

## SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano Urbanistico Attuativo con valore di permesso di costruire

di iniziativa privata in sottozona Bb

presentato ai sensi dell'art. 33 delle Nta del Prg

e dell'art. 27 della Lrc 16/2004

per la realizzazione di un insediamento commerciale e spazi pubblici

in un'area in via .....

quartiere.....

Municipalità n. ....

AVVERTENZA: i parametri dimensionali e quantitativi presenti hanno un valore puramente indicativo e sono utilizzati a solo titolo esemplificativo

**Convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo con valore di permesso di costruire di iniziativa privata ex art. 27 della Legge Regionale della Campania n.16/2004, da realizzarsi in zona B sottozona Bb della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Napoli. Adottato con delibera di Giunta comunale n.....del..... e pubblicato sul BURC n. del.....**  
**Approvato con delibera di Giunta comunale n.....del..... e pubblicato sul BURC n. del.....**  
**per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area in via ..... a .....**

### **Tra**

La società ..... con sede in Napoli alla via ....., C.F. ...., nella persona del legale rappresentante ....., nato a ..... il ..... (cod.fisc.)....., di seguito denominata "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 il Proponente è proprietario di un'area sita in Napoli alla via ..... per una superficie complessiva di mq.8.320, area meglio specificata nella tavola ....., del Progetto di Piano Urbanistico Attuativo, nella relazione notarile (all ...) alla presente convenzione. L'area è riportata nel NCT di Napoli al Foglio ..... particella ....., La consistenza dei terreni è riportata nella documentazione catastale contenuta nell'elaborato .....
- che tale area ricade in zona Bb del PRG per una superficie complessiva di mq.8.320,00;
- che sulla suddetta area e sulle aree pubbliche limitrofe il Proponente ha presentato al Comune di Napoli, ai sensi degli artt. 31 e 33 delle Norme di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale e dell'art. 26 comma 5 e art. 27 della Legge Regionale della Campania n.16 del 22/12/2004 s.m.i., un Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA ....."
- che il Proponente ha chiesto che la Giunta conferisca alla delibera di approvazione del PUA valore di Permesso di Costruire, di cui al comma 5 dell'art 26 della suddetta legge regionale;
- che la superficie di proprietà del Proponente, rappresenta il 100% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dal PUA, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004 art. 27 ess.mm.ii.;

- che con deliberazione di G.C.n.....del...../...../.....è stata adottata la proposta di Piano Urbanistico Attuativo;
- che con deliberazione di G.C.n.....del...../...../.....è stata approvato il Piano Urbanistico Attuativo unitamente ai progetti definitivi delle opere di urbanizzazione connesse al PUA;
- che il Proponente con nota ..... del .....ha presentato relazione notarile allegata al presente atto.

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 n. .... del.....di adozione del piano, nonché dagli elaborati elencati e allegati alla deliberazione di Giunta comunale n. .... del.....di approvazione del piano.

### **ARTICOLO 2 - Oggetto della Convenzione**

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

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

- la realizzazione di un insediamento commerciale per la media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM ai sensi della Lrc 7/2020, comprensivo di parcheggi pertinenziali esterni, sistemazioni esterne a verde e viabilità interna, (cfr. all. .... alla presente convenzione);
- la progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative a un progetto di riqualificazione stradale delle aree pubbliche inserite nella proposta di PUA per una superficie complessiva di mq 5.430 di cui 130 mq area privata oggetto di cessione al Comune;
- la progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria con oneri completamente a carico del Proponente, a mezzo delle procedure previste dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50 e dallo stesso istruita nella qualità di Stazione appaltante;
- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria da standard consistente in un'area attrezzata a verde di quartiere per una superficie pari a 1.965 mq e un'area di superficie pari a mq.130 necessaria per l'ampliamento del marciapiede;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria a titolo gratuito delle aree individuate dallo standard urbanistico come "verde attrezzato".

