

COMUNE DI NAPOLI
MUNICIPALITA' 6 (PONTICELLI - BARRA - S. GIOVANNI A TEDUCCIO)



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. Fis. - P. IVA 07799404216
 N. REA: 910768

COPEC S.r.l.
Progetto: Il Direttore Tecnico



COPEC Srl
 Via Tino di Camaino, 6 - 80129 Napoli
 Via Grotta dell'Olmo, 69 - 80014 Giugliano (Na)
 e-mail: studio@copecsrl.com
 tel: +39 0818049234
 Direttore Tecnico: Arch. Michela GENOVESE

Collaboratori:
 arch. Marta Monti

Consulente Legale:
 avv. Maria Laura D'Angelo

**NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
 DI INIZIATIVA PRIVATA**

ai sensi dell'art. 26, comma 2, lettera a)
 della Legge regionale Campania n° 16/2004
LOTTO IN VIA MADONNELLE - PONTICELLI

PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO

GENERALI

Schema di convenzione

NOME FILE		AMB. SOFT.	SCALA		
			-		
REV	DATA	REVISIONE - DESCRIZIONE	Redatto	Verificato	Approvato
6	02-2019				

		53	G	12	
--	--	-----------	----------	-----------	--

SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano Urbanistico Attuativo 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 a Ponticelli
Municipalità n. 6

Repertorio n. _____

Raccolta n. ___

Convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo 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.

Adottato con delibera GC n.....del..... e pubblicato sul BURC n. del.....

Approvato con delibera GC n.....del..... e pubblicato sul BURC n. del.....

Edilizia residenziale, commerciale e attrezzature pubbliche in via Madonnelle - Ponticelli
Municipalità n. 6

Tra

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

PREMESSO

- che la società Abbate Costruzioni e Ambiente spa unitamente a un gruppo di soggetti privati (di seguito denominati "Proponente") è proprietaria del complesso immobiliare sito in Napoli alla via Madonnelle, giusta relazione notarile allegata al presente atto (all.6);
- che l'area di proprietà del Proponente 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 del soggetto Proponente 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 il Proponente alla presentazione di un piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata;
- 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 Urbanistico Attuativo sulle suddette aree e su un tratto di proprietà comunale, pari a mq 2.340,40 meglio identificato nell'elaborato del PUA G_04;
- che il PUA proposto rappresenta una riconfigurazione progettuale del PUA già adottato dalla Giunta comunale con delibera n. 505 dell'11.08.2016 ed oggetto di rinuncia da parte dei proponenti come da comunicazione acquisita agli atti del Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva con PG/381257 del 24.04.2018;

- che i proprietari 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 i proprietari, ai fini della sottoscrizione della presente convenzione urbanistica, con atto Rep..... raccolta..... del, hanno costituito come unico soggetto giuridico responsabile dell'attuazione della convenzione e dell'adempimento degli obblighi dalla stessa derivanti, la società/consorzio.....;

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.

Il PUA approvato è costituito dagli elaborati elencati e allegati alla deliberazione di Giunta comunale di adozione del piano n. del....., nonché dagli elaborati elencati e allegati alla deliberazione di Giunta comunale di approvazione del piano n. del.....

ARTICOLO 2 - Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata approvato con delibera GC n..... del.....

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 cui al seguente art. 3, di importo inferiore alla soglia comunitaria con oneri completamente a carico del Proponente, nel rispetto del comma 2 bis 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) a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al seguente art. 3, 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, a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la monetizzazione del fabbisogno residuo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la costituzione di una servitù di pubblico passaggio sullo spazio privato scoperto di pertinenza commerciale tale da configurare una piazza pedonale liberamente fruibile da parte della collettività;
- la costituzione a favore del Comune di Napoli di servitù di passaggio sullo spazio coperto compreso nell'edificio commerciale di collegamento tra la piazza ad uso pubblico e il parco;
- la costituzione a favore del Comune di Napoli di servitù di passaggio sui percorsi pedonali e sul porticato compresi nell'edificio commerciale;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria a titolo gratuito delle aree verdi soggette all'intervento di forestazione.

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:

- riqualificazione del verde pubblico lungo via Palermo, su un'area di 2.340,40 mq di proprietà pubblica;
- un tratto di nuova viabilità pubblica, su un'area di 840,00 mq oggetto di cessione;
- un marciapiede pubblico prospiciente Via Madonnelle, su un'area di 100,00 mq oggetto di cessione;
- un parcheggio pubblico da standard con accesso dalla nuova viabilità, su un'area di 1.081,00 mq oggetto di cessione.

Il Proponente si obbliga a realizzare, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria da standard:

- un parco pubblico attrezzato con percorsi pedonali, area gioco bambini e zona riservata alle attività sportive articolata con campi sportivi e blocco spogliatoi-servizi, su un'area di 2.800,00 mq oggetto di cessione;
- un'area verde pubblica organizzata attraverso un intervento di forestazione, attrezzata con percorsi pedonali, su un'area di 3.440,00 mq oggetto di cessione;
- un centro di aggregazione sociale con annessi spazi esterni articolati con percorsi pedonali ed aree verdi e parcheggi pertinenziali su un'area di 1.294,00 mq oggetto di cessione;

il tutto come sinteticamente riportate negli allegati 1, 2 e 3 alla presente convenzione.

CAPO I - DIRITTI DEL PROPONENTE

ARTICOLO 4 - Diritti di Edificazione – Nuova Edificazione

Il PUA prevede la realizzazione delle seguenti opere private:

- due edifici residenziali con parcheggi pertinenziali per circa 26.036 mc;
- un edificio a destinazione commerciale con superficie di vendita pari a 320,50 mq, una volumetria di circa 1.860 mc e relativi parcheggi pertinenziali;

il tutto per una volumetria complessiva di circa 27.896 mc.

