

## SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata in sottozona Bb,  
ai sensi dell'art. 33 delle Nta  
Struttura commerciale per la media distribuzione  
e attrezzature pubbliche  
per un'area in via delle Puglie,  
nel quartiere di Ponticelli

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

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

**Convenzione per l'attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata di cui all'art 27 della Legge Regionale della Campania n. 16/04, da realizzarsi in zona B, sottozona Bb della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Napoli.**

**Adottato con delibera di Giunta comunale n. 719 del 27.09.2012.**

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

**Struttura commerciale per la media distribuzione e attrezzature pubbliche.**

#### **Tra**

Società Gruppo Servizi Ambienti Metropolitan srl, con sede in Venezia, via Jacopo Filiasi n.94, CF 04923971008 – partita IVA 03332780273, nella persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante sig.ra Rizzo Annamaria, nata a Napoli, il 9 giugno 1967, di seguito denominata "Proponente", da una parte

**e**

**Comune di Napoli** in persona del Sig. .... come tale abilitato alla stipula ai sensi dell'art. 107 comma terzo del D.lgs. n. 267 del 18.08.2000 e in esecuzione dell'art. 48 comma 2 dello Statuto comunale nonché dell'art. 10 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, domiciliata per la carica presso la sede comunale, dall'altra parte.

#### **PREMESSO**

- che il Proponente è proprietario di un'area sita in Napoli alla via delle Puglie, per una superficie complessiva di mq. 10.676;
- che il Proponente ha presentato al Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 33 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dell'art. 27 della Legge Regionale della Campania n. 16/04, una proposta definitiva di piano urbanistico attuativo (di seguito denominato "PUA") sulla suddetta area di mq. 10.676 e su parte dell'area pubblica costituita dal marciapiede esistente lungo via delle Puglie di mq.973, per un totale di mq. 11.649;
- che il PUA prevede la realizzazione delle seguenti opere:
  - struttura commerciale per la media distribuzione, mediante la realizzazione di un unico edificio, con relativi parcheggi pertinenziali e verde privato, per una superficie complessiva di mq 8.804;
  - opere di urbanizzazione primaria, così come elencate al comma 7 dell'art.16 del Dpr 380/2001, costituite da:
    - verde pubblico attrezzato lungo via delle Puglie, per una superficie di mq 1.331, di cui mq 750 oggetto di cessione al Comune - attrezzatura da standard;
    - parcheggio pubblico per una superficie di mq 947, interamente oggetto di cessione al Comune - attrezzatura da standard;

- nuovo tratto viario di passaggio alla struttura commerciale e al parcheggio pubblico direttamente da via delle Puglie, di superficie pari a 202 mq di cui 175 mq oggetto di cessione al Comune;
- riqualificazione del marciapiede esistente nel tratto prospiciente l'intervento;
- che l'area di intervento risulta meglio specificata nell'elaborato *tav. 15 Documentazione titolarità giuridica della proprietà* e nell'elaborato *Tav. 16bis Estratto di mappa e certificato catastale* degli elaborati di Piano e nell'allegato 1 alla presente convenzione;
- che il PUA costituisce intervento unitario e quindi non individua unità minime differenziate;
- 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 il piano è stato adottato con Delibera di G.C. n. 719 del 27 settembre 2012;
- che a seguito della pubblicazione e del deposito, ai sensi dell'art. 27 della L.r. n.16/2004 e dell'art.10 del Regolamento di attuazione n.5/2011, sono pervenute le osservazioni al PUA adottato;
- che con Delibera di G.C. n..... di approvazione del PUA è stata accolta l'osservazione presentata dalla RAGOSTA Real Estate – Fingestim srl con PG/2013/345795 del 2.05.2013;
- che con Delibera di G.C. n..... di approvazione del PUA è stata accolta l'osservazione tardiva presentata dalla LIDL ITALIA srl con PG/2015/1010192 del 22.12.2015;
- che a seguito del frazionamento effettuato e delle osservazioni accolte il Proponente ha presentato gli elaborati:
  - Tav. 08bis - Planimetria e profili di progetto. Schema viabilità pedonale e carrabile e delle recinzioni. Dettaglio delle urbanizzazioni;
  - Tav. 10bis Planimetria Zonizzazione P.P. e delle Destinazioni d'uso;
  - Tav. 13bis - Norme di Attuazione;
  - Tav. 16bis Estratto di mappa e certificati catastali;
  - Tav. 20bis - Aree da cedere al Comune;
- acquisiti al PG/2016/212631 del 10.03.2016 e allegati alla Delibera di G.C. n..... di approvazione del PUA;
- che il proponente ha presentato, con PG/2016/212631 del 10.03.2016, relazione notarile a firma del notaio Paolo Morelli, iscritto nel ruolo del collegio notarile dei distretti riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, sullo stato delle proprietà oggetto del Pua, delle trascrizioni, annotazioni riguardanti le aree e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia a terzi, allegata al presente atto (cfr. all. 6);
- che il Proponente ha presentato la documentazione attestante l'avvenuto frazionamento delle aree con l'indicazione delle nuove particelle.