Tale ordinaria e straordinaria manutenzione del patrimonio vegetale orizzontale e verticale avrà durata di anni 5 (cinque) 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.

Il PUA si attuerà attraverso le seguenti Unità Minima di Intervento....., comprensive di tutti gli interventi previsti.

Il tutto meglio specificato come segue.

### **ARTICOLO 3 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

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

progetto di riqualificazione stradale su un'area di superficie complessiva pari a 5.430 mq di cui 5.300 di proprietà pubblica e 130 di proprietà privata oggetto di cessione, necessaria alla razionalizzazione del marciapiede;

e la seguente opera di urbanizzazione secondaria:

area attrezzata a verde di quartiere da standard, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, con accesso da via xxxxxx su un'area di 1.965 mq oggetto di cessione.

il tutto come sinteticamente riportate negli allegati xxxxxx alla presente convenzione.

## **CAPO I DIRITTI DEL PROPONENTE**

### **ARTICOLO 4 – Diritti di Edificazione – Nuova Edificazione**

Il PUA prevede la formazione a realizzazione di un insediamento commerciale per la media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM ai sensi della Lrc 7/2020 mediante un unico edificio con annessi parcheggi pertinenziali esterni.

Il volume massimo consentito sull'area in questione scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di 2,00 mc/mq fissato dall'art. 33 delle norme di attuazione, sulla superficie di proprietà del Proponente ricadente in Bb ed è pari a mc. 16.640,00.

L'intervento sviluppa una volumetria complessiva in ogni caso non superiore a quella massima consentita dalla normativa su richiamata.

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.

Il procedimento di adozione e approvazione del presente PUA è propedeutico alle successive autorizzazioni e non costituisce autorizzazione commerciale. Le relative autorizzazioni amministrative a carattere commerciale dovranno essere conseguite successivamente nel rispetto della normativa vigente in materia.

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

### **ARTICOLO 5 – Costituzione di servitù di uso pubblico**

Con il presente atto il Proponente costituisce a favore del Comune di Napoli servitù di uso pubblico sullo spazio privato scoperto di pertinenza commerciale tale da configurare uno spazio pedonale liberamente fruibile da parte della collettività.

Tale area è individuata nell'elaborato progettuale ..... e nell'allegato ..... alla presente convenzione *all. xxxx – 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.

Le aree e le strutture di arredo approvate in uno con il permesso di costruire dell'immobile destinato ad attività commerciali da realizzare nel lotto di proprietà del proponente, non oggetto di cessione, saranno gravate da servitù di uso pubblico perpetuo con costi di realizzazione e di atto interamente a carico del proponente e/o aventi causa.

Il proponente, pertanto, costituisce a favore del Comune di Napoli, ed il Comune di Napoli accetta, la servitù perpetua di uso pubblico delle attrezzature di cui al progetto approvato in uno con il progetto per la realizzazione della struttura commerciale.

Alla ultimazione dei lavori relativi all'intero intervento, all'emissione del certificato di collaudo provvisorio, i Proponenti notificheranno, entro 30 giorni, al Comune di Napoli la data di inizio di godimento della servitù. Il contenuto della servitù perpetua di uso pubblico, come di seguito indicato, consiste nella libera fruizione degli spazi e attrezzature presenti. Le aree dovranno inoltre essere a disposizione della municipalità per manifestazioni e occasioni pubbliche.

Saranno a carico dei proponenti e/o aventi causa tutti gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché tutte le opere per la divisione con la proprietà privata.

Il Proponente provvederà a propria cura e spese:

- ai canoni, le imposte, i diritti e tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica, altri servizi, nonché quant'altro necessario per la fruibilità dell'area e delle opere realizzate;
- agli eventuali lavori, non costituenti variazioni essenziali, che nel corso della convenzione, dovessero rendersi necessari anche per l'osservanza di disposizioni sopravvenute, nonché il ripristino funzionale o lo spostamento delle utenze in genere.

