



# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PIANO DI RECUPERO AMBITO 35 - VALLONE SAN ROCCO - STRALCIO COLUCCI

PROPRIETA':

EREDI COLUCCI D'AMATO

PROPONENTE: Il procuratore

PA.MA s.r.l. UNIPERSONALE



PROGETTAZIONE:



SERVIZI INTEGRATI S.r.l.  
Engineering Services  
Riviera di Chiaia, 105 - 80122 NAPOLI



Arch. Maria Rosaria Salzano de Luna

## PROGETTO DEFINITIVO

ELAB. N°:

F

TITOLO ELABORATO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCALA:

.

FILE:

F.doc

NAPOLI	ELABORATO	VISTO	EMISSIONE
DATA	Aprile 2010	Maggio 2010	Giugno 2010
SIGLA			
MODIFICHE	1	21/01/2011 - Raccomandazioni Enti Conferenza dei Servizi del 05/10/2010	
	2		
	3		

FORMATO:

A4

ARCHIVIO:

09/10 - 354

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**Piano Urbanistico Attuativo**

**Piano di Recupero di iniziativa Privata con valore di permesso di costruire**

**Ambito n° 35 – Vallone San Rocco – denominato “Stralcio Colucci”**

**Zone F ed Fb, sottozone Fa1 ed Fa2 delle NTA alla Variante Generale al P.R.G.**

**Area in Via Cupa Orefici allo Scudillo quartiere Stella – S. Carlo all’Arena**

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

Raccolta n. \_\_

**Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa privata con valore di permesso di costruire exx art 26 della Legge Regionale della Campania n. 16/04, da realizzarsi in zona F sottozone Fb, Fa1 ed Fa2 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 - opere di viabilità- attrezzature di uso pubblico in via Cupa Orefici allo Scudillo**

### **Tra**

Il *dott. Maurizio Bianconcini*, nato a Napoli il 14.02.1957 ed ivi res.te alla Via Manzoni, n. 95, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di procuratore speciale (giusta procure rep. n. 134 raccolta n. 95 del 24.6.2010 e rep.n. 4602, raccolta 176 del 27.04.2007) dei proprietari Colucci D'Amato Cesare, Colucci D'Amato Angela, Colucci D'Amato Francesco Paolo, Colucci D'Amato Mariateresa e Feis Paola e nella sua qualità di institore della società **PA.MA. s.r.l.**, con sede legale in Napoli alla Via dei Mille, 40, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione 07808720630, REA 622450 (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 il Proponente è proprietario del complesso immobiliare sito in Napoli alla via Cupa Orefici allo Scudillo (denominato "Casa di Cura Clinica Colucci"), giusta relazione notarile del....;
- che l'area di proprietà del proponente ha una superficie complessiva pari a mq. 32.760, riportata nel Nuovo Catasto Terreni di Napoli al Foglio 52, particelle 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 263 e in Catasto Urbano alla partita 14426, foglio 18, particelle 26, 57 e 60 in categoria D/4 e foglio 18, particella A, cat. B/7. La consistenza terreni è riportata nella documentazione catastale contenuta nell'elaborato del PUA B.04 - Rilievo aree d'intervento - documentazione catastale e negli Allegati 1° ed 1b;
- che il Proponente ha presentato al Comune di Napoli, ai sensi degli articoli 2, 45, 46, 47 e 162 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dell'art. 26 comma 5 e art. 27 della Legge Regionale della Campania n.16/04, un Piano di recupero sulle suddette aree e su un tratto di proprietà comunale, pari a mq. 1.080 (indicata catastalmente come strada), meglio identificata nell'elaborato del PUA B.02. - Rilievo area di intervento - planimetria;
- che la superficie di proprietà del Proponente rappresenta oltre il 51% 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;

- che, nel rispetto delle disposizioni urbanistiche vigenti, (articolo 2 comma 3 delle NTA della Variante al Prg) la proposta di piano prevede la formazione di un sub-ambito di seguito denominato Stralcio Colucci;

- che il predetto sub ambito si sviluppa in tre aree tematiche:

Area tematica 1 – Residenze private ricadente in sottozona Fb.

Area tematica 2 Parco Agricolo-Ludico ricadente quasi totalmente in sottozona Fa1 nella quale ricade anche un edificio residenziale privato con relative aree di pertinenza private.

Area tematica 3 – Parco Sportivo ricadente quasi totalmente in sottozona Fa2.

Che inoltre nell'area individuata con i numeri 4 e 5 negli Allegati 3, 4 e 6 è prevista la riqualificazione e l'ampliamento della strada pubblica esistente.

Che con delibera di Giunta comunale n.... del.... sono stati approvati il PUA con validità di permesso di costruire ed il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

#### A) DISCIPLINA URBANISTICA DEL PUA

L'area di proprietà del Proponente, oggetto del PUA , individuata al NCT con le particelle nn. 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 263 del foglio 52, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, alla Tavola 6 – Zonizzazione – fogli nn. 6 e 7, ricade interamente in zona F di cui all'art.45 Nta - *Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale*, e in particolare nelle sottozone Fa – *Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale*, Fa1 – *Aree agricole* e Fa2 – *Aree incolte* disciplinate dall'art. 46 delle Nta e nella sottozona Fb – *Abitati nel parco*, disciplinata dall'art.47. L'area rientra inoltre nell'ambito 35 – Vallone San Rocco disciplinato dall'art. 162 (punto 7) delle Nta; rientra nel Parco Metropolitano delle Colline di Napoli approvato con DPGRC n.3922 del 14.07.2004 (Burc n.37 del 02.08.2004), in zona C - *zona di riserva controllata*.

