



**Comune di Napoli**

DIPARTIMENTO AUTONOMO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

ex art. 26 comma 2 lett. a) L.R. Campania n° 16/2004

INTERVENTO in Z.T.O. Bb - Ambito 18 - Ponticelli

via Mario Palermo

ex art. 33 comma 5 e 6 delle N.A. della Variante al PRG di Napoli

Oggetto

*Bozza di Convenzione con Allegati*

Proponenti

Pellegrino Rosa \_\_\_\_\_

S.Abba Immobiliare srl \_\_\_\_\_

Scognamiglio Anna \_\_\_\_\_

Scognamiglio Carlo \_\_\_\_\_

Scognamiglio Salvatore \_\_\_\_\_

Scognamiglio Natalia \_\_\_\_\_

Riccardi Giovanni \_\_\_\_\_

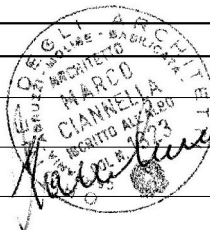
Restino Benedetta \_\_\_\_\_

*Eredi di Ottaviano Giuseppe:*

Ottaviano Gabriella \_\_\_\_\_

Ottaviano Iolanda \_\_\_\_\_

Ottaviano Pasquale \_\_\_\_\_



Progettazione

**Studio Ciannella - Architettura & Urbanistica: arch. Marco Ciannella - arch. Simona Ciannella**

Piazza Dante 22, 80135 Napoli - telefax 081 5645404 - e.mail: studio\_ciannella@libero.it

## SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in sottozona Bb,  
ai sensi dell'art. 33 delle Nta  
Edilizia residenziale e attrezzature pubbliche  
per un'area in via Mario Palermo,  
nel quartiere di Ponticelli

Repertorio n. \_\_\_\_\_

Raccolta n. \_\_\_\_\_

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

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

**Edilizia residenziale e attrezzature pubbliche in via Palermo - Ponticelli**

### **Tra**

Il sig....., nato a .....il ..... 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 i signori Pellegrino Rosa, Società Abba Immobiliare nella persona del R.L.\_\_\_\_\_, Scognamiglio Anna, Scognamiglio Carlo, Scognamiglio Salvatore, Scognamiglio Natalia, Riccardi Giovanni, Restino Benedetta, eredi Ottaiano Giuseppe, Ottaiano Gabriella, Ottaiano Iolanda, Ottaiano Pasquale, (tutti di seguito denominati proponenti) sono proprietari del complesso immobiliare sito in Napoli alla via Mario Palermo, giusta relazione notarile PG/ ..... allegata al presente atto;

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

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

- che l'area di proprietà del Proponente ha una superficie complessiva pari a mq 15.939, riportata nel Nuovo Catasto Terreni di Napoli al Foglio 87, particelle nn. 1049 (parte), 105, 51, 1050, 24, 25, 145, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 418. La consistenza terreni è riportata nella documentazione catastale contenuta nell'elaborato - TAV.12 - Individuazione del Perimetro PUA

su *Mappa Catastale e delle Ditte Proprietarie incluse* e negli allegati 1 e 2 alla presente convenzione;

- 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 avente valore e natura di Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) sulle suddette aree e su un tratto di proprietà comunale, pari a mq.6.961 (indicata catastalmente come strada), meglio identificata nell'elaborato del PUA, *Tav. 14 - Zonizzazione su mappa catastale* e nell'all. 2 alla presente convenzione;

- che l'area oggetto di intervento comprende una superficie di mq 3.906 individuata nella Tavola 8 Specificazioni della Variante al Prg, reperita da destinare a spazi pubblici ex art.3 DM 2 aprile 1968, n. 1444 e alla legge regionale n. 14/1982 e s.m.i.

- che per tali aree il Pua prevede *"la diversa dislocazione ..... degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi"* ai sensi dell'art. 26 comma 3 della Lrc 16/2004 e s.m.i.;

- che le attrezzature a uso pubblico saranno approvate ai sensi delle delibere GC n. 1882/2006 e n. 160/2014 che disciplinano la procedura per l'approvazione delle attrezzature di uso pubblico ex art. 56 delle Nta, come meglio specificato all'art. 5 della presente convenzione;

- che con esclusione del suddetto tratto stradale di proprietà comunale, 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 e ss.mm.ii. (cfr. all.1);

- che con deliberazione di G.C. n. .... del ..... è stata adottata la proposta di piano particolareggiato;

- che il Proponente con nota prot. .... 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.

La documentazione del PUA è costituita dai seguenti elaborati:

#### *Elaborati Grafici*

- Tav. 01 – Inquadramento territoriale Aerofotogrammetria con indicazione dell'area di intervento 1/4.000
- Tav. 02 – Stralcio Variante al PRG – Zonizzazione 1/4.000
- Tav. 03 – Stralcio Variante al PRG – Specificazioni 1/4.000
- Tav. 04 – Stralcio Variante al PRG - Paesaggistici 1/4.000
- Tav. 05 – Stralcio Variante al PRG - Archeologici 1/4.000
- Tav. 06 – Stralcio Variante al PRG – Geomorfologico 1/4.000
- Tav. 07 – Stralcio Variante al PRG - Pericolosità Frana 1/4.000
- Tav. 08 – Stralcio Variante al PRG - Rischio Idraulico 1/4.000

- Tav. 09 – Stralcio Variante al PRG - Zonizzazione Acustica 1/10.000
- Tav. 10 – Rilievo e Piano quotato 1/500
- Tav. 11 – Rilievo Fotografico dell'Area d'Intervento con Coni Visivi 1/1.000
- Tav. 12 – Individuazione del Perimetro PUA su Mappa Catastale e delle Ditte Proprietarie incluse 1/2.000
- Tav. 12A – Sovrapposizione Mappa Catastale, Aerofotogrammetria e perimetro PUA 1/1.000
- Tav. 13 – Zonizzazione, Dimensionamento Urbanistico e Unità Minime d'Intervento 1/1.000
- Tav. 14 – Zonizzazione su mappa catastale 1/1.000
- Tav. 15 – Piano Particellare di Esproprio delle Aree da cedere al Comune per Standard e/o normate ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A. per Urbanizzazioni 1/1.000
- Tav. 16 – Planimetria Generale e Individuazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria 1/500
- Tav. 16A – Planovolumetrico 1/500
- Tav. 16B – Verifica dell'Indice di Permeabilità 1/500
- Tav. 17 – Profili Regolatori di Progetto 1/500
- Tav. 18 – Planimetria Generale su Mappa Catastale 1/500
- Tav. 19 – Consistenza Immobiliare con Schemi Tipologici 1/500
- Tav. 20 – Planimetria Quotata delle Sagome degli Edifici e Distacchi dei Fabbricati 1/500
- Tav. 21 – Sistema degli Accessi e Recinti di Progetto 1/500
- Tav. 22 – Percorso di Accesso Pedonale al Trasporto Pubblico su Ferro 1/2.000
- Tav. 23 – Rete Fognaria per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria 1/500
- Tav. 24 – Rete di Alimentazione Idrica e Gas per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria 1/500
- Tav. 25 – Rete di Alimentazione Elettrica, di Illuminazione e Telefonica per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria 1/500
- Tav. 26 – Opere di Urbanizzazione Secondaria (Standard) - Asilo Nido 1/200
- Tav. 29 – Render 1/1.000
- Tav. 30 – Contesto Urbano in rapporto all'Intervento 1/1.000