La volumetria complessiva proposta risulta inferiore alla volumetria massima consentita, pari a 28.140 mc, che scaturisce dall'art. 33 delle norme di attuazione del Prg, applicando l'indice di fabbricabilità territoriale di 2mc/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 5 – Costituzione di servitù di passaggio

Con il presente atto il Proponente costituisce a favore del Comune di Napoli servitù di pubblico passaggio sullo spazio privato scoperto di pertinenza commerciale tale da configurare uno spazio pedonale liberamente fruibile da parte della collettività. Altresì il Proponente costituisce servitù di passaggio sullo spazio coperto compreso nell'edificio commerciale di collegamento tra il suddetto spazio pedonale ad uso pubblico e il parco. Costituiscono inoltre servitù di passaggio i porticati prospicienti la piazza e i percorsi coperti compresi tra i blocchi residenziali e l'edificio commerciale. Tali aree sono individuate nella tavola progettuale *P_07 Sistema degli accessi e dei recinti* e nell'allegato alla presente convenzione *all.4 – Aree private da assoggettare all'uso pubblico*. Il Proponente assume l'obbligo di far tenere al Comune, tramite proprio notaio di fiducia, il duplo della nota di trascrizione delle servitù costituite con la presente convenzione.

ARTICOLO 6 - 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 nella tab. a):

tab. a)

tipologia di opere	superficie	superficie oggetto di cessione
	mq	mq
<i>opere di urbanizzazione da standard DM 1444/68</i>		
centro di aggregazione sociale	1.294,00	1.294,00
attrezzature sportive e verde di quartiere	6.240,00	6.240,00
parcheggio pubblico	1.081,00	1.081,00
tot.	8.615,00	8.615,00
opere di urbanizzazione primaria aggiuntive		
riqualificazione fascia di verde quinta ecologica	2.340,40	0,00
marciapiede su via Madonnelle	100,00	100,00
viabilità pubblica	840,00	840,00
tot.	3.280,40	940,00
totale generale	11.895,40	9.555,00

Per un totale di aree cedute pari a mq 9.555,00.

Pertanto alla stipula della presente convenzione il Proponente cede in proprietà al Comune di Napoli le aree sopra indicate. Dette aree sono attualmente riportate nel Catasto Terreni del Comune di Napoli Foglio n. 88 con i seguenti dati:

- 1.- marciapiede pubblico: particelle nn. 784, 785, 971;
- 2.- viabilità carrabile e pedonale pubblica: particelle nn. 782, 783, 784;
- 3.- parcheggio pubblico: particelle nn. 1337, 783, 782, 1028, 1026, 1027;
- 4.- centro di aggregazione sociale: particelle nn. 1028, 1029;
- 5.- parco pubblico (UMI3): particelle nn. 736, 1319, 782, 787, 788;
- 6.- parco pubblico (UMI4): particelle nn. 735, 736, 1319, 782;
- 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 9.555,00.

Le 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 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. A seguito della comunicazione di avvenuta volturazione catastale delle aree, il Proponente richiederà al Comune la consegna di dette aree allegando alla richiesta il Piano di cantierizzazione con la definizione temporale delle fasi di lavorazione.

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di cessione saranno consegnate al Proponente per l'esecuzione delle opere assunte a suo 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 al Proponente, 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 del Proponente.

ARTICOLO 7 - Area di proprietà comunale

L'area di proprietà comunale inserita nel PUA, di mq 2.340,40 come indicata nell'allegato U_07- 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.

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 8 - 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. 16, 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 9 - 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 DI 1444/68 e della legge regionale della Campania n. 14/1982, è complessivamente pari a mq 6.311,04 così ripartito in relazione alle funzioni previste dal PUA:

tab. b)

tipologia attrezzature	superfici mq
istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	1.465,00
attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi	732,50
spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	3.155,52
Parcheggio a raso	958,02
	6.311,04

A fronte di tale fabbisogno il PUA prevede la cessione di aree e la realizzazione di attrezzature da standard, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, consistenti in una attrezzatura sportiva e a verde di quartiere, un parco attrezzato con un intervento di forestazione, un'attrezzatura da destinare a centro di aggregazione sociale e un'area a parcheggio pubblico, per complessivi mq 8.615,00 così riportati nella successiva tab. e).

In aggiunta il PUA prevede la realizzazione, e relativa cessione delle aree, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, anch'esse a scomputo degli oneri di urbanizzazione: un tratto di nuova viabilità pubblica su un'area di 840,00 mq e un tratto di marciapiede per 100,00 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 3.280,40 mq di cui 940,00 mq oggetto di cessione al Comune.

Esse sono così di seguito sintetizzate:

tab. c)

opere di urbanizzazione primaria aggiuntive	oggetto di cessione	
	mq	mq
riqualificazione fascia di verde quinta ecologica	2.340,40	0,00
marciapiede su via Madonnelle	100,00	100,00
viabilità pubblica	840,00	840,00
tot.	3.280,40	940,00 totale oggetto di cessione

per un totale di aree cedute per urbanizzazioni pari a mq **9.555,00** (8.615,00 + 940,00).

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 nelle disposizione del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva n. 4 del 03.12.2015 e n. 1 del 21.01.2019.

L'aggiornamento secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, riferito al periodo gennaio 1999 – luglio 2019, comporta una variazione percentuale pari al 52,9 %. I valori dei costi parametrici unitari e complessivi delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e all'art. 5 del DI 1444/68, aggiornati a luglio 2019, secondo le tabelle allegate alla comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa PG/822728 del 11.10.2019, risultano i seguenti:

tab. d)

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)	1.465,00	544,25	797.326,25
Interesse comune: centro sociale	732,50	199,00	145.767,50
parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoio	3.155,52	139,29	439.532,38
Parcheggio a raso	958,02	149,24	142.974,90
tot.	6.311,04		1.525.601,03

A fronte del fabbisogno di spazi pubblici di 6.311,04 mq richiesto dal DI 1444/68 per un costo parametrico complessivo di € 1.525.601,03 il PUA prevede la realizzazione delle seguenti attrezzature da standard con relativa cessione delle aree:

tab. e)

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 2019	costo parametrico indicizzato	valore lordo QE
	mq	€	€/mq	€	€
centro di aggregazione sociale	1.294,00	442.911,28	142,14	183.929,16	534.787,52
attrezzature sportive e verde di quartiere	2.800,00	539.169,57	99,49	278.572,00	650.982,07
verde di quartiere - forestazione	3.440,00	444.876,36	99,49	342.245,60	537.205,46
parcheggio pubblico	1.081,00	199.265,09	106,60	115.234,60	240.611,54
totale attrezzature da standard	8.615,00	1.626.222,30		919.981,36	1.963.586,59

a cui si aggiungono le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

tab. f)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive	superficie	Costo stimato dal proponente	costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2019	costo parametrico indicizzato	valore lordo QE
	mq	€	€/mq	€	€
riqualificazione fascia di verde quinta ecologica	2.340,40	171.455,22	71,07	166.332,23	207.019,70
marciapiede su via Madonnelle	100,00	10.884,59	71,07	7.107,00	13.147,17
viabilità pubblica	840,00	144.461,64	177,67	149.242,80	174.451,44
	3.280,40	326.801,45	totale	322.682,03	394.618,31