In particolare dal certificato di destinazione urbanistica risulta che:

- la particella n. 45 ricade per la maggiore consistenza nella sottozona Fb e per la minore consistenza nella sottozona Fa1;

- la particella n. 46 ricade per la maggiore consistenza nella sottozona Fb e per la restante parte nella sottozona Fa1 e Fa2;

- la particella n. 47 ricade interamente nella sottozona Fb;

- la particella n. 48 ricade interamente nella sottozona Fb;

- la particella n. 49 ricade interamente nella sottozona Fa2;

- la particella n. 50 ricade per la maggiore consistenza nella sottozona Fa2 e per la minore consistenza nella sottozona Fa1;

- la particella n. 51 ricade per la maggiore consistenza nella sottozona Fa2 e per la minore consistenza nella sottozona Fb;

- la particella n. 52 ricade per la maggiore consistenza nella sottozona Fa2 e per la minore

consistenza nella sottozona Fa1;

- la particella n. 263 ricade per la maggiore consistenza nella sottozona Fa1 e per la minore consistenza nella sottozona Fb;

All'art. 162 punto 7 delle Nta del Prg, la variante persegue il contestuale obiettivo della tutela e della fruibilità pubblica dell'area attraverso la salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, del paesaggio agrario e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico esistente. In detto ambito, la Variante prevede che la pianificazione attuativa persegua il risanamento ambientale del vallone, la realizzazione di attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate all'unità morfologica connotate dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale.

L'art. 45 delle Nta del Prg, individua le parti del territorio destinate alla formazione di parco territoriale costituito dall'insieme delle aree di complessivo pregio paesistico e ambientale, che comprendono boschi e aree coltivate, parchi e giardini storici, parchi di nuova formazione. Sono compresi, inoltre, insediamenti urbani da riqualificare in funzione della valorizzazione del parco attraverso attrezzature finalizzate alla fruizione del parco, sia pubbliche sia di uso pubblico. La zona F individua, inoltre, le attrezzature e gli impianti a scala urbana e territoriale.

Per ciò che riguarda la porzione ricadente in Fa, connotata dalla prevalenza dello stato di natura rispetto all'edificazione e all'urbanizzazione, l'area risulta articolata in sottozone Fa1 - aree agricole ed Fa2 - aree incolte, di cui, rispettivamente ai punti 5 e 6 dell'art. 46, nelle quali, oltre a quelle previste dagli artt. 40 e 41 delle Nta, sono consentite ulteriori utilizzazioni ai soli fini del conseguimento della fruizione pubblica dei fondi.

Ai sensi del comma 11 dell'art. 46 relativo alla sottozona, *“la tavola 8 individua gli ambiti coincidenti con le unità morfologiche assoggettati a piano urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, di norma esteso a ciascun ambito”*. Tali piani urbanistici esecutivi perseguono gli obiettivi specificamente indicati, per le sottozone Fa1 e Fa2, al punto 12 dell'art. 46 e, per la sottozona Fb, al punto 4 dell'art. 47. Ai sensi del comma 14 dell'art. 46 i parchi si realizzano mediante l'acquisizione pubblica degli immobili interessati ovvero l'assoggettamento degli stessi al vincolo di uso pubblico, ferma restando la proprietà degli immobili in capo al Proponente, come determinati dai piani attuativi.

Per quanto concerne la porzione ricadente di Fb, connotata dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale, le utilizzazioni compatibili degli edifici esistenti sono, oltre quelle di cui ai punti a) e b) dell'art 21, anche quelle ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive.

L'area ricadente nel perimetro del Parco regionale metropolitano delle Colline di Napoli è sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs. 42/2004, articolo 142 comma 1 lettera f) *parchi e riserve nazionali e/o regionali*.

Il Parco regionale Metropolitano delle Colline di Napoli, istituito con L.R. 17/2003, recepisce l'impostazione della Variante al PRG, nel considerare l'insieme delle aree verdi o comunque non edificate del territorio comunale come un sistema unitario. In particolare la legge individua il sistema dei parchi urbani regionali come *“insieme di aree con valore ambientale e paesistico o di*

*importanza strategica per il riequilibrio ecologico delle aree urbanizzate inserite in contesti territoriali con elevato impatto antropico, individuate dallo strumento urbanistico comunale vigente come aree a parco, aree verdi, aree agricole (...)*”.

L'intera area di intervento, inoltre, è classificata come area a bassa instabilità, come risulta dalla tavola n.12 dei vincoli geomorfologici.

La maggiore consistenza dell'area di intervento ricade nel centro edificato, individuato con Deliberazione CC n. 1 del 04.07.1972, ai sensi dell'art.18 della L.865/71.

Con la sottoscrizione della Convenzione da parte del rappresentante del Comune di Napoli quanto dichiarato al precedente punto A) costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 commi 2 e 3 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

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:

.....

.....

.....

..... INSERIRE NELLA FASE POST-ADOZIONE DEL PUA

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

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano urbanistico attuativo - Piano di recupero *ex lege* n.457/1978 - di iniziativa privata, con valore di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 26 comma 5 e 27 della legge regionale n. 16 del 22/12/2004.