#### *Elaborati di Testo*

- T1 – Relazione Illustrativa e Relazione Tecnica sugli Impianti
- T2 – Norme Tecniche di Attuazione
- T3 – Relazione di Stima delle aree per Standard ex D.I. 1444/68 da cedere al Comune di Napoli
- T4 – Computo Preventivo Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria: Asilo Nido – Parcheggio – Verde Attrezzato – Urbanizzazione Primaria
- A – Titoli di Proprietà dei Proponenti e Visure Catastali
- A/1 – Accertamento sugli Immobili- DPR 445/2000
- B - Relazione Idrogeologica con Indagini Geognostiche
- C - Relazione Impatto Acustico
- D - Indagine sulle Presenze Arboree
- E - Dichiarazione e Relazione Esplicativa per Esclusione VAS

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

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

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

- la progettazione definitiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria con oneri completamente a carico del Proponente, nel rispetto del comma 2 bis dell'art. 16 del Dpr 380/2001 e s.m.i. che esclude l'applicazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50;
- la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria con oneri completamente a carico del Proponente, a mezzo delle procedure

previste dal decreto legislativo del decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50 e dallo stesso istruita nella qualità di Stazione appaltante;

- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da standard;
- la monetizzazione a carico del proponente del fabbisogno residuo di opere di urbanizzazione come meglio specificato nell'art.11 che segue;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria a titolo gratuito di tutto il verde che sarà realizzato nell'area individuata 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 dieci Unità Minime di Intervento, individuate come nella *Tav. 13 - Zonizzazione, Dimensionamento Urbanistico e Unità Minime d'Intervento*, e così suddivise:

UMI.01 di mq. 3.931, comprende le aree pubbliche destinate a marciapiedi e parcheggio. In tale unità è previsto il ripristino delle funzioni esistenti;

UMI.01/A di mq 3.030, realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra via Palermo e via Botteghelle;

UMI.02 di mq. 540 : parcheggio pubblico;

UMI.03 di mq.1.672 : asilo nido;

UMI.04 di mq.1.682 : verde pubblico attrezzato;

UMI.05 di mq. 5.339 : residenze e commercio al minuto;

UMI.06 di mq. 1.685 : residenza unifamiliare;

UMI.07 di mq. 1.115 : residenze;

UMI.08 di mq. 1956 : Spazi pubblici-art.56 delle N.T.A.della Variante al PRG;

UMI. 09 di mq. 1950 : Spazi pubblici-art.56 delle N.T.A. della Variante al PRG.

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

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

- Per standard urbanistici – parcheggio pubblico di mq.540;
- per opere su proprietà comunale – parcheggio, ripristino marciapiedi, rotatoria, impianti ed opere connesse per complessivi mq. 6.961.

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

- Asilo nido su lotto di mq. 1672;

- Verde pubblico attrezzato su lotto di mq. 1682.

## **CAPO I DIRITTI DEL PROPONENTE**

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

Il PUA prevede la realizzazione un insediamento residenziale composto da tre edifici con annessi parcheggi pertinenziali interrati e relativi negozi di vicinato.

Il volume massimo consentito, sull'area in questione, scaturente dall'art. 33 delle norme di attuazione, applicando l'indice di fabbricabilità territoriale di 2,00 mc/mq, è pari a mc. 24.066.

L'intervento, quindi, svilupperà una volumetria complessiva pari o inferiore 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.

## **CAPO II - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN ORDINE ALLE AREE RICADENTI NELLA TAVOLA 8 SPECIFICAZIONI DELLA VARIANTE AL PRG**

### **ARTICOLO 5 - Attrezzature di uso pubblico ex art. 56 delle Nta.**

Per le aree ricadenti nella tav. 8 *Specificazioni* della Variante al Prg, il Pua ha previsto *"la diversa dislocazione ..... degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi"* ai sensi dell'art. 26 comma 3 della Lrc 16/2004 e s.m.i.. Le attrezzature a uso pubblico saranno realizzate ai sensi delle delibere GC n. 1882/2006, n. 160/2014 e n. 3/2016 che disciplinano la procedura per l'approvazione delle attrezzature di uso pubblico ex art. 56 delle Nta.

A tal fine il servizio *Pianificazione urbanistica esecutiva* ha trasmesso gli atti relativi all'approvazione del Pua al competente servizio *Pianificazione urbanistica generale* e il Proponente, in data ..... ha presentato al servizio competente, istanza di avvio del procedimento per l'istruttoria e l'approvazione delle attrezzature da assoggettare a uso pubblico ai sensi delle citate delibere GC.

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

### **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 *TAV. n.15 – Piano*

*Particellare di Esproprio delle Aree da cedere al Comune per Standard e/o normate ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A. per Urbanizzazioni e negli allegati 3, 4 e 5 alla presente convenzione:*

- area a verde attrezzato di superficie pari a 1.682 mq,
- asilo nido di superficie pari a 1.672 mq;
- parcheggio pubblico di superficie pari a 540 mq.

Il Proponente cede, alla stipula della presente convenzione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in proprietà al Comune di Napoli:

particella n 25 foglio 87 del Catasto Terreni di Napoli (mq.2.150);

quota parte della particella n. 1049 foglio 87 del Catasto Terreni di Napoli (mq.1.504);

particella n.24 foglio 87 del Catasto Terreni di Napoli (mq.240).

Le particelle indicate rappresentano la consistenza attuale riportata al Catasto, fermo restando che alla stipula della presente convenzione verrà allegata la documentazione attestante l'avvenuto frazionamento delle aree con l'indicazione delle nuove particelle.

La superficie di dette aree da cedere è indicativa e approssimativa, 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, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata.

Relativamente al dimensionamento del fabbisogno di attrezzature da standard resta inteso che eventuali variazioni della volumetria non potranno in alcun caso comportare il ridimensionamento delle aree e delle opere da destinare ad attrezzature pubbliche, rimanendo invariato il dimensionamento degli standard.

Le aree oggetto di cessione di cui alla presente convenzione 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 presta garanzia per evizione.

Alla stipula della presente Convenzione, il Proponente in ordine alle aree oggetto di cessione nonché alle aree sulle quali si prevede la costituzione della servitù di uso pubblico presenta la Relazione Notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree, e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia a terzi.

Il proponente assume altresì l'obbligo di far tenere al Comune il duplo della nota di trascrizione e la prova dell'avvenuta voltura catastale dell'area ceduta previo frazionamento catastale, tramite il proprio notaio di fiducia.

## **ARTICOLO 7 - Area di proprietà comunale**

L'area di proprietà comunale, di mq. 6.961, come indicata nell'Allegato 2, 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 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 IV - 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 definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le unità minime d'intervento previste dal PUA.

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. 93 del D.Lgs 163/2006 e art. 24 e susseguenti del DPR 207/2010 tuttora applicabili ai sensi dell'art.216 comma 4 del Dlgs 50/2016.