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 dagli elaborati allegati alla deliberazione di G.C. n.719 del 27 settembre 2009 di adozione del PUA nonché, in esito all'accoglimento delle osservazioni pervenute con nota PG/2013/378009 del 14 maggio 2013 e PG/2015/1010192 del 22.12.2015, dai seguenti elaborati acquisiti al PG/2016/212631 del 10.03.2016:

- Tav. 08bis - Planimetria e profili di progetto. Schema viabilità pedonale e carrabile e delle recinzioni. Dettaglio delle urbanizzazioni;
- Tav. 10bis Planimetria Zonizzazione P.P. e delle Destinazioni d'uso;
- Tav. 13bis - Norme di Attuazione;
- Tav. 16bis Estratto di mappa e certificati catastali;
- Tav. 20bis - Aree da cedere al Comune;

allegati alla delibera di G.C. di approvazione n..... del.....

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

La presente Convenzione ha per oggetto i diritti e gli obblighi inerenti l'attuazione del PUA così sinteticamente elencati:

- la realizzazione di una struttura commerciale per la media distribuzione, mediante la realizzazione di un unico edificio, con relativi parcheggi pertinenziali e verde privato, per una superficie complessiva di mq 8.804;
- la progettazione definitiva e esecutiva a carico del Proponente, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano, di cui alla presente convenzione;
- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come sotto indicate;
- la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.5 del D.M. n.1444/1968 e quelle necessarie alla accessibilità, di seguito elencate, con oneri completamente a carico del Proponente e nel rispetto del comma 2 bis dell'art. 16 del Dpr 380/2001 e s.m.i. che esclude l'applicazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163:
  - verde pubblico attrezzato lungo via delle Puglie, per una superficie di mq 1.331, di cui mq 750 oggetto di cessione al Comune;
  - parcheggio pubblico per una superficie di mq 947, interamente oggetto di cessione al Comune;
  - nuovo tratto viario di passaggio alla struttura commerciale e al parcheggio pubblico direttamente da via delle Puglie di superficie pari a 202 mq di cui 175 mq oggetto di cessione al Comune;
  - riqualificazione del marciapiede esistente nel tratto prospiciente l'intervento.

In esito all'accoglimento dell'osservazione pervenuta con nota PG/2013/345795 del 2.05.2013, il progetto prevede la realizzazione del suddetto nuovo tratto viario di accesso alla struttura commerciale e al parcheggio pubblico direttamente da via delle Puglie.

Detta realizzazione comporta una riduzione dell'area destinata a verde da standard ex Dm 1444/68 per 97 mq, rispetto alle quantità previste nel progetto adottato. Pertanto, al fine di garantire il completo soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature pubbliche determinato dal Dm 1444/68, il Proponente cede, in aggiunta alla superficie del parcheggio pubblico di mq 850, prevista nella versione adottata, un'ulteriore area di 97 mq, riducendo della stessa quantità il lotto dell'insediamento commerciale privato, il tutto come meglio specificato agli articoli che seguono (cfr. all. 2, 3, 4 e 5 alla presente convenzione).