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

- la cessione al Comune dell'area destinata all'allargamento della strada pubblica;
- la progettazione esecutiva e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie (*allargamento e riqualificazione di via Cupa Orefici allo Scudillo, realizzazione dei relativi sottoservizi e allacciamento alla rete fognaria*), con oneri completamente a carico del Proponente, a mezzo di procedura ad evidenza pubblica dallo stesso istruita nella qualità di Stazione appaltante, con particolare riferimento a tutte le opere, attrezzature ed infrastrutture per la realizzazione della viabilità pubblica, dell'impianto di illuminazione pubblica, dei sottoservizi e del sistema fognario;
- la progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione con oneri completamente a carico del Proponente, a mezzo di procedura ad evidenza pubblica dallo stesso istruita nella qualità di Stazione appaltante, con particolare riferimento a tutte le opere, per la

realizzazione del Parco Agricolo-Ludico e del Parco Sportivo con relativi sottoservizi e allacciamenti alla rete fognaria, meglio specificati negli articoli che seguono;

- la costituzione sul Parco Agricolo-Ludico e sul Parco Sportivo di una servitù di uso pubblico a favore del Comune di Napoli;

- la monetizzazione a carico del Proponente del fabbisogno delle superfici e delle opere per attrezzature connesse al Parco di cui al comma 9 dell'art.162 delle norme di attuazione del PRG;

- la realizzazione nell'Area tematica 1 di un complesso residenziale privato, parcheggi, aree a verde attrezzato e viabilità interna.

## **CAPO I DIRITTI DEL PROPONENTE**

### **ARTICOLO 3 – Interventi edilizi area tematica 1 e parte area tematica 2-Residenza privata**

Per gli interventi di edilizia privata il PUA prevede nel rispetto della disciplina di zona di cui agli artt. 45, 46 e 47 delle Nta del Prg:

- **per l'edificio contrassegnato con la lettera "A", di volume fuoriterrra pari a mc. 12.394**, interventi di *ristrutturazione edilizia* senza sostituzione e con cambio di destinazione d'uso (art. 12 delle NTA della variante al Prg e art. 12 comma 4 delle norme di attuazione del PUA) attraverso il recupero mediante la eliminazione di piccole ed evidenti parti incongrue e il ripristino soprattutto nei caratteri esterni più salienti.

Nel rispetto dell'impianto murario originario, l'edificio viene riorganizzato internamente sotto il profilo distributivo, adibendolo a funzione residenziale. Vengono conservati i collegamenti verticali storici, integrandoli con nuovi, ove necessario;

- **per la porzione dell'edificio "A" indicata con "A1", di volume fuoriterrra pari a mc. 2.343**, in continuità con l'ala laterale dell'edificio principale, interventi di ristrutturazione edilizia con sostituzione e cambio di destinazione d'uso in destinazione residenziale, attraverso l'abbattimento e la ricostruzione con parità' di sagoma, volume e sedime (art. 12 delle NTA della variante al Prg e art. 12 comma 6 delle norme di attuazione del PUA) ridisegnando l'attuale facciata in continuità con gli allineamenti orizzontali (balconi) e con le aperture dell'edificio "A";

- **per l'edificio contrassegnato con la lettera "B", di volume fuoriterrra pari a mc. 6.356**, interventi di ristrutturazione edilizia con sostituzione e cambio di destinazione d'uso in destinazione residenziale, attraverso l'abbattimento e la ricostruzione con parità' di sagoma, volume e sedime (art. 12 delle NTA della variante al Prg e art. 12 comma 6 delle norme di attuazione del PUA);

- **per l'edificio contrassegnato con la lettera "C"- PARTE AREA TEMATICA 2- di volume fuoriterrra pari a mc. 1.556**, interventi di restauro e recupero dell'impianto originario e dei caratteri estetico-architettonici storicizzati, con cambio di destinazione d'uso, ripristinando la destinazione residenziale originaria (art. 11 delle NTA della variante al Prg);

- **per le aree esterne di pertinenza ai corpi di fabbrica** è prevista la realizzazione di verde attrezzato, la riorganizzazione di zone a verde esistenti (art. 12 comma 8 delle norme di

attuazione del PUA) e la realizzazione di parcheggi a raso (articolo 8 comma 5 delle norme di attuazione del PUA).

Detti interventi devono avvenire nel rispetto dell'originario assetto morfologico e degli impianti vegetali esistenti.

Le aree devono essere riorganizzate ai fini della ottimizzazione degli spazi liberi e della accessibilità ai singoli corpi di fabbrica. Quelle poste in adiacenza agli edifici vengono organizzate a verde privato, conservando quello esistente ed integrandolo con nuovo; nelle restanti porzioni di suolo, si alternano zone organizzate a verde e verde attrezzato, ad altre zone nelle quali (nel rispetto degli impianti vegetali esistenti e nei limiti previsti dal comma 6 dell'art. 8 delle norme di attuazione del PUA) verranno ricavati parcheggi a raso nelle misure previste dalla legge.

#### **ARTICOLO 4 - Contributo di costruzione - art. 16 del DPR 380/2001**

Il Proponente si impegna a corrispondere al Comune di Napoli:

**a)** la quota del contributo commisurato al costo di costruzione - determinato dal Servizio Edilizia Privata- riferita a:

1. edificio contrassegnato con la lettera "A" ..... - pari a € .....
2. edificio contrassegnato con la lettera "A1" ..... - pari a € .....
3. edificio contrassegnato con la lettera "B" ..... - pari a € .....
4. edificio contrassegnato con la lettera "C" .....-pari a €.....

Le suindicate quote pari a complessivi €..... saranno versate in corso di esecuzione delle opere e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori.

**b)** Il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione determinato dal Servizio Edilizia Privata in relazione alle opere private ricomprese nel Piano e riferite a:

1. edificio contrassegnato con la lettera "A" - pari a € .....
2. edificio contrassegnato con la lettera "A1"- pari a € .....
3. edificio contrassegnato con la lettera "B" - pari a € .....
4. edificio contrassegnato con la lettera "C" - pari a € .....

I manufatti contrassegnati con lettera "D"- soggetti a servitù di uso pubblico sono esenti dal pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17, 3° comma lett. c) del T.U. n. 380/2001, trattandosi di "opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici".

Tale importo ammonta complessivamente a €..... ed è soggetto a scomputo dell'importo delle aree e opere di urbanizzazione (riqualificazione della strada con allargamento), come specificato nel seguente articolo 13.