Rimangono in capo al Proponente quale Stazione appaltante le verifiche dei progetti ai sensi dell'art. 26 del Dlgs 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 V - 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 e da cedere al Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 3 del Dm 1444/68, è complessivamente pari a mq. 5.900,00, così ripartito in

relazione alle funzioni previste dal piano:

tab. a)

tipologia attrezzature	superfici
	mq
Istruzione: complesso scolastico costituito da un asilo nido, una scuola materna (3 sez.) e una scuola elementare (15 aule)	1.475,00
Interesse comune: centro sociale	737,50
parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoio	2.950,00
Parcheggio a raso	737,50
	<b>5.900,00</b>

A fronte di tale fabbisogno il Pua prevede la realizzazione di attrezzature da standard per una superficie complessiva di mq 3.894, consistenti in un'area destinata a verde pubblico attrezzato, un'attrezzatura scolastica da destinare a asilo nido e un'area a parcheggio pubblico, con la cessione delle relative aree, così come riportate nella successiva tab.d).

Per la parte rimanente di mq. 2.006 (5.900 – 3.894), il Proponente si impegna a monetizzare detto fabbisogno residuo, come meglio specificato al successivo art. 10.

In aggiunta il Pua prevede la seguente opera di urbanizzazione primaria su aree di proprietà comunale di 6.961 mq: intervento di riqualificazione stradale lungo via Palermo mediante l'adeguamento dei marciapiedi esistenti, di parcheggi pubblici e la realizzazione di una rotonda all'incrocio con via Botteghelle.

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

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione viene calcolato, assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella "Relazione", allegata alla Variante al piano regolatore generale, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali del Dipartimento Pianificazione urbanistica n. 2 del 11.2.2011 e n. 31 del 21.10.2011 e nella disposizione del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva n. 4 del 03/12/2015

L'aggiornamento secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, riferito al periodo gennaio 1999 – luglio 2015, comporta una variazione percentuale pari al 49,20%. I valori dei costi parametrici unitari e complessivi delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 del Dm 1444/68, aggiornati a luglio 2015, secondo le tabelle riportate nella comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva PG/2015/852389 del 03.11.2015, risultano i seguenti:

tab. b)

categoria	superficie	costo unitario rivalutato	costo parametrico
<i>Dm 1444/68</i>	mq	€/mq	€
Istruzione	1.475,00	379,34	559.526,50
Interesse comune	737,50	138,70	102.291,25
Verde	2.950,00	97,08	286.386,00
Parcheggi	737,50	104,02	76.714,75
<b>tot.</b>	<b>5.900,00</b>		<b>1.024.918,50</b>

A fronte del fabbisogno di attrezzature pubbliche di 5.900 mq richiesto dal Dm 1444/68 per un costo parametrico complessivo di € 1.024.918,50 il Pua prevede la realizzazione delle seguenti attrezzature da standard con la relativa cessione delle aree:

tab. c)

<b>Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard</b>	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a luglio 2015	costo parametrico aggiornato a luglio 2015	Costo stimato dal proponente
tipologia dell'urbanizzazione	mq	€/mq	€	€
<i>attrezzature da standard</i>				
Asilo nido	1.672,00	379,34	634.256,48	722.780,00
Verde attrezzato	1.682,00	97,08	163.288,56	253.962,00
Parcheggi pubblici	540,00	104,02	56.170,80	76.640,00
<b>tot.</b>	<b>3.894,00</b>		<b>853.715,84</b>	<b>1.053.382,00</b>

a cui si aggiunge la seguente opera di urbanizzazione primaria:

tab. d)

<b>Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione</b>	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a luglio 2015	costo parametrico aggiornato a luglio 2015	Costo stimato dal proponente
urbanizzazioni primarie	mq	€/mq	€	€
riqualificazione su area pubblica con parcheggi e realizzazione nuova rotonda stradale	6.961,00	69,35	482.745,35	734.318,00
<b>tot.</b>	<b>6.961,00</b>		<b>482.745,35</b>	<b>734.318,00</b>
<b>totale opere di urb. primaria e secondaria</b>	<b>10.855,00</b>		<b>1.336.461,19</b>	<b>1.787.700,00</b>

Il costo delle opere di urbanizzazione da standard e delle opere di urbanizzazione primaria stimato dal Proponente con computo metrico delle opere previste – *elaborato T4. Computo*

preventivo Opere di urbanizzazione primaria e secondaria redatto sulla base del Tariffario OO.PP. della Regione Campania 2013, è pari complessivamente a € 1.787.700.

Ne deriva che i costi delle opere di urbanizzazione previste nel piano, stimati dal Proponente pari a € 1.787.700 (1.053.382 + 734.318) risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a € 1.336.461,19 (€ 857.715,84+ € 482.745,35).

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

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 e) tra il fabbisogno, così come determinato al precedente art. 9 e le attrezzature da standard effettivamente previste, risulta che la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto:

tab. e)

	istruzione	interesse comune	verde	parcheggi	totale
	mq	mq	mq	mq	mq
fabbisogno	1.475,00	737,50	2.950,00	737,50	5.900,00
dotazione	1.672,00	0,00	1.682,00	540,00	3.894,00
<i>differenza</i>	<i>197,00</i>	<i>-737,50</i>	<i>-1.268,00</i>	<i>-197,50</i>	<i>-2.006,00</i>

In relazione agli obblighi dettati dal Dm 1444/68 viene a determinarsi un fabbisogno residuo complessivo pari a mq 2.006 (5.900 mq – 3.894 mq).

Per la parte restante di attrezzature da standard pari a mq 2.006, il Proponente dichiara l'impossibilità di reperire all'interno dell'area oggetto di Pua aree con idonei requisiti di qualità per la realizzazione di attrezzature e propone di assolvere agli obblighi dettati dal Dm 1444/68 mediante la monetizzazione sia del valore di acquisizione delle aree dovute – valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente Agenzia delle entrate – sia della realizzazione delle relative opere.

Il suddetto fabbisogno residuo è valutato:

Per le aree, nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia delle Entrate si conviene sulla determinazione di una stima del costo di esproprio delle aree, mediante l'applicazione del costo di €/mq 110,00, indicato nella Relazione di stima di cui all'elaborato "Tav. T3 – Relazione di Stima delle aree per Standard ex D.I. 1444/68 da cedere al Comune di Napoli", per complessivi €/mq 110,00 x mq 2.006 = € 220.660,00;

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

Per le opere, assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella "Relazione" allegata alla Variante al piano regolatore generale, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali n. 2 del 11.2.2011, n. 31 del 21.10.2011 e n. 4 del 03/12/2015.

Dall'esame del confronto tra il fabbisogno e le attrezzature da standard effettivamente previste si deduce che la dotazione di attrezzature pubbliche proposte dal piano soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto: la tipologia *interesse comune* non risulta soddisfatta; le tipologie a *verde* e a *parcheggi* sono soddisfatte in maniera parziale; nel contempo, è previsto che il Proponente sostenga un maggior costo pari al valore del costo parametrico per l'attrezzatura destinata a istruzione di 197 mq (1.672 - 1.475) come applicato alla superficie eccedente rispetto a quella richiesta dalla norma.

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

tab. f)

tipologia delle urbanizzazioni	fabbisogno mq	superfici	differenza mq	costo
		previste dal piano mq		parametrico differenza €
Istruzione	1.475,00	1.672,00	197,00	104.622,76
Interesse comune	737,50	0,00	-737,50	-143.207,75
verde	2.950,00	1.682,00	-1.268,00	-172.333,88
parcheggio a raso	737,50	540,00	-197,50	-28.761,93
	<b>5.900,00</b>	<b>3.894,00</b>	<b>-2.006,00</b>	<b>-239.680,80</b>

Il maggior costo sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura con tipologia istruzione destinata ad asilo nido, calcolato parametricamente pari a € 104.622,76 viene così detratto dal valore delle opere oggetto di monetizzazione.