Al momento della eventuale realizzazione della prevista nuova via Vialone da parte del soggetto attuatore del Pua per l'ambito 43, il Proponente si impegna a farsi carico del ripristino della fascia di verde lungo via delle Puglie e degli accessi dalla suddetta via Vialone, così come previsti nella configurazione planimetrica relativa al PUA adottato. Analogamente, qualora nella fase di attuazione del PUA lo stralcio viario della Nuova via Vialone risultasse già realizzato, il Proponente si impegna a farsi carico della realizzazione della fascia di verde lungo via delle Puglie e degli accessi dalla suddetta via Vialone così come previsti nella configurazione planimetrica relativa al PUA adottato (cfr. all.4).

## **CAPO I DIRITTI DEL PROPONENTE**

### **ARTICOLO 3 - Diritti di Edificazione – Nuova Edificazione**

Il PUA prevede la realizzazione di una struttura commerciale per la media distribuzione mediante la realizzazione di un unico edificio, con relativi parcheggi pertinenziali e verde privato, per una superficie complessiva di mq 8.804 (cfr. all. 2).

La volumetria proposta, riportata nelle NTA del piano, risulta inferiore a quella massima consentita, sull'area in questione, scaturente dall'art. 33 delle norme di attuazione, applicando l'indice di fabbricabilità territoriale di 2 mc/mq e pari a mc. 21.352,

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.

### **ARTICOLO 4 – Autorizzazioni commerciali**

Il procedimento urbanistico di adozione e approvazione del presente PUA è propedeutico alle successive autorizzazioni e non costituisce autorizzazione commerciale. Le relative

autorizzazioni amministrative a carattere commerciale dovranno essere conseguite nel rispetto della normativa vigente in materia.

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

### **ARTICOLO 5 - 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 allegato 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 all'indagine di cui al precedente punto, 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 s.i.m..

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

### **ARTICOLO 6 - Modalità di cessione delle aree - Identificazione**

Il PUA prevede la cessione, per una superficie complessiva pari a 1.872 mq, delle seguenti aree (cfr elaborato *Tav. 20 bis - Aree da cedere al Comune* allegata alla Delibera di approvazione e all. 3 alla presente convenzione):

- area lungo via delle Puglie, di superficie pari a mq 750 che, unitamente a parte del preesistente marciapiede pubblico, concorre alla realizzazione di un'area destinata a verde attrezzato, per una superficie complessiva pari a mq. 1.331;
- un'area destinata a parcheggio pubblico per una superficie di mq 947;
- un'area di mq 175 che, unitamente a parte del preesistente marciapiede pubblico, concorre alla realizzazione del nuovo tratto viario di accesso alla struttura commerciale e al parcheggio pubblico direttamente da via delle Puglie per una superficie totale di mq 202 (cfr. all.2 e 3).

Pertanto, alla stipula della presente convenzione, il Proponente cede in proprietà al Comune di Napoli, a scomputo degli oneri di urbanizzazione le aree corrispondenti alle particelle così individuate al foglio 61 del Catasto Terreni di Napoli:

- particella 576 di 421 mq e particella 575 di 329 mq per una superficie complessiva di mq. 750 per la realizzazione dell'attrezzatura a verde;
- particella 573 di superficie pari a mq. 947 per la realizzazione del parcheggio;
- particella 574 di superficie pari a mq 175 per la realizzazione del nuovo tratto viario di accesso.

Le aree da cedere, indicate nell'elaborato *Tav. 20 bis - Aree da cedere al Comune* e

nell'allegato 3 alla presente convenzione, sono interamente destinate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie previste; le visure e i certificati catastali sono presenti nell'elaborato *Tav. 16bis Estratto di mappa e certificato catastale*. Le superfici di dette aree da cedere, complessivamente pari a mq. 1.872, sono indicative e approssimative, e pertanto il Proponente si impegna sin da ora a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Napoli qualora, a seguito di rilievi o misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata. Le aree oggetto di cessione di cui al presente articolo sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti. Il Proponente esprime, per tale cessione, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione di ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, e presta garanzia per evizione.