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, nonché per eventuali danneggiamenti o infortuni verificatisi sulle aree assoggettate all'uso, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni od infortuni che dovessero derivare al Proponente o ai propri aventi causa e da qualsiasi titolo nello svolgimento delle prestazioni oggetto del presente atto o per qualsiasi altra causa.

Il Proponente si impegna, inoltre, ad accertare che l'esecutore dei lavori provveda alla stipula dell'assicurazione di cui all'art. 103 comma 7 del D.Lgs 50/2016 lasciando in ogni caso sempre indenne il Comune di Napoli da eventuali danneggiamenti e/o infortuni verificatisi sulle aree oggetto di convenzione.

## **ARTICOLO 6 – Cessione delle aree – modalità - Identificazione**

Il Proponente cede al Comune di Napoli, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, le aree destinate alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria come individuate nell'elaborato di piano ..... e negli allegati ..... alla presente convenzione:

- area attrezzata a verde di quartiere (aree da cedere per standard ex art.5 del DI 1444/68) di superficie pari a mq. 1.965,00;
- ampliamento marciapiedi lungo via Argine di superficie pari a mq.130.

Come individuazione catastale le aree oggetto di cessione sono:

- quota parte della particella n. .... foglio ... del Catasto Terreni di Napoli (mq 130) per urbanizzazioni primarie;
- quota parte della particella n. ... foglio ... del Catasto Terreni di Napoli (mq 1965,0) per urbanizzazioni secondarie.

Le aree oggetto di cessione a titolo gratuito, per complessivi mq 2.095 sono tutte destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sono indicate nella documentazione progettuale del PUA, nell'elaborato ..... e nell'allegato ..... alla presente convenzione.

Le superfici di dette aree sono indicative e approssimative e, pertanto, il Proponente si impegna 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 sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti.

Il Proponente esprime, per tale cessione, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri immobiliari dall'iscrizione di ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e prestano garanzia per evizione.

Alla stipula della presente convenzione il Proponente presenta 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.

Il Proponente assume, 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.

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di cessione sono consegnate al Proponente per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le esigenze tutte connesse ai cantieri. 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 o in uso all'amministrazione Comunale**

L'area di proprietà comunale, di mq. 5.300,00 come indicata nell'Allegato xxx, sulla quale sono previsti gli interventi di riqualificazione stradale, sarà concessa in uso al Proponente per il tempo necessario all'esecuzione delle opere indicate nella presente convenzione e restituita al Comune all'emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Il Proponente richiederà al Comune la consegna di dette aree, allegando a tale richiesta:

- il piano di cantierizzazione con la definizione temporale delle fasi di lavorazione;
- il piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n.81.

In tutto il periodo in cui il Proponente detiene la custodia delle aree di cui al presente articolo e a quelli precedenti, 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 all'art. 16 che segue, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale progettazione dovrà essere redatta in conformità al progetto definitivo approvato e deve determinare in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto, il cronoprogramma coerente con quello del progetto definitivo, e deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto esecutivo deve essere, altresì, corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti in relazione al ciclo di vita.

La progettazione esecutiva preferibilmente va svolta dal medesimo soggetto che ha redatto quella definitiva, onde garantire omogeneità e coerenza al procedimento.

I verbali di verifica e di validazione 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.

### **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. 5 del DI 1444/68 è complessivamente pari a mq 1.874,49 così ripartito in relazione alle funzioni previste dal PUA:

tab. a)

tipologia attrezzature	superfici
	<i>mq</i>
spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	937,24
Parcheeggio a raso	937,24
<b>tot.</b>	<b>1.874,49</b>

A fronte di tale fabbisogno il PUA prevede la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione di un'attrezzatura a parco pubblico attrezzato con accesso diretto da via ....., di superficie complessiva pari a mq.1.965, dotato di parco giochi per bambini, percorsi, verde ornamentale, recinzione ed impianti, con la relativa cessione delle aree.