In conclusione la quota della monetizzazione afferente al valore delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno residuo di mq 2.006 risulta pari a € 239.680,80.

L'importo complessivo relativo alla monetizzazione del fabbisogno residuo in termini di aree e di opere, risulta infine pari a € 460.340,80 (220.660,00 + 239.680,80).

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 € 460.340,80 salvo conguaglio a seguito della valutazione dell'Agenzia delle Entrate, dell'aggiornamento dell'indice ISTAT e salvo eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione derivante dallo scomputo.

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

Con l'accoglimento di detta richiesta le parti concordano con il pagamento di quanto dovuto in 4 rate di pari importo secondo le seguenti modalità di rateizzazione del pagamento di € 460.340,80 maggiorato degli interessi legali:

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

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

I suddetti importi dovranno essere corrisposti direttamente o mediante bonifico bancario al seguente c/c postale << c/c 63716674 intestato alla Tesoreria del Comune di Napoli, indicando la seguente causale: "Direzione Centrale - Pianificazione e Gestione del territorio - Sito Unesco - Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva - controvalore monetario delle aree non cedute a titolo gratuito e delle relative opere - "PUA area via Palermo " - ...^ rata". Nel caso di bonifico bancario lo stesso dovrà essere intestato a Banco di Napoli - Tesoreria del Comune di Napoli - codice IBAN: IT 43 Q010 1003 5931 0000 0460024, medesima causale.

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

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

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

Rimane fermo, in ogni caso, l'obbligo di versamento dell'importo relativo alla parcella che sarà trasmessa al Comune di Napoli dall'Agenzia delle Entrate per la fornitura del servizio estimativo, che analogamente dovrà avvenire mediante versamento su c/c postale n. 63716674, intestato alla Tesoreria del Comune di Napoli, con la causale "Direzione Centrale - Pianificazione e Gestione del territorio - Sito Unesco - Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva - perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate - Pua area via Palermo", oppure mediante bonifico bancario a

favore del Comune di Napoli intestato a Banco di Napoli – Tesoreria del Comune di Napoli IBAN IT 43 Q010 1003 5931 0000 0460024, medesima causale.

**ARTICOLO 11 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione ex art. 16 del DPR 380/2001.**

Tenuto conto che il costo complessivo delle aree da cedere, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi e dell'importo della monetizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, è maggiore degli oneri ex art. 16 del DPR 380/2001 stimati in € 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-capo A, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del PPE. I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

tab. g)

	mq	Valore degli oneri dovuti ai fini dello scomputo €	Valore degli oneri stimato dal Proponente ai fini dello scomputo €	Oneri di urbanizzazione ex art. 16 Dpr 380/2001 €
Aree oggetto di cessione per obblighi DM/1444	5.900,00	(*) 649.000,00		
	3.894,00		(*) 428.340,00	
Aree per opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione	2.006,00		(*) 220.660,00	
Opere di urbanizzazione per obblighi DM 1444/68	5.900,00	1.024.918,50		
	3.894,00		1.053.382,00	
Opere su aree oggetto di monetizzazione	2.006,00		239.680,80	
<b>Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione</b>		<b>1.673.918,50</b>	<b>1.942.062,80</b>	<b>(**) € 200.000,00</b>

(\*) valore delle aree da stimare da parte della Agenzia del Territorio

(\*\*) salvo diversa valutazione del competente Servizio Edilizia privata

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste a carico del Proponente sono realizzate a scomputo degli oneri di cui all'art. 16 del Dpr 380/2001, ad eccezione della riqualificazione stradale lungo via Palermo e della realizzazione della rotonda all'incrocio con la via Bottegghelle, su un'area complessiva di 6.961 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 sulla relativa attuazione. 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. 16 del Testo Unico n. 380/2001**

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

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

I costi di costruzione saranno determinati dal Comune di Napoli all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo edilizio, sulla scorta di determinazioni dell'Ufficio Tecnico Competente, nonché sulla scorta delle previsioni di spesa del Proponente, relative ai costi di costruzione delle seguenti opere: edifici residenziali con parcheggi pertinenziali interrati, negozi di vicinato e verde privato.

##### **b) Oneri di Urbanizzazione**

Sono disciplinati dal precedente articolo 11.

#### **ARTICOLO 13 - Esecuzione diretta delle opere di Urbanizzazione primaria.**

Ai sensi dell'art. 45, comma 1 del D.L. 201/2011, convertito in legge n. 214/2011, che espressamente esclude l'applicazione del D.Lgs. n.163/2006 (oggi Dlgs n.50/2016) agli interventi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, in esecuzione di uno strumento urbanistico attuativo e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, 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.

Per le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia permane l'obbligo a carico del proponente di acquisire il CIG ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n.



136 del 2010. (Deliberazione n. 46 del 3 maggio 2012 dell'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici).

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

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 3 è pari complessivamente a € 976.742,00 come risulta dall'elaborato di piano *Tav. T4 - Computo Preventivo Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria*.

I suddetti importi delle opere di urbanizzazione secondaria sono indicativi e verranno aggiornati a seguito dell'approvazione dei relativi progetti definitivi.

Il Proponente in qualità di Stazione appaltante dovrà procedere all'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria attraverso la procedura di gara ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. e) e art.3 lettera g) del Dlgs 18 aprile 2016, n.50.

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 non oltre 6 mesi dall'approvazione da parte del Comune di Napoli del livello di progettazione da porre a base di gara, utilizzando i criteri di aggiudicazione previsti all'art. 95 del D.Lgs. n. 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 Dlgs 18 aprile 2016, n.50.

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'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e

all'esperimento delle gare gestite dal suddetto Proponente nella qualità di Stazione Appaltante competono al Comune, nei limiti degli oneri a questo dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 se gli importi delle opere, in ragione dei ribassi, rimanessero inferiori a quest'ultimi. In caso contrario tali ribassi rimarranno nella piena disponibilità del Proponente per essere destinati anche a coprire, previa comunicazione al Comune e relativa autorizzazione del Comune, tutte le eventuali necessità di maggior finanziamento dei lavori nel corso dell'appalto. Eventuali maggiori costi e oneri sostenuti per la realizzazione delle opere resteranno a carico della parte privata.

#### **ARTICOLO 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.....

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 - Incentivo e fondi a disposizione del Comune**

Tra le spese tecniche da prevedere nel quadro economico dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione devono essere comprese le spese, di cui all'art. 113 del D.Lgs. 50/2016, riguardanti i compensi spettanti al responsabile del procedimento dell'Amministrazione, ai collaboratori e alle altre figure professionali interne al Comune necessarie alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo la quantificazione e le modalità previste dall'apposito regolamento comunale.

#### **ARTICOLO 18 - Tempistica di esecuzione delle opere di cui all'art. 3 della convenzione.**

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

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

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

**ARTICOLO 19 – Conduzione delle Opere di Urbanizzazione di cui all'art. 3 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 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 20 - 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.. 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 21 – 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.lgs 50/2016.

#### **ARTICOLO 22 - Modalità di verifica e collaudo delle Opere di Urbanizzazione di cui agli artt. 3 e 14 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.

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.

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 previste dalla disciplina dei LL.PP. vigente.