#### **CAPO II - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN ORDINE ALLA SERVITU' DI USO PUBBLICO**

**Articolo 5- Servitù di uso pubblico – Contenuto servitù di uso pubblico - Esenzione dal contributo di costruzione.**

Ai sensi dell'art. 46 comma 14 NTA del Prg sono soggette a servitù di uso pubblico perpetuo,



ferma restando la proprietà degli immobili in capo al Proponente, le aree di seguito specificate e individuate nell'allegato n. 5 alla presente convenzione:

area tematica 2 : Parco Agricolo-Ludico, di mq 8.302, individuato con il numero 2 e tratteggio rigato orizzontale nell'allegato n. 5, per il quale, si prevede la conservazione del paesaggio agrario, con particolare riferimento alla sentieristica ai fini della fruizione pubblica del parco; nonché la realizzazione di aree di sosta pedonale dotate di arredi mobili, nel rispetto degli elementi caratteristici del paesaggio agrario;

area tematica 3 : Parco Sportivo, di mq 9.735, individuato con il numero 3 e tratteggio rigato verticale nell'allegato n. 5, per il quale si prevede la rifunzionalizzazione dell'area mediante la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto (campo da tennis, calcetto e campo polivalente) e la ristrutturazione edilizia dei due volumi, indicati nell'allegato n. 6 con D1 e D2, per l'ubicazione dei servizi – spogliatoi, depositi, uffici, punto ristoro.

Il Proponente si obbliga a costituire a favore del Comune di Napoli, ed il Comune di Napoli si obbliga ad accettare, la suddetta servitù perpetua di uso pubblico delle attrezzature.

Il Proponente si impegna a realizzare, a proprie cura e spese, tutte le opere e attrezzature insistenti sulle porzioni su cui graveranno le dette servitù di uso pubblico ed afferenti al Parco Agricolo e al Parco Sportivo.

La superficie complessiva di mq 18.037 delle aree da gravare a vincolo di uso pubblico ha valore indicativo, dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e riserva, alla stipulazione di un Atto di Identificazione Catastale delle aree e dei beni interessati dalla Convenzione, previa approvazione del Tipo di Frazionamento Catastale da redigersi da parte della competente Agenzia del Territorio, atti tutti a cura e spese del proponente .

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

La mancata comunicazione nei termini predetti determina l'incameramento della fideiussione di € 215.017,26 di cui all'art. 24 che segue e la conseguente applicazione delle sanzioni per violazione delle norme edilizie in quanto opera non conforme al Prg.

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

per il Parco Agricolo-Ludico:

1- Obbligo per il Proponente, a titolo gratuito, di aprire il Parco al pubblico durante le ore diurne (dalle ore 9.00 fino ad un'ora prima del tramonto).

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

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

per il Parco Sportivo:

1- Obbligo per il Proponente, a titolo gratuito, di riservare a favore del Comune, dalle ore 9,00 alle ore 16 nei mesi primaverili ed estivi (dal 21 marzo a 22 settembre) e dalle ore 9,00 alle ore 14 nei mesi autunnali ed invernali (dal 23 settembre al 20 marzo), l'utilizzo della struttura sportiva individuata nell'allegato n.5, per lo svolgimento di attività sportive o didattiche a favore di Istituti di istruzione o a favore di associazioni, enti o gruppi portatori di interessi legati alla cultura sportiva, senza alterazione alcuna della funzionalità specifica della struttura sportiva.

2- Obbligo per il Proponente di riservare, a titolo gratuito - sulla base di un'indicazione chiara e dettagliata dell'Amministrazione comunale - il 20% del numero degli iscritti ai corsi organizzati durante l'anno presso la struttura sportiva a favore delle c.d. fasce deboli. In ogni caso - indipendentemente dal limite di cui sopra - e a titolo gratuito, l'utilizzo della struttura a favore di persone diversamente abili (purché assistiti da personale specializzato fornito dal Comune),

3- Obbligo per il Proponente di organizzare - a tariffe agevolate - all'interno della struttura sportiva sulla base di un'indicazione chiara e dettagliata dell'Amministrazione stessa, con le forme e modalità compatibili a quanto stabilito al precedente punto 1 e nelle ore antimeridiane nei giorni del mese di Luglio e Agosto di ogni anno, corsi intensivi di tennis o altro sport compatibile con il campo polivalente e campo di calcetto.

4- Obbligo del proponente di riservare, negli orari indicati ai precedenti punti, ai fruitori degli impianti sportivi l'uso degli spogliatoi dei servizi e punto ristoro.

5- Obbligo del proponente di riservare ai fruitori degli impianti sportivi l'uso dei parcheggi negli orari e con le modalità indicati ai precedenti punti.

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

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

#### **ARTICOLO 6 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente**

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

Qualora, in seguito alla suddetta indagine, emerga la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale su aree di proprietà del Proponente o sulle aree da cedere al Comune di Napoli, il Proponente si impegna a provvedere, a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione di tali interventi secondo

le modalità e le procedure precisate, provvedendo a fornire la documentazione al Comune relativa all'esito delle procedure di cui agli artt. 242 e segg. del Dlgs 152/2006 e s.i.m..

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

##### **ARTICOLO 7 – Cessione delle aree – modalità - Identificazione**

Il PUA prevede la cessione dell'area destinata all'allargamento della strada pubblica (cfr. allegato n. 3).

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

- quota parte della particella 46 foglio 52 del Catasto Terreni di Napoli (mq. 559)
- quota parte della particella 52 foglio 52 del Catasto Terreni di Napoli (mq. 161)

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.

L'area da cedere è interamente destinata alla esecuzione dell'opera di urbanizzazione primaria, meglio descritta nei successivi articoli.