In aggiunta il PUA prevede la realizzazione di un'opera di urbanizzazione primaria consistente in un progetto di riqualificazione stradale su un'area di superficie complessiva pari a 5.430 mq di cui 5.300 di proprietà pubblica e 130 di proprietà privata oggetto di cessione, necessaria alla razionalizzazione del marciapiede.

**ARTICOLO 10 - 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.

L'aggiornamento secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, riferito al periodo gennaio 1999 - giugno 2020, comporta una variazione percentuale pari al 52,9 %. I valori dei costi parametrici unitari e complessivi delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 del DI 1444/68, aggiornati a giugno 2020, secondo le tabelle allegate alla comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa PG/621489 del 24.09.2020, risultano i seguenti:

tab. b)

tipologia attrezzature	superfici	costo unitario rivalutato	costo parametrico
	mq	€	€
parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoio	937,24	139,29	130.548,72
Parcheeggio a raso	937,24	149,24	139.874,29
<b>tot.</b>	<b>1.874,49</b>		<b>270.423,01</b>

A fronte del fabbisogno di spazi pubblici di 1.874,49 mq richiesto dal DI 1444/68 per un costo parametrico complessivo di € 270.423,01 il PUA prevede la realizzazione della seguente attrezzatura da standard con relativa cessione delle aree:

tab. c)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard DI 1444/68	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a giugno 2020	costo parametrico aggiornato a giugno 2020	Costo stimato dal proponente	Valore lordo QE
tipologia	mq	€/mq	€	€	€
<i>urbanizzazioni secondarie</i>					
area attrezzata a verde di quartiere	1.965,00	99,49	195.497,85	303.043,65	558.796,09
<b>tot.</b>	<b>1.965,00</b>		<b>195.497,85</b>	<b>303.043,65</b>	<b>558.796,09</b>

a cui si aggiunge la seguente opera di urbanizzazione primaria:

tab. d)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a giugno 2020	costo parametrico aggiornato a giugno 2020	Costo stimato dal proponente	Valore lordo QE
tipologia	mq	€/mq	€	€	€
<i>urbanizzazioni primarie</i>					
riqualificazione stradale su area pubblica	5.430,00	71,07	385.910,10	390.000,00	507.000,00
di cui	143,00	71,07	10.163,01	25.000,00	32.500,00
<b>tot.</b>	<b>4.195,00</b>		<b>396.073,11</b>	<b>415.000,00</b>	<b>539.500,00</b>

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

tab. e)

riepilogo urbanizzazioni	superficie	Costo stimato dal proponente	costo parametrico indicizzato	Valore lordo QE
	mq	€	€	€
urbanizzazioni primarie	4.195,00	415.000,00	396.073,11	539.500,00
urbanizzazioni secondarie	1.965,00	303.043,65	195.497,85	558.796,09
<b>tot.</b>	<b>6.160,00</b>	<b>718.043,65</b>	<b>591.570,96</b>	<b>1.098.296,09</b>

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 .... - redatto sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania edizione ....., è pari a € 718.043.65 con un valore lordo complessivo pari a € 1.098.296.09.

Ne deriva che i costi delle opere di urbanizzazione previste nel piano, stimati dal Proponente in € 718.043.65 (415.000.00 + 303.043.65) risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a € 591.570,96 (396.073,11 + 195.497,85).