Il Proponente assume l'obbligo di far tenere al Comune il duplo della nota di trascrizione e la prova dell'avvenuta volturazione catastale delle aree cedute previo frazionamento catastale, tramite il proprio notaio di fiducia entro gli stessi termini indicati nel successivo art. 22.

Tutte le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria, come individuate negli allegati grafici 2 e 3 alla presente convenzione, sono consegnate al Proponente per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le esigenze tutte connesse ai cantieri.

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 coordinamento di cui all'art.100 del D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81.

Per il periodo durante il quale le aree saranno in consegna al Proponente, tutti gli oneri di qualsiasi natura e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in capo al Proponente. Dette aree saranno riconsegnate al Comune complete delle opere di urbanizzazione previste dal PUA al momento della loro completa esecuzione, del loro collaudo, previo verbale da redigersi con i rappresentanti del Comune e del Proponente, secondo le modalità indicate nel successivo articolo 22 - (Consegna delle opere di urbanizzazione). In tutto il periodo in cui il Proponente detiene la custodia dovrà sempre essere garantito l'accesso da parte dei rappresentanti del Comune o suoi delegati.

#### **ARTICOLO 7 - Trascrizione degli obblighi convenzionali**

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla presente Convenzione, si descrivono di seguito le relative aree con destinazione pubblica, della superficie complessiva di mq 1.872 individuate al foglio 61 del Catasto terreni di Napoli come segue: (vedi allegati 1 e 3)

- particella 576 di 421 mq e particella 575 di 329 mq per una superficie complessiva di mq. 750 per la realizzazione dell'attrezzatura a verde;
- particella 573 di superficie pari a mq. 947 per la realizzazione del parcheggio;
- particella 574 di superficie pari a mq 175 per la realizzazione del nuovo tratto viario di accesso;

fermo restando che alla stipula della presente convenzione verrà allegata la documentazione comprovante l'avvenuto frazionamento delle aree con l'indicazione delle nuove particelle.

#### **ARTICOLO 8 - Determinazione del valore delle aree.**

La stima del costo di esproprio delle aree da cedere al Comune, di cui alla perizia presentata dal Proponente nell'elaborato "*Tav. 22 - Perizia estimativa*", per una superficie complessiva di mq 1.872, è pari a € 93,75 a metro quadrato, per un importo complessivo di € 175.500,00.

### **CAPO IV OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA PROGETTAZIONE**

#### **ARTICOLO 9 - Progettazione delle Opere di Urbanizzazione.**

Il Proponente si obbliga a presentare al Comune di Napoli i progetti definitivi entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione, per ciascuno degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste.

Ove il Proponente in ragione di particolari condizioni ritenesse opportuno introdurre variazioni dei predetti termini, dovrà comunicare tali variazioni al Comune di Napoli che ne valuterà l'eventuale approvazione.

Il Comune di Napoli si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendosi a carico del Proponente l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno date dal Comune di Napoli stesso.

Il progetto definitivo sarà approvato con delibera di Giunta comunale.

La 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.

In relazione alle caratteristiche dell'opera il Progetto definitivo, oltre a contenere la documentazione di cui all'art. 93 del D.Lgs 163/2006 e DPR 207/2010, sarà:

- completo della individuazione catastale delle porzioni di terreno cedute in proprietà al Comune di Napoli in esecuzione della presente Convenzione;
- corredato dal cronoprogramma e dal relativo Computo Metrico Estimativo calcolato applicando i prezzi dell'Elenco Prezzi della Regione Campania vigente alla data di presentazione del Progetto definitivo stesso per le voci nello stesso previste, e nuovi Prezzi determinati con la procedura prevista dal codice degli appalti determinati assumendo i costi della mano d'opera e dei materiali previsti dal Bollettino per la Regione Campania edito dal Provveditorato alle Opere Pubbliche della Campania.

Gli elaborati costituenti la progettazione definitiva di cui ai precedenti commi devono 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.

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

### **ARTICOLO 10 - Esecuzione diretta delle opere di Urbanizzazione Primaria.**

Le parti danno atto dell'entrata in vigore dell'art. 45, comma 1 del DL n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011, ai sensi il quale *"nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, e' a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163."*

Il Proponente pertanto si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA, di cui al precedente art.2.