La superficie di detta area da cedere, pari a mq 720 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, l'area predetta dovesse risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata.

L'area oggetto di cessione di cui alla presente convenzione è ceduta libera 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 volturazione catastale dell'area ceduta previo frazionamento catastale, tramite il proprio notaio di fiducia.

La quota di area impegnata per l'ampliamento della strada di proprietà pubblica di mq. 720, così come individuata nell'allegato n. 3 - *Aree da cedere per urbanizzazione primaria* è consegnata al Proponente per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le esigenze tutte connesse ai cantieri, e questo a far data dalla stipula del presente atto. Per il periodo durante il quale l'area sarà in consegna al Proponente, tutti gli oneri di qualsiasi natura e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadrà in capo al Proponente.

Detta area sarà riconsegnata al Comune completa delle opere di urbanizzazione previste dal PUA al momento della sua completa esecuzione, del suo collaudo, previo verbale da redigersi con i rappresentanti del Comune e del Proponente, secondo le modalità indicate nel successivo articolo 21 - Consegna delle opere di urbanizzazione.

#### **ARTICOLO 8 - Area di proprietà comunale**

L'area di proprietà comunale, di mq.1.080, come indicata nell'allegato 4 - *Aree di proprietà comunali da riqualificare*, contigua all'area da cedere indicata nell'allegato 3, 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 restituite al Comune all'emissione del certificato di collaudo provvisorio.

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

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

#### **ARTICOLO 9- Opere di urbanizzazione**

Il proponente si obbliga a realizzare, nel rispetto della normativa dei LL.PP., le seguenti opere di urbanizzazione:

- tutte le opere e le infrastrutture relative all'allargamento e alla riqualificazione della viabilità pubblica e alla realizzazione del sistema fognario e sottoservizi;
- tutte le opere, attrezzature ed infrastrutture per la realizzazione del Parco Agricolo Ludico (area tematica 2) e del Parco Sportivo (area tematica 3) e alla realizzazione del sistema fognario e sottoservizi

#### **ARTICOLO 10- Determinazione del fabbisogno di aree**

Per gli interventi relativi agli edifici (A, A1, B) ricadenti nella zona F (art. 45nta) -attrezzature a scala urbana e territoriale - sottozona Fb (art.47 nta), il fabbisogno di aree per attrezzature è stabilito dall' art. 162 comma 9 NTA come "attrezzature pubbliche connesse al Parco" e sono aggiuntive alla dotazione cittadina, come specificato alla pag. 219 della Relazione di Prg.

La quota di fabbisogno per attrezzature connesse al Parco, relativamente agli interventi di cui agli edifici suddetti, viene calcolata rapportando la nuova funzione residenziale da insediare, (cambio destinazione d'uso degli edifici privati da clinica a residenza) alle quantità necessarie di spazi pubblici occorrenti per il nuovo carico urbanistico.

La quantità di spazi pubblici scaturenti dai nuovi abitanti viene calcolata per la sottozona Fb applicando l'art. 3 del DM 1444/1968, così come modificato dalla Lrc n. 14/1982.

Considerato che gli edifici residenziali in detta sottozona, hanno una volumetria complessiva pari a mc. 21.070,32 (mc. 12.394 di ristrutturazione edilizia senza sostituzione e con cambio di destinazione d'uso + mc. 8.676,32 di ristrutturazione edilizia con sostituzione e con cambio di destinazione d'uso) e che, nel rapporto 80 mc/abitante, gli abitanti insediati sono 263,38, il fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche, nella misura di 20 mq/abitante, è complessivamente pari a mq. 5.267,60, così come di seguito ripartito:

quote	mq
istruzione	1.316,90
interesse comune	658,45
parcheggi	658,45
verde	2.633,80
<b>tot.</b>	<b>5.267,60</b>

I Proponenti si impegnano a monetizzare il suddetto fabbisogno, come specificato nel successivo art. 11.

Per gli interventi relativi all'edificio oggetto di restauro (edificio C), l'area sui cui ricade quest'ultimo è qualificata dal Prg come standard a scala urbana e territoriale (zona F art. 45 - sottozona Fa2 art. 46). Il PRG in detta sottozona persegue l'obiettivo della conservazione dello stato di natura, con conseguente impossibilità di cessione di aree e opere da destinare a standard ex art. 3 del DM 1444/1968.

#### **ARTICOLO 11 - Determinazione dell'importo del fabbisogno delle opere ex art. 163 comma 9 NTA PRG**

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo viene determinato parametricamente, assumendo il costo unitario delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella "Relazione" della Variante di Prg, con aggiornamento ISTAT dell'indice di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, riferito al periodo gennaio 1999 - febbraio 2011, la cui variazione percentuale è pari al 40,4%. I costi unitari delle opere di urbanizzazione secondaria risultano i seguenti:

a. Istruzione:

costo parametrico anno 1999	Euro/mq	282,50
percentuale di aggiornamento ISTAT		40,4 %
costo parametrico gennaio 2011	Euro/mq	396,63

b. Interesse comune:

costo parametrico anno 1999	Euro/mq	103,29
percentuale di aggiornamento ISTAT		40,4 %
costo parametrico gennaio 2011	Euro/mq	145,02

c. Parcheggio a raso comprensivo di piantumazioni e essenze arboree e relativi sottoservizi:

costo parametrico anno 1999	Euro/mq	77,47
-----------------------------	---------	-------

percentuale di aggiornamento ISTAT		40,4 %
costo parametrico gennaio 2011	Euro/mq	108,77

d. Spazi pubblici: parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoio:

costo parametrico anno 1999	Euro/mq	72,30
percentuale di aggiornamento ISTAT		40,4 %
costo parametrico gennaio 2011	Euro/mq	101,51