Di seguito si riepilogano le opere di urbanizzazione primaria (*) e secondaria:

tab. g)

riepilogo urbanizzazioni	superficie	Costo stimato dal proponente	costo parametrico indicizzato	valore lordo QE
	mq	€	€	€
totale urbanizzazioni primarie	4.361,40	526.066,54	437.916,63	635.229,85
totale urbanizzazioni secondarie	7.534,00	1.426.957,21	804.746,76	1.722.975,05
totale urbanizzazioni	11.895,40	1.953.023,75	1.242.663,39	2.358.204,90

(*) Nelle opere di urbanizzazione primaria è compreso il parcheggio pubblico da standard.

Il costo delle opere di urbanizzazione da standard e delle opere di urbanizzazione primaria stimato dal Proponente con computo metrico estimativo delle opere previste – elaborato U_15 - redatto sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania I edizione 2018, è pari a € 1.953.023,75 con un valore lordo complessivo pari a € 2.358.204,90.

Ne deriva che i costi delle opere di urbanizzazione previste nel piano, stimati dal Proponente in € 1.953.023,75 (526.066,54 + 1.426.957,21) risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a € 1.242.663,39 (437.916,63 + 804.746,76).

Il valore lordo complessivo delle attrezzature previste da Quadro Economico risulta pari a € 2.358.204,90.

ARTICOLO 10 - Monetizzazione del fabbisogno residuo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal confronto esplicitato nella seguente tabella (tab. h) tra il fabbisogno, così come determinato al precedente art. 9 e le attrezzature da standard effettivamente previste nel piano, risulta che il piano prevede la realizzazione e la relativa cessione di attrezzature pubbliche in misura superiore al

minimo richiesto; tuttavia la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto:

tab. h)

	istruzione	interesse comune	verde	parcheggi	totale
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
fabbisogno	1.465,00	732,50	3.155,52	958,02	6.311,04
dotazione	0,00	1.294,00	6.240,00	1.081,00	8.615,00
differenza	-1.465,00	561,50	3.084,48	122,98	2.303,96

La dotazione del piano è ripartita tra attrezzature che rappresentano tre delle quattro tipologie previste dal DI 1444/68 - rimanendo scoperta la tipologia di attrezzature per l'istruzione. Tale circostanza comporta la necessità di operare una compensazione economica a conguaglio delle opere previste. A tal fine si assumono i costi unitari, determinati in via parametrica come sopra aggiornati.

Nella tabella *i)* che segue si riportano per le quattro tipologie di attrezzature di cui al DI 1444/68, le superfici previste nel piano e i relativi costi parametrici in termini di differenza (in più o in meno) rispetto alla quota dovuta.

tab. i)

tipologia delle urbanizzazioni	fabbisogno	superfici previste dal piano	differenza	costo parametrico differenza
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	€
istruzione	1.465,00	0,00	-1.465,00	-797.326,25
interesse comune	732,50	1.294,00	561,50	111.738,50
verde	3.155,52	6.240,00	3.084,48	429.637,22
parcheggio a raso	958,02	1.081,00	122,98	18.353,54
	6.311,04	8.615,00	2.303,96	-237.596,99

Il maggior onere sostenuto dal Proponente per le attrezzature destinate con tipologia a interesse comune, verde e parcheggi calcolato parametricamente e pari rispettivamente a € 111.738,50; € 429.637,22 e € 18.353,54 viene così detratto dal valore delle opere richieste per la tipologia istruzione rimasta scoperta. E' utile precisare a tale riguardo che non è consentita alcuna compensazione tra quanto dovuto in termini di aree e quanto richiesto in termini di opere.

In conclusione si determina una quota da portare in monetizzazione calcolata al netto del valore parametrico degli standard effettivamente realizzati e pari a **€ 237.596,99**.

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 € 237.596,99 salvo conguaglio a seguito di 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 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 mediante bonifico bancario intestato a Banco di Napoli - Tesoreria del Comune di Napoli - codice IBAN: IT95 X030 6903 4961 0000 0046 118, indicando la seguente causale: "Direzione Centrale - Pianificazione e Gestione del territorio - Sito Unesco -- controvalore monetario della quota residua di opere di urbanizzazione - PUA" Madonnelle" - ...^ 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.

ARTICOLO 11 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001.

Tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi, comprensivo della monetizzazione della quota residua di opere, è maggiore degli oneri ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001 stimati provvisoriamente in € 125.000,00 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 j) che segue:

tab.j)

	mq	valore delle opere dovute ai fini dello scomputo €	valore delle opere 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	6.311	1.525.601,03		
	8.615		1.963.586,59	
Opere di urbanizzazione primaria	940	156.350	187.598,61	
Opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione			237.596,99	
Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione		1.681.951,03	2.388.782,19	125.000,00

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 12 – Contributo di Costruzione ex artt. 16 e 19 del Testo Unico del DPR 06.06.2001 n. 380.

La richiesta di rilascio dei titoli edilizi abilitanti gli interventi privati è subordinata alla presentazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione.

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 dagli artt.16 e 19 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 struttura commerciale.

b) Oneri di Urbanizzazione

Sono disciplinati dal precedente articolo 11.

ARTICOLO 13 - 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.

Gli importi dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria risultano pari a € 526.066,54 per un importo lordo da Quadro economico pari a € 635.229,85 come stimato dal Proponente nell'elaborato *U_15 Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico*.

Tali importi risultano inferiori alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. c) del citato decreto legislativo. Pertanto il Proponente si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA, di cui al precedente art.3.

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.

ARTICOLO 14 - 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. 6, come risulta nel progetto preliminare, è pari ad € 1.426.957,21 (vedi *tab. g*) come risulta dai computi metrici (elaborato *U_15*). Il corrispondente valore lordo è pari a € 1.722.975,05 come risulta dai quadri economici riportati nell'elaborato *U_15*.

I suddetti importi delle opere di urbanizzazione secondaria sono indicativi e verranno aggiornati a seguito dell'approvazione dei progetti definitivi di cui all'art. 8 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 del16.7.2009).