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 23 - 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 della disciplina dei LL.PP. vigente, previo accertamento, da parte dell'organo di collaudo delle verifiche previsti dal comma 1 del citato art. 230.

### **ARTICOLO 24 - Vigilanza**

Al fine della corretta attuazione del Pua, al Comune di Napoli è riservato il potere di verificare, in ogni momento, l'applicazione della normativa in materia di opere pubbliche e il rispetto di tutto quanto stabilito nel presente atto, ed espletare compiti di vigilanza e controllo ai fini della completa attuazione della convenzione applicando, ove ricorrano i presupposti, le penalità di cui al successivo art. 29.

A tal fine, il Comune di Napoli potrà 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.

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

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 Comune di Napoli, lo stato di avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la loro rispondenza a tutto quanto disciplinato con la presente Convenzione, e di comunicare tutte le informazioni circa le modalità di svolgimento della gara.

## **CAPO VI - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA BONIFICA**

### **ARTICOLO 25 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente.**

Il Proponente si impegna a sottoporre tutte le aree oggetto 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 VII - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE GARANZIE**

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

Il Proponente presta, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari a € 1.787.700,00 come riportato nell'elaborato di piano *Tav. T4 - Computo Preventivo Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria* con polizza n. ....del ..... rilasciata da .....

La predetta garanzia potrà essere svincolata alla data di consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché alla data di consegna, successiva alle operazioni di collaudo, delle attrezzature di uso pubblico ex art. 56 del Prg di cui all'art. 5 della presente convenzione.

Le garanzie corrispondenti al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di € 1.787.700,00 coprono gli oneri per il mancato od inesatto adempimento.

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 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 27 – Garanzie Postume decennali per le Opere di Urbanizzazione.**

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

#### **ARTICOLO 28 – Decadenza dalla Convenzione**

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

Il ritardo ingiustificato dell'attuazione delle opere pubbliche rispetto alla tempistica di cui all'art. 18 che precede e comunque il mancato inizio delle opere pubbliche oltre il termine di due anni dall'approvazione dei progetti definitivi delle opere di Urbanizzazione comporta, previa diffida, la decadenza della convenzione e l'incameramento delle garanzie di cui all'articolo 26.

Costituisce causa di risoluzione:

- la commissione dei reati previsti dall'art. 108 del D.Lgs 50/2016 da parte del proponente. La commissione di reati di cui all'art. 108 del D.Lgs 50/2016 da parte dell'appaltatore comporterà l'obbligo, per la Stazione Appaltante, della risoluzione del contratto di appalto;
- l'insolvenza del proponente salvo il disposto dell'art. 33 del D.L. 22 giugno 2012 n. 83.

#### **ARTICOLO 29 – Penalità per ritardo negli adempimenti**

In caso di ritardo nell'attuazione degli interventi pubblici, 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. 26 della presente convenzione.

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

Il Proponente sarà tenuto a rispettare i cronoprogramma dei progetti definitivi approvati e sarà

responsabile di ogni ritardo, fatte salve le ipotesi in cui il ritardo e la conseguente modifica 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 30 - Divieto di Cessione della Convenzione**

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

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

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

### **ARTICOLO 31 - Risoluzione delle Controversie**

Il Comune di Napoli ed il Proponente unitamente definiscono che qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti nella interpretazione e nella attuazione della presente Convenzione verrà demandata alla magistratura competente, restando espressamente escluso, per volontà delle parti, il ricorso a procedure arbitrali. Per ogni controversia è comunque competente il Foro di Napoli.

### **Articolo 32 - Normativa Antimafia (1)**

Il Comune di Napoli ha acquisito dalla Prefettura di Napoli, la documentazione antimafia di cui all'art.84, comma3, del D.lgs. n. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia), così come modificato e integrato dal D.Lgs. n. 218/2012, attestante la non sussistenza a carico del proponente e degli

---

1

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



altri soggetti sottoposti, ai sensi dell'art.85 dello stesso decreto legislativo, alla verifica antimafia, di alcuna delle cause ostative alla stipula della presente convenzione.

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

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

Il Proponente si obbliga a rispettare, e a far rispettare nella funzione di Stazione Appaltante, la normativa in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della L.n.136/2010, obbligandosi, altresì, ad inserire nel contratto di appalto, a pena di nullità assoluta, le clausole previste dal comma 8 dello stesso art.3. La reiterata violazione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari costituisce circostanza rilevante ai fini delle verifiche antimafia ai sensi dell'art.91 comma 6 D.lgs.159/2006, così come modificato e integrato dal D.Lgs. n. 218/2012.

Il proponente dichiara di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie, che qui si intendono integralmente riportate, di cui al Protocollo di Legalità sottoscritto nell'anno 2007 tra il Comune e la Prefettura di Napoli, di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti e di darvi applicazione anche nella qualità di Stazione Appaltante nei confronti del soggetto aggiudicatario dei lavori.

## **CAPO IX - DISPOSIZIONI FINALI**

### **ARTICOLO 33 - Dichiarazioni**

Il Proponente dichiara:

- che non sussistono condizioni di incapacità a contrarre con la P.A. ai sensi della normativa vigente;
- di non aver dato luogo o partecipato a frode o collusione con il personale appartenente all'organizzazione del Comune ovvero con terzi e comunque in ogni caso che non sono stati accertati nei suoi confronti reati ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs 50/2016 ;
- di non versare in stato di conclamata insolvenza, di non essere intervenuta sentenza dichiarativa di fallimento o convocazione dell'assemblea dei soci della società Proponente per deliberarne la liquidazione o scioglimento.

Il Proponente dichiara inoltre 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 con particolare riferimento all'inesistenza di cause ostative di cui all'art.67 del DLgs n.159/2011 e di procedimenti pendenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui all'art.6 del medesimo decreto legislativo, e quelli specifici di qualificazione previsti per l'esecuzione dei lavori prescritti dallo stesso decreto legislativo.

Inoltre, l'impresa aggiudicataria dovrà:

- essere iscritta, nel caso di Cooperative o Consorzi fra Cooperative, nell'apposito Registro Prefettizio o nello schedario generale della cooperazione presso il Ministero del Lavoro;
  - avere preso conoscenza delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli eventuali relativi alla raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti e/o residui di lavorazione nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;
  - di essere iscritta nel Registro delle Imprese presso la CC.I.AA. con nulla osta antimafia (L. 575/1975 e s.m.i.), o per le altre società di altro Stato U.E., nel corrispondente Registro Commerciale;
  - ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 68 del 12/03/1999 (norme per il diritto al lavoro dei disabili), di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, con riserva di presentazione, a richiesta del Comune, di apposita certificazione rilasciata dagli uffici territorialmente competenti dalla quale risulti l'ottemperanza agli obblighi della legge citata;
  - di osservare i Piani di sicurezza e il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze (DUVRI) ai sensi dell'art. 26, comma 3 del DLgs n. 81/2008 s.m.i.
- Il Comune si riserva la facoltà della verifica documentale della predetta dichiarazione.

#### **ARTICOLO 34 - Spese e Tasse**

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

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

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

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

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

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

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

- a) Documentazioni Notarili
- b) Documentazioni Catastali
- c) Documentazioni Tecniche

### **ARTICOLO 36 - Elezione di Domicilio**

Agli effetti della presente Convenzione, il Proponente elegge domicilio in .....