Il costo parametrico complessivo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 del Dm/1444 risulta, in base alle superfici di cui al precedente art. 10, pertanto, il seguente:

categoria	superficie mq	costo unitario rivalutato Euro/mq	costo parametrico Euro
<i>DM 1444/68</i>			
istruzione	1.316,90	396,63	522.322,05
interesse comune	658,45	145,02	95.488,42
parcheggi	658,45	108,77	71.619,61
verde	2.633,80	101,51	267.357,04
<b>totale</b>	<b>5.267,60</b>	<b>totale</b>	<b>956.787,12</b>

Per le urbanizzazioni pari a mq. 5.267,60, il Proponente ha chiesto, con istanza n PG/2011/60970 del 31/01/11, la monetizzazione (ex LRC14/82-All.1-Titolo III capo III e all'art. 8 della L 765/67). L'amministrazione ha accolto la richiesta in considerazione che il PUA, in qualità di piano di recupero, nel perseguire l'obiettivo della riconversione dei volumi esistenti e della conservazione delle caratteristiche delle aree a parco circostanti, non può individuare, per la parte ricadente nella sottozona Fb, ulteriori aree per attrezzature connesse al parco (ai sensi del comma 9 dell'art. 162 ed "aggiuntive" come specificato nel precedente art. 10) atteso che, nella quota parte ricadente in sottozona Fa, possono essere realizzate solo le attrezzature ad uso pubblico "Parco agricolo" e "Parco sportivo".

Per quanto detto il proponente si impegna ad assolvere agli obblighi di cui al precedente art. 10 e del presente articolo mediante la "monetizzazione" sia del valore di acquisizione delle aree dovute, sia della realizzazione delle relative opere di cui all'articolo 13 che segue.

## **ARTICOLO 12 - Determinazione dell'importo del fabbisogno delle aree ex articolo 163 comma 9 NTA PRG**

Il valore delle aree, nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia del Territorio viene determinato, provvisoriamente, in € 164.401,80, assumendo il valore di esproprio delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie e applicando il costo unitario di €/mq 31,21, riportato nella stima di cui all'elaborato P43-Perizia delle aree da cedere (mq 5.267,60 mq X €/mq 31,21=€ 164.401,80).

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

**ARTICOLO 13 - Determinazione complessivo dell'importo del fabbisogno delle aree e opere ex articolo 163 comma 9 NTA PRG – monetizzazione.**

Complessivamente il fabbisogno di aree e di opere ex art. 3 DM 1444/1968(cfr artt. 11 e 12), risulta pari a € 1.121.188,92 (€ 164.401,80+ € 956.787,12). Il Proponente si obbliga a corrispondere al Comune di Napoli, con le modalità di seguito precisate, all'atto della stipula della convenzione, l'importo pari a € 1.121.188,92 salvo conguaglio a seguito della valutazione dell'Agenzia del Territorio, e salvo eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione derivante dallo scomputo di cui all'art. 4.

E' consentita la rateizzazione da richiedersi entro 15 giorni prima della stipula.

Detto importo dovrà essere versato direttamente o mediante bonifico bancario al seguente c/c postale << c/c 63716674 intestato alla Tesoreria del Comune di Napoli, indicando la seguente causale: "Dipartimento pianificazione urbanistica – controvalore monetario delle relative aree eventualmente non cedute a titolo gratuito – PUA "Stralcio Colucci" in via Cupa Orefici >>. Nel caso di bonifico bancario lo stesso dovrà essere intestato a Banco di Napoli - Tesoreria del Comune di Napoli - codice IBAN: IT 87 0010 1003 5941 0000 0046 012, medesima causale.

Il PUA prevede inoltre la riqualificazione e allargamento della strada pubblica con sottoservizi e la realizzazione del sistema fognario. La realizzazione delle suddette opere appare rispondente al pubblico interesse in quanto l'amministrazione oltre alla riqualificazione della strada pubblica, acquisisce ulteriore viabilità al fine del miglioramento della accessibilità generale e della ottimizzazione della circolazione veicolare e del miglioramento della rete fognaria.

Il costo complessivo delle opere relative all'allargamento e alla riqualificazione della strada pubblica e sistema fognario stimato dal Proponente (come si evince dall'elaborato n. P17- Strada pubblica-Computo metrico estimativo del progetto definitivo redatto sulla base del Prezzario Settore Costruzione - Tariffa Regione Campania 2010), è pari a € 462.754,06 (*tale importo verrà aggiornato a seguito del progetto definitivo*).

Il suindicato importo delle opere di urbanizzazione primaria (€ 462.754,06) e l'importo relativo alle aree ed opere ex art.3 DM1444 (€ 1.121.188,92) saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione. Qualora gli oneri di urbanizzazione - calcolati dal competente Servizio Edilizia privata - risultassero inferiori a € 1.583.942,98 (€ 462.754,06 + € 1.121.188,92), la differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del PUA.

**ARTICOLO 14 - Gara ad evidenza pubblica delle opere di cui all'art. 9 della convenzione.**

Il Proponente in qualità di Stazione appaltante dovrà procedere all'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere di uso pubblico attraverso la procedura di gara ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 32 1° comma lett. g) del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.,

Il Proponente con la presente Convenzione assume in via diretta la gestione della procedura ad evidenza pubblica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di uso pubblico, nel rispetto del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i., con particolare riferimento alla disciplina prevista per i contratti di importo inferiore alla soglia comunitaria.

Il Proponente si obbliga a indire la gara entro e non oltre 6 mesi dall'approvazione del progetto definitivo e a non praticare, nella selezione dell'offerta, quella di cui all'art. 82 del d.lgs 163/2006 e s.i.m.