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 15 - 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 (di cui al successivo art. 16), 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 16 - 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 17 – Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA è disciplinata dalla presente Convenzione secondo i termini previsti nel cronoprogramma allegato e approvato con delibera GC n. deldi approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione.

Come disciplinato al precedente art. 8, 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 precedente art. 16, i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La richiesta di rilascio dei titoli edilizi abilitanti gli interventi privati è subordinata alla presentazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei titoli abilitativi è condizionato all'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione previste nel PUA.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di cui al cronoprogramma dei progetti definitivi.

Il Proponente si obbliga ad iniziare gli interventi pubblici contestualmente a quelli privati e in ogni caso non oltre il termine di due anni dall'approvazione dei progetti definitivi delle opere di Urbanizzazione.

ARTICOLO 18 – Conduzione delle Opere di Urbanizzazione di cui agli artt. 3 e 6 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 cui all'art. 3 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 19 - 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 20 – 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 21 - Modalità di verifica e collaudo delle Opere di Urbanizzazione di cui all'art. 3 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 22 - 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 € 2.358.204,90 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.

Articolo 23 - Vigilanza

Ai fini della corretta attuazione del PUA e della presente convenzione, al Comune di Napoli, tramite il responsabile per l'attuazione della presente convenzione o suoi delegati, 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 nel presente atto.

A tal fine, i suddetti soggetti potranno formulare direttive, assistere ai lavori, effettuare controlli, ordinare prove e, se necessario, disporre la sospensione dei lavori per gli accertamenti, nonché indirizzare l'esecuzione delle opere stesse con propri documenti progettuali che verranno forniti dal Comune medesimo e concordati con il Proponente.

Il responsabile per l'attuazione della presente convenzione o suoi delegati dovranno inoltre verificare il rispetto di tutto quanto stabilito nel presente atto, espletando compiti di vigilanza e controllo come di seguito, in via esemplificativa e non esaustiva, individuati:

- verificare il rispetto da parte della Stazione Appaltante della normativa sui lavori pubblici nella realizzazione delle urbanizzazioni oggetto della presente Convenzione acquisendo gli atti della procedura di gara;
- verificare il rispetto della tempistica di realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 della presente convenzione;
- verificare il rispetto degli obblighi di assoggettamento ad uso pubblico di cui al precedente art. 5 acquisendo la nota di trascrizione della servitù di uso pubblico e la comunicazione della data di inizio di godimento della servitù;
- applicare o proporre l'applicazione delle penalità di cui al successivo art. 24, in caso di ritardo nell'attuazione delle opere di urbanizzazione, rispetto ai tempi indicati nel cronoprogramma del progetto definitivo approvato;
- trasmettere gli atti al competente Servizio comunale per l'applicazione delle sanzioni per

violazione delle norme edilizie, in quanto opera non conforme al Prg, in caso di inosservanza degli obblighi di uso pubblico da parte del Proponente o suoi aventi causa;

- proporre l'escussione delle fidejussioni, di cui al successivo art. 20, in caso di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione.

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

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 prestazioni 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.

Il Proponente sarà tenuto a comunicare periodicamente al responsabile per l'attuazione della presente convenzione, 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.

CAPO V - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA BONIFICA

ARTICOLO 24 - 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 25 - Garanzie per il completo adempimento della Convenzione - Assicurazioni.

Il Proponente presta, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia per un importo corrispondente al valore lordo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari a € 2.358.204,90 con polizza n.del rilasciata da

La predetta garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa 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 26 – 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 27 – Decadenza della 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. 17 che precede e comunque il mancato inizio delle opere pubbliche oltre il termine di due anni dall'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di Urbanizzazione comporta, previa diffida, la decadenza della convenzione e l'incameramento delle garanzie di cui all'articolo 24.

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 28 – 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. 23 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% (zero virgola zero settantacinque) al valore dello 0,15% (zero, virgola, quindici) 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 29 - 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. L'eventuale alienazione, successiva alla sottoscrizione della presente convenzione, delle aree del PUA destinate all'edificazione privata, deve essere preventivamente e obbligatoriamente comunicata all'ufficio procedente.

In tal caso il soggetto acquirente, previa espressa autorizzazione del Comune di Napoli, subentra al Proponente nel procedimento e in tutti gli obblighi contrattuali, assunti da quest'ultimo, derivanti dalla presente convenzione. Resta inteso che il rilascio dei titoli abilitativi e/o autorizzativi relativi agli edifici privati potrà avvenire solo a perfezionamento compiuto del procedimento di subentro.

In ogni caso, ferma restando la responsabilità solidale di tutti i soggetti coinvolti della completa attuazione del piano, l'autorizzazione al subentro rimane condizionata alla permanenza e/o alla costituzione di un unico soggetto giuridico responsabile.

ARTICOLO 30 - 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 31 - Normativa Antimafia.

In ottemperanza agli obblighi derivanti dall'adesione al "Protocollo di Legalità", in data il Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa, giusta protocollo, ha effettuato richiesta di informazione ai sensi dell'art. 91 del D. Lgs. n. 159/2011 tramite la Banca Dati Nazionale Antimafia relativamente al Proponente ed è decorso il termine di 30

giorni previsto per il rilascio e l'acquisizione della informazione antimafia; pertanto, il presente contratto viene stipulato, in applicazione dell'art. 92, comma 3, del D. Lgs. 159/2011, sotto condizione risolutiva ed è assoggettato, in via condizionale, a risoluzione immediata e automatica e a revoca dell'autorizzazione al subappalto qualora dovessero pervenire, successivamente alla stipulazione, informazioni interdittive (clausola n. 4 dell'art.8).

Clausola n. 1 -La sottoscritta impresa dichiara di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al protocollo di legalità, sottoscritto nell'anno 2007 dalla stazione appaltante con la Prefettura di Napoli, tra l'altro consultabili al sito <http://www.utgnapoli.it>, e che qui si intendono integralmente riportate e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti.

Clausola n. 2 -La sottoscritta impresa si impegna a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia o all'Autorità Giudiziaria ogni illecita richiesta di denaro, prestazione o altra utilità ovvero offerta di protezione nei confronti dell'imprenditore, degli eventuali componenti la compagine sociale o dei rispettivi familiari (richiesta di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di lavorazioni, forniture o servizi a determinate imprese, danneggiamenti, furti di beni personali o di cantiere).