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

### **ARTICOLO 37 – Certificato di destinazione urbanistica**

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001, vengono allegati alla presente convenzione i certificati di destinazione urbanistica (all. 7) relativi alle aree oggetto della convenzione, rilasciati dal Comune in data.....

### **Articolo 38 – 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 Aree oggetto del Pua su planimetria catastale ed elenco particelle incluse

All. 3 Destinazioni d'uso su mappa catastale

All. 4 Aree private da cedere al Comune e aree ad uso pubblico su mappa catastale

All. 5 Planimetria di progetto su mappa catastale

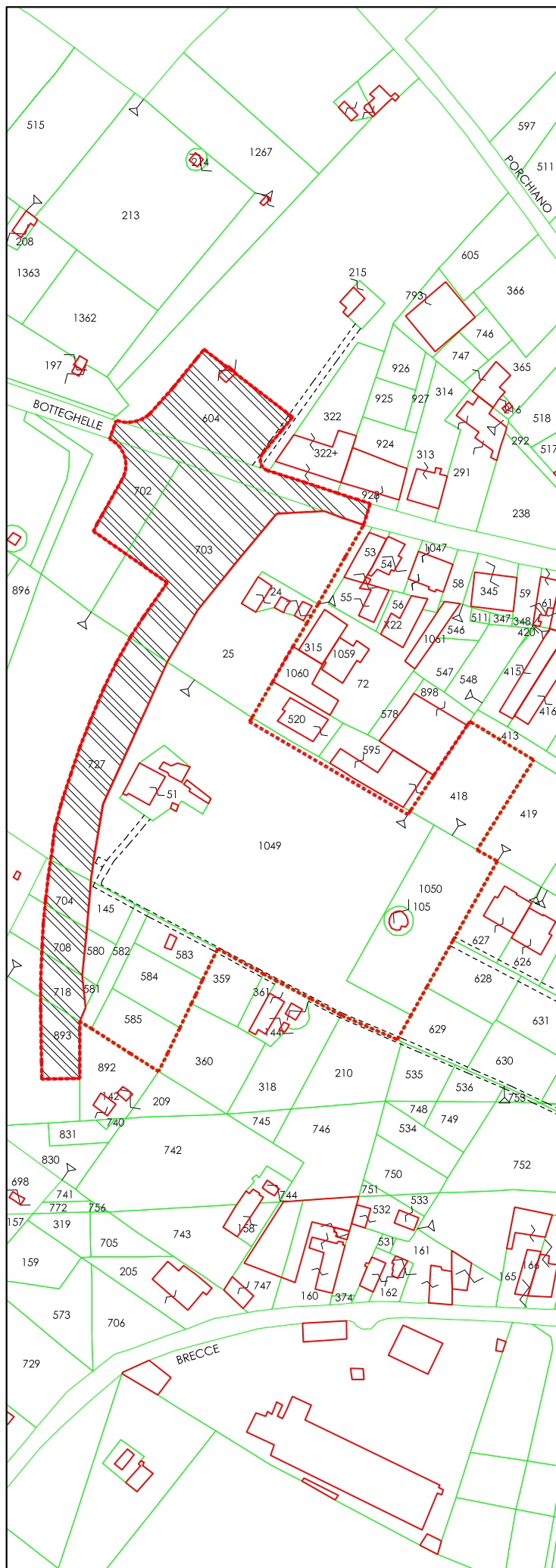
All. 6 Relazione notarile

All. 7 Certificati di destinazione urbanistica



Oggetto e Scala

**Allegato 1 - 1/2000**  
Aree oggetto di Pua su stralcio catastale



SUPERFICI CATASTALI INCLUSE NEL PUA			
FOGLIO	PARTICELLA	DITTA	SUPER. CATASTALE mq
87	1049 parte	Pellegrino Rosa	7959
87	105	Pellegrino Rosa	84
87	51	Pellegrino Rosa	750
87	1050	Pellegrino Rosa	1601
87	24	S.ABBA Immobiliare srl	240
87	25	S.ABBA Immobiliare srl	2150
87	145	Scognamiglio Natalia	211
87	585	Scognamiglio Anna	543
87	580	Scognamiglio Carlo	143
87	581	Scognamiglio Salvatore	23
87	584	Scognamiglio Salvatore	543
87	582	Gemari Scognamiglio Anna, Natalia, Carlo e Salvatore Eredi di Sant'asi Antonietta	211
87	418	Ottiano Restino ed altri	1115
87	583	Riccardi Giovanni	366

PROPRIETÀ PRIVATE

SOMMANO **mq 15939**

FOGLIO	PARTICELLA	SUPER. CATASTALE mq	SUPERFICIE nel PUA mq
87	893 parte	1807	347
87	718 parte	520	257
87	708 parte	400	265
87	704 parte	320	260
87	727 parte	4250	1350
87	702 parte	1630	570
87	703 parte	2500	1994
88	604 parte	8185	1200
Superficie Viabilità Esistente Parte di Via Botteghele			718

PROPRIETÀ PUBBLICHE

SOMMANO **mq 6961**

**SUPERFICIE TOTALE PUA mq 22900**





- Confine P.U.A.
- Aree di Proprietà Pubblica

Oggetto e Scala

**Allegato 2 - 1/2000**

Aree oggetto del Pua su planimetria catastale ed elenco particelle incluse



DESTINAZIONE D'USO DELLE PROPRIETA'			
LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	
PROPRIETA' PRIVATA mq 15939		Lotto Residenziale	8139
		Standard D.I. 1444/68	3894
		Spazi Pubblici di Uso Pubblico (art.56 N.T.A. Variante Generale PRG)	3906
PR-PUBBL		Urbanizzazione Primaria (Rotatoria Incrocio, Parcheggio, Recupero Marciapiede Esistente)	6961
<b>TOTALE</b>		<b>mq 22900</b>	

----- Confine P.U.A.

Oggetto e Scala

**Allegato 3 - 1/2000**  
Destinazioni d'uso su mappa catastale




STANDARD ex D.I: 1444/68				
FOGLIO	PARTICELLA	SUPER. CATASTALE mq	SUPERF. da CEDERE	
			LOTTO	SUPERFICIE mq
87	24	240	A1	30
87	25	2150	A1	510
87	24	240	A2	210
87	25	2150	A2	1462
87	25	2150	A3	178
87	1049	7959	A3	1504
<b>TOTALE AREE DA CEDERE</b>				<b>mq 3894</b>

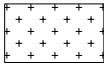
STANDARD DA CEDERE

ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUPER. CATASTALE mq	LOTTO	SUPERFICIE INTERESSATA
				mq
87	1049	7959	B1	1206
87	51	750	B1	750
87	145	211	B2	179
87	580	143	B2	143
87	581	23	B2	23
87	582	211	B2	202
87	583	366	B2	317
87	584	543	B2	543
87	585	543	B2	543
<b>TOTALE USO PUBBLICO</b>				<b>mq 3906</b>

SPAZI PUBBLICI ART. 56 N.T.A. VAR. PRG

----- Confine P.U.A.