*Monetizzazione del fabbisogno residuo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria/Saldo*

Secondo le indicazioni contenute nella citata disposizione dirigenziale n. 4/2015 riguardo alle modalità di calcolo economico relative ai casi di monetizzazione del fabbisogno residuo, dal confronto esplicitato nella seguente tabella f) tra il fabbisogno, così come determinato al precedente art. 9 e le attrezzature da standard effettivamente previste, risulta la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto:

tab. f)

	istruzione	interesse co- mune	verde	parcheggi	totale
	mq	mq	mq	mq	mq
fabbisogno	0,00	0,00	937,24	937,24	1.874,49
dotazione	0,00	0,00	1.965,00	0,00	1.965,00
differenza	0,00	0,00	1.027,76	-937,24	90,51

La dotazione del piano è rappresentata dalla sola tipologia a verde, lasciando scoperta la tipologia parcheggio. Resta da verificare se il saldo rimane positivo oppure sia necessario 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 g) che segue si riportano per le due tipologie di attrezzature richiesta 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. g)

tipologia delle urba- nizzazioni	fabbisogno	superfici pre- viste dal piano	differenza	costo parame- trico diffe- renza
	mq	mq	mq	€
verde	937,24	1.965,00	1.027,76	143.156,13
parcheggio a raso	937,24	0,00	-937,24	-139.874,29
<i>tot.</i>	<i>1.874,49</i>	<i>1.965,00</i>	<i>90,51</i>	<i>3.281,84</i>

Il maggior onere sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura destinata a parco pubblico calcolato parametricamente e pari a € 143.156,13 viene così detratto dal valore delle opere richieste per la tipologia 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 è verificato il saldo positivo e non si determina pertanto alcun fabbisogno residuo da monetizzare.

**ARTICOLO 11 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione ex art. 19 del DPR 380/2001.**

Tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi è maggiore degli oneri ex art. 19 del DPR 380/2001 stimati provvisoriamente in € 200.000 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. art. 19 del Dpr 380/01 €
Opere di urbanizzazione primaria su aree oggetto di cessione	143	14.228,21	32.500,00	
Opere di urbanizzazione per obblighi DI 1444/68	1.874,49	270.423,01		
	1.965,00		558.796,09	
<b>Totale valore delle opere a scomputo</b>		<b>284.651,22</b>	<b>591.296,09</b>	<b>(*) 200.000</b>

(\*) salvo diversa valutazione del competente Sportello unico Edilizia

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste a carico del Proponente sono realizzate a scomputo degli oneri di cui all'art. 19 del Dpr 380/2001, ad eccezione della riqualificazione stradale su un'area di 5.300 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 art. 19 del Testo Unico del 06.06.2001 n. 380.**

Il rilascio dei titoli edilizi abilitanti gli interventi privati è subordinata, oltre che alla sottoscrizione della presente convenzione, anche alla presentazione dei progetti esecutivi 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 dall'art. 19 del Testo Unico del 06.06.2001 n. 380 come modificato e integrato.

### **a) Costo di Costruzione**

I costi di costruzione sono stati determinati dal Comune di Napoli sulla scorta delle previsioni di spesa del Proponente, relative ai costi di costruzione delle seguenti opere: edificio commerciale con parcheggi pertinenziali, verde privato e sistemazione verde ad uso pubblico, in sede di approvazione del PUA e approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione previste.

### **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 € 415.000 per un importo lordo da Quadro economico pari a € 539.500 come stimato dal Proponente nell'elaborato .....

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.. oltre ai requisiti di idoneità professionale, alle capacità economica e finanziaria e tecniche professionali.

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.

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.

### **ARTICOLO 14 - Gara ad evidenza pubblica delle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione.**

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 3 è pari complessivamente a € 303.043.65 come risulta dall'elaborato di piano ..... Il corrispondente valore lordo è pari a € 558.796.09 come risulta dai quadri economici riportati nell'elaborato .....

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 ex art.36 comma 3.

Il Proponente si obbliga a indire la gara entro e non oltre sei mesi dalla presa d'atto da parte del Dirigente del progetto esecutivo, con le procedure di cui all'art.59 del D. Lgs. 50/2016, utilizzando, per l'aggiudicazione dell'appalto i criteri di cui all'art. 95 del citato D. Lgs. 50/2016.