Clausola n. 3 -La sottoscritta impresa si impegna a segnalare alla Prefettura l'avvenuta formalizzazione della denuncia di cui alla precedente clausola 2 e ciò al fine di consentire, nell'immediato, da parte dell'Autorità di pubblica sicurezza, l'attivazione di ogni conseguente iniziativa.

Clausola n. 4 -La sottoscritta impresa dichiara di conoscere e di accettare la clausola espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto, ovvero la revoca dell'autorizzazione al subappalto o subcontratto, qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del contratto o subcontratto, informazioni interdittive di cui all'art. 10 del D.P.R.252/'98, ovvero la sussistenza di ipotesi di collegamento formale e/o sostanziale o di accordi con altre imprese partecipanti alle procedure concorsuali d'interesse. Qualora il contratto sia stato stipulato nelle more dell'acquisizione delle informazioni del prefetto, sarà applicata a carico dell'impresa, oggetto dell'informativa interdittiva successiva, anche una penale nella misura del 10% del valore del contratto ovvero, qualora lo stesso non sia determinato o determinabile, una penale pari al valore delle prestazioni al momento eseguite; le predette penali saranno applicate mediante automatica detrazione, da parte della stazione appaltante, del relativo importo dalle somme dovute all'impresa in relazione alla prima erogazione utile.

Clausola n. 5 -La sottoscritta impresa dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto, ovvero la revoca dell'autorizzazione al subappalto o subcontratto, in caso di grave e reiterato inadempimento delle disposizioni in materia di collocamento, igiene e sicurezza sul lavoro anche con riguardo alla nomina del responsabile della sicurezza e di tutela dei lavoratori in materia contrattuale e sindacale.

Clausola n. 6 - La sottoscritta impresa dichiara, altresì, di essere a conoscenza del divieto per la stazione appaltante di autorizzare subappalti a favore delle imprese partecipanti alla gara e non risultate aggiudicatarie, salvo le ipotesi di lavorazioni altamente specialistiche.

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.

CAPO VIII - DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 32 – 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:

- 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;
- 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),
- 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;
- 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 33 - 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 34 - 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 35 - 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 36 – 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. 7) relativi alle aree oggetto della convenzione, rilasciati dal Comune in data 01.02.2013, rep. n° 45 e 27.02.2013, rep. N° 97.

ARTICOLO 37 – Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente – Attività successive alla cessazione del rapporto di P.I.

Le parti hanno l'obbligo di osservare il DPR 62 del 2013 nonché le norme previste dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli.

L'inosservanza di tali disposizioni è causa di risoluzione del presente atto.

Il Proponente dichiara che non sussiste la causa interdittiva di cui all'art. 53 comma 16-ter del decreto legislativo 165 del 2001 (ovvero di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non aver conferito incarichi ai soggetti di cui al citato art. 53 comma 16 ter [ex dipendenti di pubbliche amministrazioni che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle medesime pubbliche amministrazioni nei confronti dell'impresa concorrente destinataria dell'attività della P.A. svolta attraverso i medesimi poteri] per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego).

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;
- All. 4 Aree private da assoggettare all'uso pubblico;
- All. 5 Planimetria di progetto;
- All. 6 Relazione notarile;
- All. 7 Certificati di destinazione urbanistica.

ALLEGATO 1 - Aree oggetto di PUA su stralcio catastale

2-Mar-2015 10:50
 Prof. n. T788446/2015

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: NAPOLI
 Foglio: 88

Vis. tel. (0.90 euro)

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

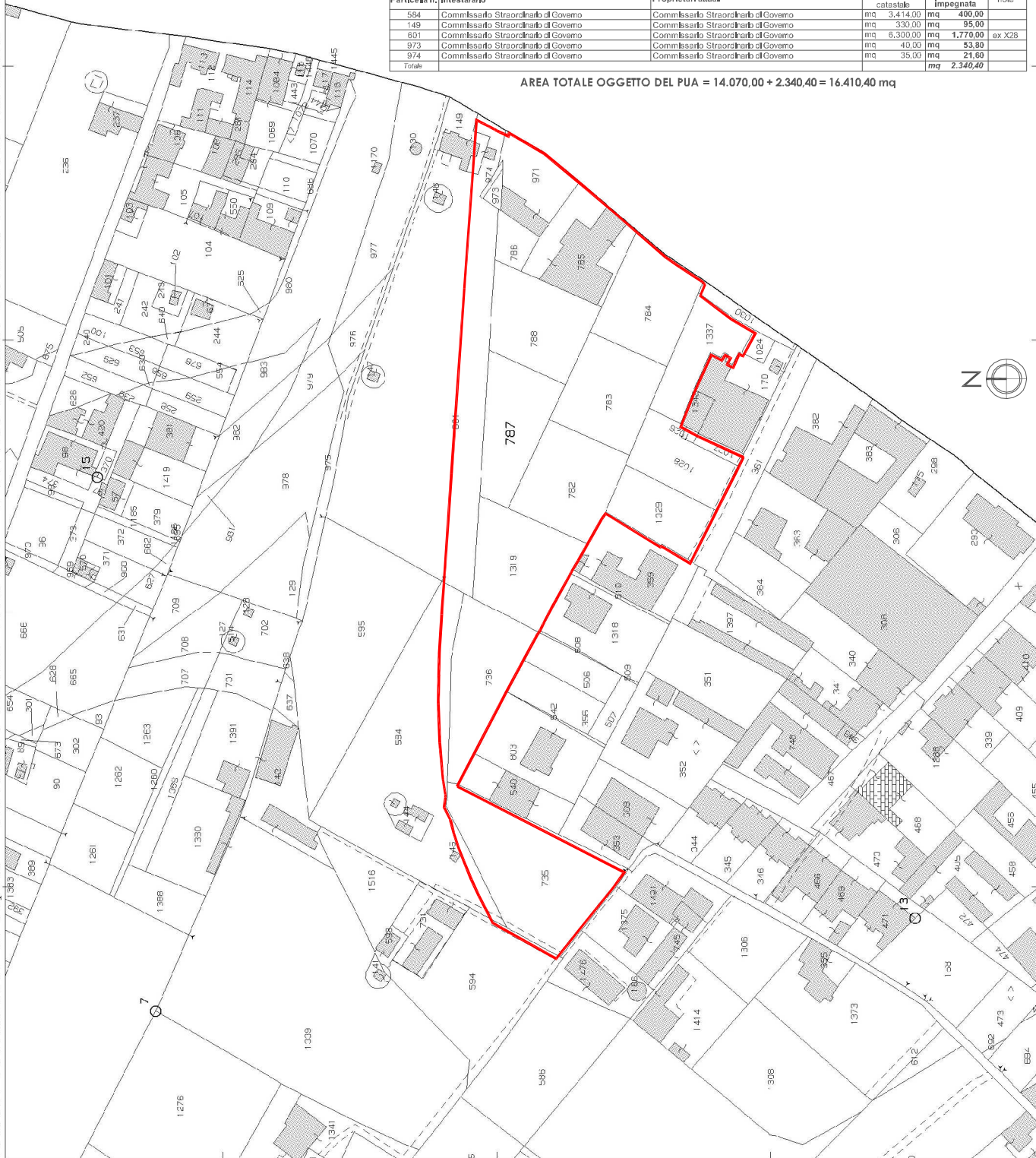
 Area oggetto del P.U.A.