La gara dovrà avere ad oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori, rimanendo in capo al Proponente quale Stazione appaltante la verifica di cui all'art. 112 del Codice degli appalti e art. 47 e susseguenti del DPR 554/1999.

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).

Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva dovranno essere forniti al Comune di Napoli sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà, ai capisaldi catastali e georeferenziato.

#### **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, compresa la verifica del progetto esecutivo, 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 comunicare all'Amministrazione tutte le informazioni sulle fasi della procedura, trasmettendo al Servizio comunale competente, la documentazione relativa alla procedura di gara svolta.

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 del procedimento**

Il Proponente nella qualità di Stazione appaltante individua, ai sensi dell'art. 10, comma 9, del D.lgs. 163/2006 e s.m.i., quale soggetto cui affidare i compiti propri del responsabile del procedimento, limitatamente al rispetto delle norme del suddetto decreto legislativo alla cui



osservanza sono tenuti, il sig.....

**ARTICOLO 17 - Tempistica di esecuzione delle opere di cui all'art. 9 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 e di uso pubblico entro il termine di due anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere completate entro il termine di cui al cronoprogramma allegato al progetto definitivo, oppure entro ....anni decorrenti dalla stipula del relativo contratto di appalto con l'impresa aggiudicataria della procedura ad evidenza pubblica, gestita - in via diretta - dal Proponente.

**ARTICOLO 18 - Conduzione delle Opere di Urbanizzazione di cui all'art. 9 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.

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

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

Al fine di coordinare efficacemente tutte le attività tecniche, amministrative e procedurali relative all'attuazione delle Opere di urbanizzazione e allo scopo di assumere le necessarie determinazioni su eventuali criticità che dovessero emergere, potrà essere prevista, su iniziativa del Servizio del Comune di Napoli responsabile dell'attuazione, l'attivazione di più fasi di concertazione con il Proponente e con gli uffici del Comune medesimo incaricati della futura manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione.

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

**Articolo 19 - Direzione dei lavori.**

La direzione dei lavori compete al Proponente che provvederà ad istituire, prima della gara dandone contestuale comunicazione al Comune di Napoli, l'ufficio di Direzione dei lavori composto da un Direttore dei Lavori e dai suoi assistenti, ai sensi delle disposizioni del Codice LL.PP. e del 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 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.

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.**

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

Le varianti in corso d'opera possono essere ammesse solo nei casi di cui all'art. 132 del D.lgs 163/2006.

Le variazioni di modesta entità delle opere di urbanizzazione e di uso pubblico, che non comportino modifiche sostanziali, non saranno oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione; su di esse l'ufficio competente del Comune dovrà pronunciarsi entro il termine di trenta giorni dalla loro segnalazione.

#### **ARTICOLO 21 - Modalità di verifica e collaudo delle Opere di Urbanizzazione di cui all'art. 9 della convenzione.**

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

Il Proponente, con preavviso di 30 giorni, darà comunicazione scritta al Comune della data di completamento di ciascuna fase di avanzamento prevista dal Cronoprogramma, del Progetto Esecutivo e dell'Ultimazione.

Il Proponente comunicherà per iscritto le date proposte per l'inizio delle procedure di collaudo in corso d'opera e finale, conformemente alle previsioni del Progetto Esecutivo. Il proponente nomina la commissione di collaudo o collaudatore unico nel rispetto di quanto previsto dall'art. 141 del Codice e dall'art. 188 del Regolamento.

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.

Il collaudo sarà effettuato, nel rispetto delle procedure di cui agli artt. 187 e ss. del Regolamento LL.PP.

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

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 dell'art. 172 del Regolamento LL.PP., nonché rilasciato il nulla osta a eseguire tutte le prove e verifiche previste per la Messa in Esercizio. Il certificato di collaudo, redatto secondo le modalità di cui all'art. 199 del Regolamento, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi 24 mesi dalla data di rilascio. Decorsi due mesi dalla scadenza del predetto termine, il collaudo si intende approvato dal Comune, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto.

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 - Vigilanza**

Al fine della corretta attuazione del PUA, al Comune di Napoli, tramite il proprio responsabile del procedimento 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.

La vigilanza effettuata dal Responsabile del procedimento comunale 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 Responsabile del Procedimento comunale, lo stato di avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la loro rispondenza allo sviluppo del programma generale edilizio, disciplinato con la presente Convenzione, e di comunicare tutte le informazioni circa le modalità di svolgimento della gara.

## **Articolo 23 - Consegna delle opere di urbanizzazione primaria.**

Entro tre mesi dall'approvazione del collaudo, le opere stesse e la detenzione delle aree interessate verranno trasferite al Comune mediante apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio tra le parti.

A tal fine il Proponente comunicherà al responsabile del procedimento comunale con preavviso di 15 giorni, con lettera raccomandata A/R il luogo, il giorno, l'ora per la sottoscrizione del verbale indicato.

Fino alla sottoscrizione del predetto verbale, la manutenzione e la responsabilità rimangono in capo al Proponente ivi compresi eventuali danni cagionati a terzi.

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

Fatto salvo il giudizio definitivo sul lavoro e su tutte le questioni che possono sorgere al riguardo e sulle eventuali responsabilità del Proponente, il Comune di Napoli si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata delle Opere di Urbanizzazione, ai sensi dell'art. 200 del D.P.R. 554/99, previo accertamento, da parte dell'organo di collaudo delle verifiche previsti dal comma 1 del citato art. 200 del D.P.R. 554/99.

## **CAPO VI - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE GARANZIE**

### **ARTICOLO 24 – 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 pari a € 462.754,06 con polizza n. ....del ..... rilasciata da .....