Rimangono in capo al Proponente quale Stazione appaltante le verifiche dei progetti e le validazioni dei progetti posti a base di gara ai sensi dell'art. 26 del Codice degli appalti. Il Proponente in qualità di Stazione appaltante dovrà comunicare i dati riguardanti l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'Osservatorio dei contratti pubblici (cfr Det. Autorità LL.PP. n. 7 del 16.7.2009). I verbali di verifica e di validazione dei progetti e gli elaborati georeferenziati costituenti le progettazioni devono essere forniti al Comune di Napoli sia su supporto cartaceo che su supporto informatico in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

#### **ARTICOLO 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. Dell'art.26 del Dlgs 18 aprile 2016, n.50, nonché la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici e la eventuale verifica dell'anomalia dell'offerta, rientra nell'esclusiva responsabilità del Proponente.

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

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

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

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

#### **ARTICOLO 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 comma 10 del D.lgs. 50/2016, nonché referente per le opere di urbanizzazione primaria il sig.....

cui affida i compiti propri del Responsabile del Procedimento limitatamente al rispetto delle norme del codice dei contratti pubblici alla cui osservanza la Stazione Appaltante medesima è tenuta.

(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 al progetto definitivo approvato delle opere di urbanizzazione.

Il permesso di costruire rilasciato dal Servizio Sportello Unico dell'Edilizia in sede di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo è condizionato alla sottoscrizione della presente Convenzione e resta subordinato alla consegna dei progetti esecutivi, come previsto all'art.12.

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 esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'efficacia del permesso di costruire è subordinata all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano.

Il rilascio delle autorizzazioni commerciali all'apertura rimane condizionato all'emanazione del certificato di ultimazione lavori delle opere di urbanizzazione previste.

### **ARTICOLO 18 – Conduzione delle Opere di Urbanizzazione realizzate dal Proponente**

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 i rischi 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 di cui all'art. 3 della convenzione.

Il Comune si riserva la facoltà di esercitare la vigilanza sull'attuazione delle opere di urbanizzazione, 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 al 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, 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, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del professionista e dei componenti il predetto ufficio al Comune. Il Proponente e il Direttore dei Lavori saranno tenuti a uniformarsi alle osservazioni e direttive impartite dal servizio competente del Comune in sede di Vigilanza, senza tuttavia sospendere o ritardare la regolare esecuzione delle prestazioni programmate, salvo nella misura in cui la sospensione o ritardo sia conseguenza diretta di dette osservazioni o direttive.

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.

Le varianti in corso d'opera per le urbanizzazioni secondarie possono essere ammesse solo nei casi di cui all'art.106 del D.lgs50/2016.

### **ARTICOLO 21 - Modalità di verifica e collaudo delle Opere di Urbanizzazione**

Il Proponente, 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 a collaudatore unico nel rispetto di quanto previsto dall'art. 102 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. 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 della disciplina dei LL.PP. vigente, 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 provvisoria di collaudo le opere stesse interessate verranno trasferite al Comune 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 10giorni, mediante PEC, il giorno e 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 previste dal comma 1 del citato art.230. La mancata comunicazione nei termini predetti determina l'incameramento della fideiussione di € ..... di cui all'art. 25 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. 28, 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 di 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.m.i.

## **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 delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari a €.....come riportato nell'elaborato di piano Tav.... con polizza ..... 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 dalla Convenzione**

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

Il ritardo ingiustificato dell'attuazione delle opere pubbliche rispetto alla tempistica di cui all'art. 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 al cronoprogramma dei progetti definitivi approvati comporta l'innalzamento della penale dal valore dello 0,075% (zero virgola zero settantacinque) al valore dello 0,15% (zero, virgola, quindici) dell'importo totale delle opere.

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

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 titolo abilitativo rilasciato al Proponente per gli interventi privati, in uno con l'approvazione del Piano, la cui efficacia è subordinata alla stipula della presente Convenzione, potrà

essere volturato solo al 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 aggiudicatrici, 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 X - 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 09.06.2015.

**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**

- 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.