INDIVIDUAZIONE DELLE PARTICELLE PUBBLICHE E PRIVATE

PARTICELLE PRIVATE DEI PROPONENTI					
CATASTO TERRENI - FOGLIO 88					
Particella n.	Intestataro	Proprietari attuali	superficie catastale	superficie impegnata	note
735	Lulu INCARNATO	Domenico INCARNATO, Enzo Incarnato, Assunta Incarnato, Maria D'Ambrosio	mq 1.962,00	mq 1.962,00	
736	Maria CIRIELLO, Roberto INCARNATO	Maria CIRIELLO, Roberto INCARNATO	mq 1.219,00	mq 1.219,00	
782	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	mq 1.062,00	mq 1.062,00	
783	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	mq 1.062,00	mq 1.062,00	
784	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	mq 1.100,00	mq 1.100,00	
787	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	mq 1.052,00	mq 1.052,00	
788	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	mq 1.164,00	mq 1.164,00	
1026	Angelo IORIO, Giulio IORIO	Angelo IORIO, Giulio IORIO	mq 21,00	mq 21,00	ex 349
1027	Angelo IORIO, Giulio IORIO, Raffaele IORIO	Angelo IORIO, Giulio IORIO, Raffaele IORIO	mq 84,00	mq 84,00	ex 349
1028	Angelo IORIO	Angelo IORIO	mq 741,00	mq 741,00	ex 349
1029	Raffaele IORIO	Raffaele IORIO	mq 726,00	mq 726,00	ex 349
1337	Giulio IORIO	Giulio IORIO	mq 696,00	mq 696,00	ex 1025
785	Alfonso DI TUCCIO, Anna DI TUCCIO	Alfonso DI TUCCIO, Anna DI TUCCIO	mq 1.100,00	mq 1.100,00	
786	Anna DI TUCCIO	Anna DI TUCCIO	mq 226,00	mq 226,00	
971	Salvatore BORRELLI	Salvatore BORRELLI	mq 586,00	mq 586,00	
1319	Giovanni ARUTA	Giovanni ARUTA	mq 14.070,00	mq 14.070,00	ex 781
Totale			mq 14.070,00	mq 14.070,00	

PARTICELLE PUBBLICHE					
CATASTO TERRENI - FOGLIO 88					
Particella n.	Intestataro	Proprietari attuali	superficie catastale	superficie impegnata	note
584	Commissario Straordinario di Governo	Commissario Straordinario di Governo	mq 3.414,00	mq 400,00	
149	Commissario Straordinario di Governo	Commissario Straordinario di Governo	mq 330,00	mq 95,00	
601	Commissario Straordinario di Governo	Commissario Straordinario di Governo	mq 6.300,00	mq 1.770,00	ex X28
973	Commissario Straordinario di Governo	Commissario Straordinario di Governo	mq 40,00	mq 53,00	
974	Commissario Straordinario di Governo	Commissario Straordinario di Governo	mq 35,00	mq 21,60	
Totale			mq 10.119,00	mq 2.340,40	