Il Proponente presta, inoltre, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia per un importo corrispondente al 10% (analogamente a quanto previsto dall'art.113 del D.lgs 163/2006 s.i.m) del valore delle opere pari ad € 2.150.172,55 (€ 595.692,18 per il Parco agricolo e € 1.554.480,37 per il Parco sportivo, come risulta dai computi metrici (elaborato P29) e quindi per un importo di € 215.017,26 con polizza n. ....del ..... rilasciata da .....

La garanzia corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria di € 462.754,06 e delle opere di uso pubblico di € 215.017,26 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 di cui all'art. 129 commi 1 e 2 e art. 111 del D.Lgs 163/2006 lasciando in ogni caso sempre indenne il Comune di Napoli da eventuali danneggiamenti e/o infortuni verificatisi sulle aree oggetto di convenzione.

#### **ARTICOLO 25 – 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 delle stesse da parte del Comune di Napoli, apposite polizze assicurative postume decennali a garanzia degli eventuali vizi e difformità che, successivamente al completamento delle suddette opere di urbanizzazione, dovessero emergere nelle opere stesse.

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

#### **ARTICOLO 26 – Decadenza dalla Convenzione**

Il Proponente si obbliga a completare le Opere di Urbanizzazione di cui all'art. 9 della convenzione nei tempi previsti dalla presente Convenzione.

Il ritardo ingiustificato dell'attuazione delle opere pubbliche rispetto alla tempistica di cui all'art. 15 che precede e comunque il mancato inizio delle opere pubbliche oltre il termine di due anni dalla stipula della convenzione comporta la decadenza della convenzione e l'incameramento della garanzia di cui all'articolo 22.

Costituisce causa di risoluzione:

- quando il Proponente o suo appaltatore abbia dato luogo o partecipato a frode o collusione con il personale appartenente all'organizzazione del Comune ovvero con terzi e comunque in ogni caso di reati accertati ai sensi dell'art. 135 del Codice LL.PP.;
- quando il Proponente versi in stato di conclamata insolvenza, ovvero ne sia dichiarato il fallimento, ovvero sia convocata l'assemblea dei soci del Proponente per deliberarne la liquidazione o scioglimento.

#### **ARTICOLO 27 – Penalità per ritardo negli adempimenti**

In caso di ritardo nell'attuazione degli interventi pubblici e di uso pubblico di cui al PUA, rispetto ai tempi indicati nel cronoprogramma, al Proponente sarà applicata e introitata dal Comune di Napoli, per ogni mese di ritardo, una penale pari allo 0,015% (zero virgola zero quindici per cento) dell'importo totale delle opere come risultante dal quadro economico del progetto definitivo approvato fino ad un limite massimo di 0,15%, 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, comporta l'innalzamento del tetto massimo di applicazione della penale dal valore dello 0,15% al valore dello 0,3% dell'importo totale delle opere.

Il Proponente sarà tenuto a rispettare il cronoprogramma approvato 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 28 - 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 in ordine 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 29 - 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 30 - Normativa Antimafia**

Il comune di Napoli ha accertato, mediante certificazione rilasciata dalla Prefettura di Napoli in data ..... che a carico del Proponente non sussistono cause ostative previste dalla vigente legislazione antimafia.

Se successivamente alla stipula della presente Convenzione risultassero cause ostative, essa si

avrà per mai stipulata, a parte il risarcimento dei danni cui il Proponente sarà tenuto, né tanto meno il Proponente potrà pretendere alcun che, a titolo di penale o a qualsiasi titolo, per somme erogate o attività svolte.

Il Proponente dovrà assicurare, nella funzione di Stazione appaltante per l'affidamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, il rispetto delle disposizioni in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010 e s.m.i..

## **CAPO VIII - DISPOSIZIONI FINALI**

### **ARTICOLO 31 - Dichiarazioni**

Il Proponente dichiara che l'impresa aggiudicataria che realizzerà gli interventi pubblici dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 38 del D.lgs 166/2006 e s.i.m. e quelli specifici di qualificazione per l'esecuzione dei lavori prescritti dallo stesso decreto legislativo e dal DPR 554/1999, nonché di essere in regola con la vigente normativa antimafia ed osservare il "protocollo di legalità" sottoscritto dal comune di Napoli e Prefettura di Napoli in data 01 Agosto 2007, che il Proponente si impegna ad applicare.

Inoltre l'impresa aggiudicataria dovrà:

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

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

### **ARTICOLO 32 - 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 33 - 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
  - Progetto architettonico " come eseguito " delle opere
  - Relazioni geologiche
  - Relazioni geotecniche
  - Progetto impiantistico " come eseguito " delle opere completo di:
  - Relazioni di calcolo
  - Raccolta dei componenti principali impiegati
  - Certificazioni di collaudo e di conformità dei componenti principali impiegati
  - Certificazioni di collaudo e di conformità degli impianti
  - Certificazioni ed autorizzazioni all'esercizio degli impianti da parte di Enti per Legge previsti.
  -

### **Articolo 34 - 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.

### **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1a-Planimetria catastale con perimetro dell'area di intervento

allegato 1b-Visure catastali (e eventuale frazionamento)



Allegato 2 - Planimetria generale di Progetto

Allegato 3 - Aree da cedere per urbanizzazione primaria

Allegato 4 - Aree di proprietà comunali da riqualificare

Allegato 5 - Planimetria delle aree destinate ad uso pubblico (Parco ludico e Parco sportivo)

Allegato 6 - Planimetria d'insieme RIVEDERE A SEGUITO DELLA PRESENTAZIONE DEI NUOVI ALLEGATI

Eventuali altri allegati potrebbero essere costituiti dal parere del servizio edilizia privata sul progetto edilizio delle opere private (essendo il PUA approvato con valore di permesso di costruire).

Va evidenziato però che la convenzione tratta esclusivamente la cessione e l'uso pubblico...e non disciplina le parti private (e il relativo titolo abilitativo).