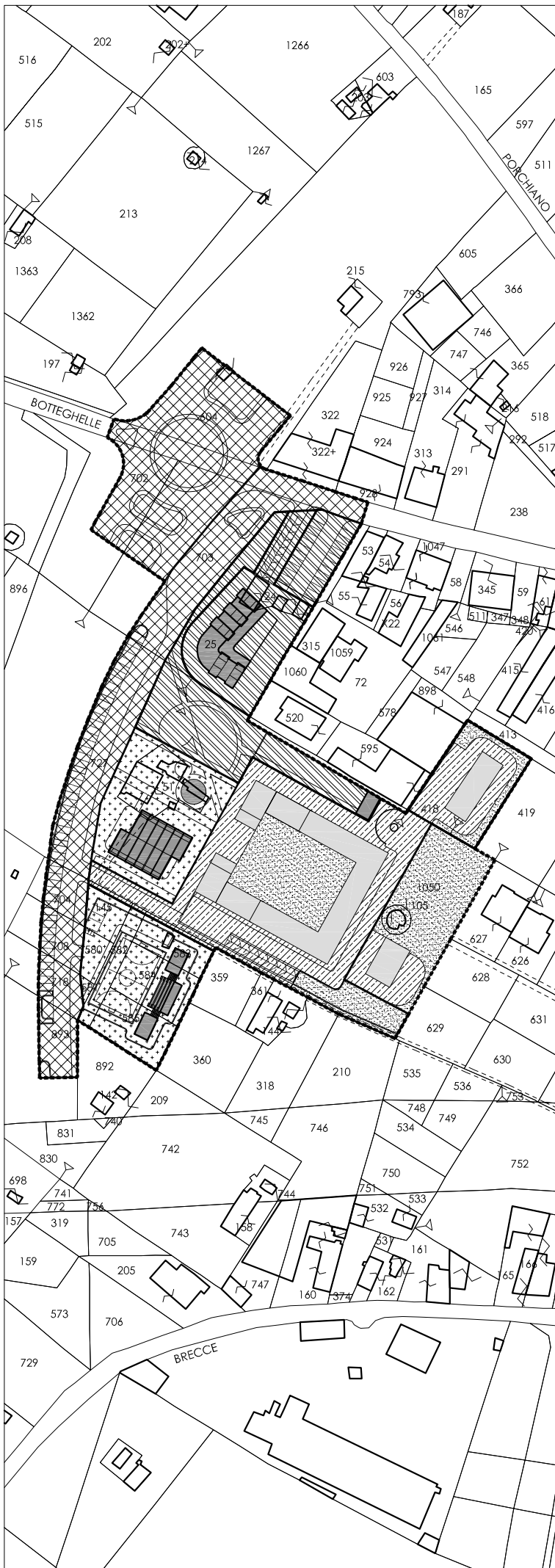
 Aree destinate a Spazi Pubblici come da N.A. Variante Generale al PRG e soggette a Convenzione ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A. Variante Generale al PRG

 Aree destinate a Standard Urbanistici ex D.I. 1444/68 da cedere al Comune

Oggetto e Scala

**Allegato 4 - 1/2000**

Aree private da cedere al Comune e aree ad uso pubblico su mappa catastale



AREE PUBBLICHE o di USO PUBBLICO		Urbanizzazione Primaria
		Attrezzature di Uso Pubblico (Sport e Parco)
		Urbanizzazione da Standard (Parco, Parcheggio e Asilo)
AREE PRIVATE		Edifici Pubblici o di Uso Pubblico
		Viabilità Interna
		Verde Privato
		Edifici Residenziali di Progetto

----- Confine P.U.A.

Oggetto e Scala

**Allegato 5 - 1/2000**  
Planimetria di progetto su mappa catastale



**ALL. 6 DELLA CONVENZIONE**

**PIANO PARTICORAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**PONTICELLI – VIA MARIO PALERMO**

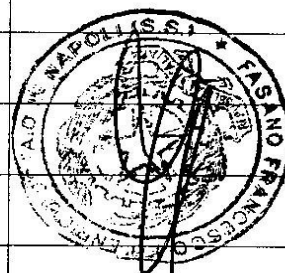
**RELAZIONE NOTARILE**

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 Noia,

certifico

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



A)

PELEGRINO Rosa nata a Gricignano di Aversa, il 26 luglio 1941, è proprietaria dei seguenti appezzamenti di terreno siti nel Comune di Napoli, e precisamente:

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are 80,59, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

Foglio 87 particella 1049, orto di classe 2, superficie are 80,59, reddito dominicale euro 474,48, agrario 124,86;

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are 16,01, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

Foglio 87 particella 1050, orto di classe 2, superficie are 16,01, reddito dominicale euro 94,26, agrario 24,81;

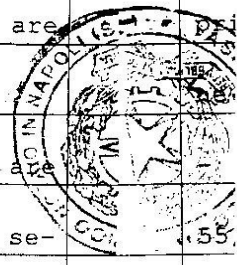
- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are 00,84, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-

guenti dati:

SCC

Foglio 87 particella 105, fabbricato rurale, superficie are  
00,84;

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are  
07,50, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-



guenti dati:

gu

Foglio 87 particella 51, ente urbano, superficie are 07,50,

Fo

nonché nel N.C.E.U. alla Sezione PON Foglio 6 particella 51

05

sub 2;

in

in forza di atto di compravendita per notar Leopoldo Chiari

-

del 16 gennaio 1996, repertorio n. 162068, trascritto il 19

ma

gennaio 1996 ai nn 1383/1106.

Si precisa che contro la suddetta Sig.ra Pellegrino Rosa è

SC

stata trascritta la seguente formalità:

pr

- trascrizione nn. 11255/8705 del 15 aprile 2013, domanda

Co

giudiziale del 3 dicembre 1996, repertorio n. 8496, avente ad

-

oggetto "riscatto immobili", a favore di Ottaiano Giuseppe

02

nato a Napoli il 18 maggio 1953 e contro Pellegrino Rosa nata

gi

a Gricignano di Aversa il 26 luglio 1941.

Fo

Nel merito della suddetta formalità si precisa che con atto

02

per me notaio del 14 giugno 2016, repertorio n. 21859, in

i

corso di adempimenti perchè nei termini, il medesimo si-

gnor Ottaiano Giuseppe ha prestato il consenso alla

cancellazione totale della formalità.

B)

S

SCOGNAMIGLIO Anna nata a Napoli il 14 febbraio 1960, è pro-

are proprietaria dei seguenti appezzamenti di terreno siti nel Comu-

se- Napoli, e precisamente:

ap- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are

se- 05,43, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-

guenti dati:

50, Foglio 87 particella 585, orto di classe 2, superficie are

51 05,43, reddito dominicale euro 30,33, agrario 08,41;

in forza dei seguenti titoli:

ari - atto di divisione per notar Alessandro Scarnecchia del 24

19 marzo 1982, trascritto il 21 aprile 1982 ai nn. 7577/5743.

C)

è SCOGNAMIGLIO Natalia nata a Napoli il 10 novembre 1948, è

proprietaria del seguente appezzamento di terreno sito nel

da Comune di Napoli, e precisamente:

ad - appezzamento di terreno della consistenza catastale di are

pe 02,11, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-

ta guenti dati:

Foglio 87 particella 145, orto di classe 2, superficie are

o 02,11, reddito dominicale euro 11,79, agrario 03,27.

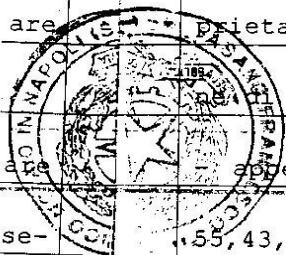
n in forza dei seguenti titoli:

- atto di divisione per notar Alessandro Scarnecchia del 24

a marzo 1982, trascritto il 21 aprile 1982 ai nn. 7577/5743.