AREA TOTALE OGGETTO DEL PUA = 14.070,00 + 2.340,40 = 16.410,40 mq



Estratto di mappa catastale

1 Particella: 787

E=26300

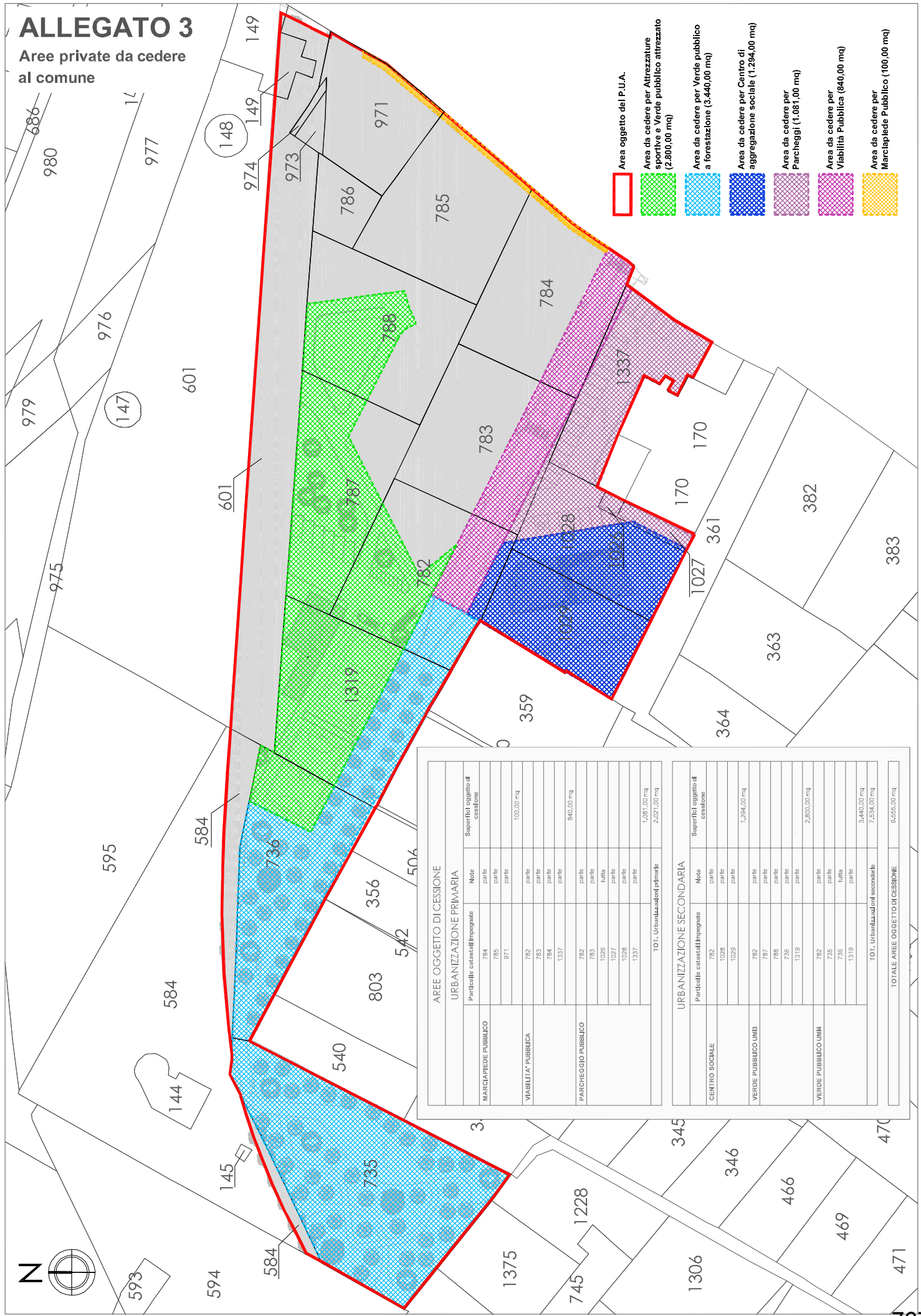
ALLEGATO 2 Destinazioni d'uso



- Area oggetto del PUA (16.425,40 mq)
- UMI1 - Delimitazione area residenziale (1.300,00 mq)
- UMI2 - Delimitazione area residenziale (1.270,00 mq)
- UMI3 - Delimitazione area urbanizzazione secondaria da standard - Attrezzature sportive e Verde pubblico attrezzato (2.800,00 mq)
- UMI4 - Delimitazione area urbanizzazione secondaria da standard - Verde pubblico a Forestazione (3.440,00 mq)
- UMI5 - Delimitazione area urbanizzazione secondaria Centro aggregazione sociale (1.294,00 mq)
- UMI6 - Delimitazione area urbanizzazione primaria da standard - Parcheggi (1.081,00 mq)
- UMI7 - Delimitazione area urbanizzazione primaria Viabilità pubblica (640,00 mq)
- UMI8 - Delimitazione area urbanizzazione primaria Mercatopolo pubblico (100,00 mq)
- UMI9 - Delimitazione area urbanizzazione primaria Quinta Ecologica (2.340,40 mq)
- UMI10 - Delimitazione spazio privato scoperto di pertinenza commerciale - Piazza ad uso pubblico (930,00 mq)
- UMI11 - Delimitazione area commerciale (1.015,00mq)

ALLEGATO 3

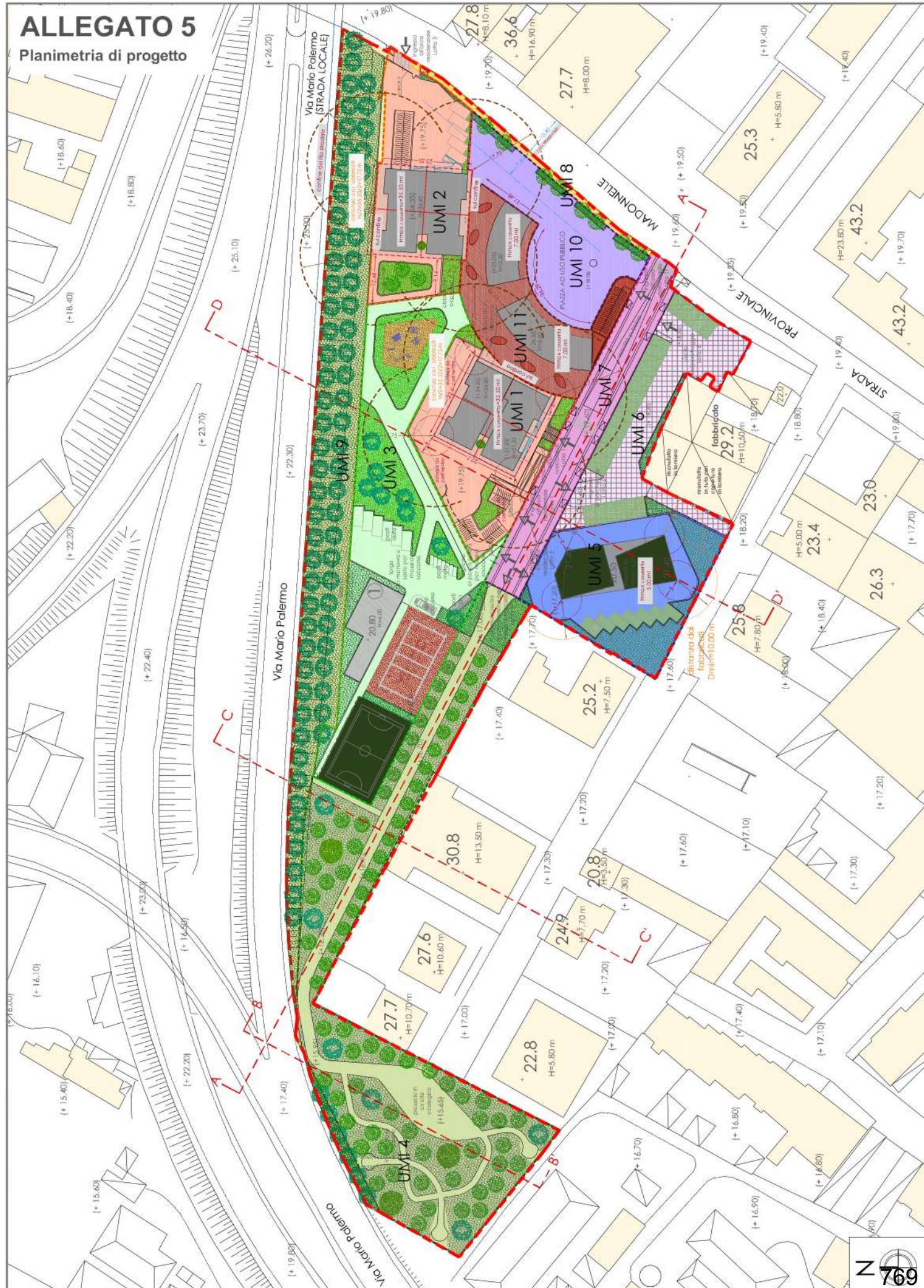
Aree private da cedere al comune



AREE OGGETTO DI CESSIONE		
URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
Particelle catastali impegnate	Note	Superfici oggetto di cessione
MARCIAPIEDE PUBBLICO	784 parte	
	785 parte	
	871 parte	100,00 mq
VIABILITA' PUBBLICA	782 parte	
	783 parte	
	784 parte	
	1337 parte	840,00 mq
PARCHEGGIO PUBBLICO	782 parte	
	783 tutta	
	1026 parte	
	1027 parte	
	1028 parte	
	1337 parte	1,081,00 mq
TOT. Urbanizzazioni primarie		2,021,00 mq
URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
Particelle catastali impegnate	Note	Superfici oggetto di cessione
CENTRO SOCIALE	782 parte	
	1026 parte	
	1029 parte	1,294,00 mq
VERDE PUBBLICO UIMA	782 parte	
	787 parte	
	788 parte	
	788 parte	
	1319 parte	2,800,00 mq
VERDE PUBBLICO UIMA	782 parte	
	735 tutta	
	735 parte	
	1319 parte	3,440,00 mq
TOT. Urbanizzazioni secondarie		7,554,00 mq
TOTALE AREE OGGETTO DI CESSIONE		9,555,00 mq

ALLEGATO 5

Planimetria di progetto



ALLEGATO 6 - 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)

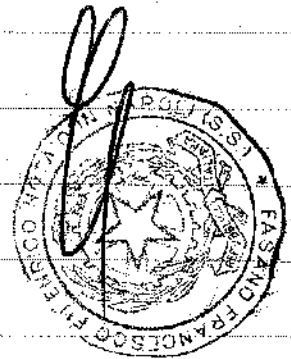
IORIO Giulio nato a Napoli il 28 luglio 1966, è proprietario del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di Napoli, e precisamente: =====

- 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.r.l.** 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: =====

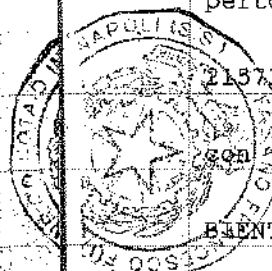
- atto di conferimento in società per notar Paolo Morelli del 10 giugno 2014, repertorio n. 130271, trascritto il 17 giugno 2014 ai nn. 17960/12047, a favore della società ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.R.L. con sede in Napoli e contro la società CI.PE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Napoli. =====

Con atto per notar Maurizio Marinelli del 14 luglio 2014, repertorio n. 15093, trascritto il 23 luglio 2014 ai nn. 21373/14942, la società ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.R.L.

con sede in Napoli si trasformava in ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.P.A. con sede in Napoli. =====

Alla 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 nata 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 comunione 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. =====

- 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 me notaio del 27 luglio 2016, repertorio n. 22023, registrato a napoli il 9 agosto 2016 ed i-

vi trascritto il 10 agosto 2016 ai nn. 22818/17368, a favore

della suddetta società e contro Aruta Giovanni nato a Napoli

il 27 ottobre 1969. =====

Ad Aruta Giovanni pervenne con atto di compravendita per no-

tar Costantino Prattico del 26 settembre 1994, repertorio n.

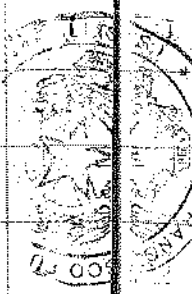
9570, trascritto l'11 ottobre 1994 ai nn. 17595/11726, a fa-

vore di Aruta Giovanni e contro Salvati Francesco nato a Na-

poli 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. =



Con atto per me notaio del 2 ottobre 2018, repertorio n. 24325, registrato a Napoli il 15 ottobre 2018 ed ivi trascritto il 16 ottobre 2018 ai nn. 28054/21301, la società AB- BATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.P.A. con sede in Napoli si tra- sformava in ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l. con sede in Napoli.

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) =====

IORIO Raffaele nato a Cercola il 18 febbraio 1973, è proprie-
tari 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) . =====

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, catego-
ria 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 ot-
tobre 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, Acampo-

ra Pasquale nato a Napoli il 5 gennaio 1922, Acampora Filome-

na nata a Napoli il 26 giugno 1962 e Acampora Antonio nato a

Napoli il 10 novembre 1957. =====

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

Incarnato Roberto nato a Napoli il 17 novembre 1962 e Cirieli-

lo Maria nata a Napoli il 23 settembre 1966, sono comproprie-

tari del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di

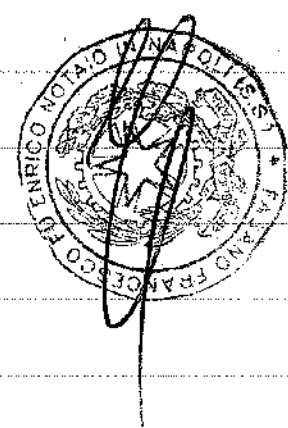
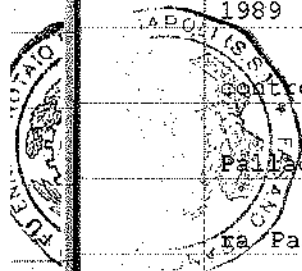
Napoli, e precisamente: =====

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are

12,19, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-

guenti dati: =====

- Foglio 88 particella 736, orto di classe 2, are 12,19, red-



dito 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 al 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. =====

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

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 appezzamento 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 ulteriori 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, Incarnato 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 oneroso 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 18 febbraio 2019, non risultano trascritte o iscritte

formalità pregiudizievoli ad eccezione della seguente formalità:

=====
formalità: =====

- iscrizione nn. 22819/3224 del 10 agosto 2016, ipoteca volontaria per euro 120.000,00, nascente da atto di compravendita per me notaio del 27 luglio 2016, repertorio n. 22023, a favore di Aruta Giovanni e contro la società ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.P.A. con sede in Napoli. =====

Napoli 18 febbraio 2019 =====