D)

SCOGNAMIGLIO Carlo nato a Napoli il 17 febbraio 1954, è pro-



prietario dei seguenti appezzamenti di terreno siti nel Comune di Napoli, e precisamente:

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di area 01,43, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- Foglio 87 particella 580, orto di classe 2, superficie area 01,43, reddito dominicale euro 07,99, agrario 02,22.

- in forza dei seguenti titoli:

- atto di divisione per notar Alessandro Scarnecchia del 24 marzo 1982, trascritto il 21 aprile 1982 ai nn.7577/5743.

E)

SCOGNAMIGLIO Salvatore nato a Napoli il 14 marzo 1958 è proprietario dei seguenti appezzamenti di terreno siti nel Comune di Napoli e precisamente:

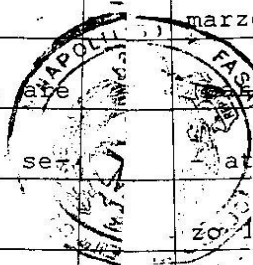
- appezzamento di terreno della consistenza catastale di area 05,43 riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- Foglio 87 particella 584, orto di classe 2, superficie area 05,43, reddito dominicale euro 30,33, agrario 08,41;

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di area 00,23, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

Foglio 87 particella 581, orto di classe 2, superficie area 00,23, reddito dominicale euro 01,28, agrario 00,36.

in forza dei seguenti titoli:



omu- - atto di divisione per notar Alessandro Scarnecchia del 24

marzo 1982, trascritto il 21 aprile 1982 ai nn. 7577/5743

(particella 581).

se- atto di compravendita per notar Onorato Battista del 4 mar-

zo 1985, trascritto il 30 marzo 1985 ai nn. 6483/4917 (per la

are particella 584);

F)

SCOGNAMIGLIO Salvatore nato a Napoli il 14 marzo 1958, SCO-

24 GNAMIGLIO Natalia nata a Napoli il 10 novembre 1948, SCOGNA-

MIGLIO Carlo nato a Napoli il 17 febbraio 1954 e SCOGNAMIGLIO

Anna nata a Napoli il 14 febbraio 1968, sono comproprietari

ro- del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di Na-

nu- poli e precisamente:

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are

are 02,11, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-

gn- guenti dati:

Foglio 87 particella 582, orto di classe 2, superficie are

re 02,11, reddito dominicale euro 11,79, agrario 03,27.

in forza dei seguenti titoli:

re - atto di divisione per notar Alessandro Scarnecchia del 24

3- marzo 1982, trascritto il 21 aprile 1982 ai nn. 7577/5743;

- atto di compravendita per notar Onorato Battista del 4 mar-

se zo 1985, repertorio n. 13936, trascritto il 30 marzo 1985 ai

nn. 6483/4917.

G)



RICCARDI Giovanni nato a Napoli l'8 giugno 1973, è propieta-	(dich
rio del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di	Regis
Napoli, e precisamente:	
- appezzamento di terreno della consistenza catastale 03,66,	
riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati	
Foglio 87 particella 583, orto di classe 2, superficie are	
03,66, reddito dominicale euro 20,44, agrario 05,67;	22394
in forza dei seguenti titoli:	Bened
- atto di divisione per notar Alessandro Scarnecchia del 24	4 ge
marzo 1982, trascritto il 21 aprile 1982 ai nn. 7577/5743.	glio
H)	Si p
Restino Benedetta nata a Norma il 13 luglio 1947, Ottaiano	favor
Iolanda nata a Napoli il 29 maggio 1970, Ottaiano Pasquale	sede
nato a Volla il 6 marzo 1973 e Ottaiano Gabriella nata a San	viata
Felice a Canello il 18 febbraio 1988, sono comproprietari	dette
del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di Napo-	gette
li, e precisamente:	senza
- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are	tual
11,15, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-	
guenti dati:	Soci
Foglio 87 particella 418, orto di classe 2, superficie are	prie
11,15, reddito dominicale euro 62,28, agrario 17,28;	ne d
in forza dei seguenti titoli:	- ar
Successione in morte di Ottaiano Giuseppe, che era nato a Na-	21,5
poli il 22 novembre 1945, deceduto a Volla il 4 aprile 2004	quen



proprietà (dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del  
Ufficio di Registro Successioni di Napoli in data 5 febbraio 2016 e  
classificata al n° 481 del Volume 9990, trascritta il 17 feb-  
braio 2016 ai nn. 3852/3058;

atto di compravendita per notar Giuseppe di Transo del 26  
ottobre 1987, trascritto il 5 novembre 1987 ai nn.  
22394/15026, in virtù del quale Ottaviano Giuseppe e Restino  
Benedetta, acquistavano da Ottaviano Gennaro nato a Napoli il  
4 gennaio 1952 la piena proprietà del suddetto terreno (fo-  
glio 87 particella 418).

Si precisa altresì che il livello catastalmente risultante in  
favore del concedente Istituto per l'Educazione femminile con  
sede in Norma, si può ritenere oggetto di usucapione abbre-  
viata in base a titolo astrattamente idoneo in quanto il sud-  
detto atto per notar Di Transo del 26 ottobre 1987 ha per og-  
getto il trasferimento della piena ed esclusiva proprietà  
senza alcun riferimento all'utile dominio nascente da even-  
tuali rapporti enfiteutici.

I)

Società ABBA IMMOBILIARE. S.R.L. con sede in Napoli, è pro-  
prietaria dei seguenti appezzamenti di terreno sito nel Comu-  
ne di Napoli, e precisamente:

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are  
21,50, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-  
guenti dati:





Foglio 87 particella 25, orto di classe 2, superficie are  
21,50, reddito dominicale euro 120,10, agrario 33,31;

- fabbricato rurale della consistenza catastale di are 02,40,  
riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

Foglio 87 particella 24, fabbricato rurale, superficie are  
02,40;

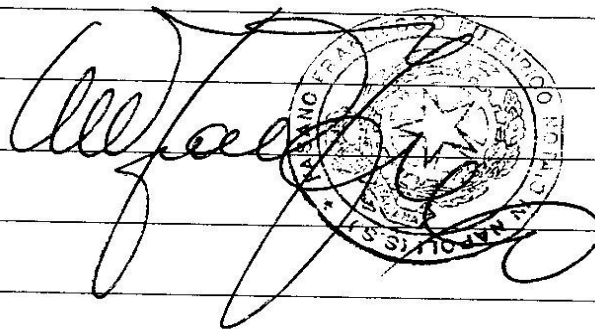
in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita per notar Alfonso Monda del 16 maggio  
2007, repertorio n. 168739, trascritto il 1° giugno 2007 ai  
nn. 23999/11177.

Si certifica infine che, contro gli attuali proprietari fatta  
eccezione per la domanda giudiziale trascritta contro Pelle-  
grino Rosa innanzi citata, non risultano trascritte o iscrit-  
te formalità pregiudizievoli.

Si precisa che la trascrizione avente ad oggetto delimitazio-  
ne dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consorti-  
le, a favore della Regione Campania non è pregiudizievole in  
quanto si sostanzia nella individuazione delle zone nel cui  
ambito risultano dovuti contributi consortili.

Napoli 15 giugno 2016

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Alfonso Monda'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'NOTAIO P. ALFONSO MONDA' around the perimeter and 'NAPOLI (S.S.)' at the bottom. In the center of the stamp is a five-pointed star.