Il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comunque possedere e comprovare i requisiti di ordine generale previsti dall'art.38 del D.Lgs n.163/2006 e s.m.i. nonché i requisiti previsti per l'affidamento di contratti di lavori pubblici di uguale importo.

Il Proponente a tal fine si impegna a trasmettere al Comune apposita dichiarazione attestante il possesso di suddetti requisiti, 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 11 - Determinazione del fabbisogno di aree e opere di urbanizzazione - manutenzione del verde attrezzato.**

Il fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche e da cedere al comune di Napoli, ai sensi dell'art. 5 del Dm 1444/68, è complessivamente pari a mq. 1.694,40, così ripartito in relazione alle funzioni previste dal PUA:

| quote       | mq              |
|-------------|-----------------|
| parcheggi   | 847,20          |
| verde       | 847,20          |
| <i>tot.</i> | <b>1.694,40</b> |

A fronte di tale fabbisogno il PUA soddisfa lo standard con l'impegno, da parte del Proponente, della cessione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche per complessivi mq. 1.697 e della realizzazione, a scapito degli oneri di urbanizzazione, delle seguenti attrezzature che

risultano opere di urbanizzazione primaria, così come elencate al comma 7 dell'art. 16 del Dpr 380/2001:

- verde attrezzato lungo via delle Puglie, per una superficie di mq 1.331, di cui 750 oggetto di cessione al Comune;
- parcheggio pubblico per una superficie di mq 947, interamente oggetto di cessione al Comune.

Il Proponente, inoltre, si obbliga a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, anche le seguenti opere:

- realizzazione di un nuovo tratto viario di accesso alla struttura commerciale e al parcheggio pubblico direttamente da via delle Puglie per una superficie totale di mq 202 di cui 175 oggetto di cessione al Comune;
- riqualificazione del marciapiede esistente nel tratto prospiciente l'intervento, su una superficie residua di mq. 365.

Il Proponente, o i suoi aventi causa, provvederanno, a titolo gratuito, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a verde attrezzato lungo via delle Puglie.

Tale ordinaria e straordinaria manutenzione di impianti e del patrimonio vegetale orizzontale e verticale avrà durata di anni 10 e dovrà essere concordata con il servizio comunale competente. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetto stato il patrimonio vegetale e strutturale a garanzia di costante agibilità e fruibilità della suddetta attrezzatura nella sua interezza. Il Proponente, o i suoi aventi causa, saranno responsabili per danni a terzi dipendenti da omessa, tardiva o cattiva manutenzione. In caso di inadempienza del Proponente in merito agli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria il Comune di Napoli provvederà direttamente all'esecuzione degli interventi addebitando al Proponente tutti gli oneri sostenuti.

## **ARTICOLO 12 - Determinazione del costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria.**

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione derivanti dal fabbisogno determinato al precedente art. 11, viene quantificato 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. 02 del 11.02.2011 e n. 31 del 21.10.2011. 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%. Il valore del costo parametrico delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 del Dm/1444, aggiornato a luglio 2015, secondo le tabelle riportate nella comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva n. PG/2015/852389 del 03.11.2015, risulta il seguente:

| categoria         | superficie<br>mq | costo unitario<br>rivalutato a<br>luglio 2015<br>€/mq | costo<br>parametrico<br>€ |
|-------------------|------------------|---|---------------------------|
| <i>DM 1444/68</i> |                  |   |                           |
| verde             | 847,20           | 69,35   | 58.753,32                 |
| parcheggio        | 847,20           | 104,02  | 88.125,74                 |
| <b>totale</b>     | <b>1.694,40</b>  |   | <b>146.879,06</b>         |

A fronte di un costo parametrico complessivo delle opere di urbanizzazione di cui al DM 1444/68 di € 146.879,06 il Proponente si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, per un costo complessivo di € 203.283,07, riepilogate nella seguente tabella:

| Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard | superficie<br>mq | Costo<br>stimato dal<br>proponente<br>€ | costo unitario<br>parametrico<br>aggiornato a<br>luglio 2015<br>€/mq | costo<br>parametrico<br>indicizzato<br>€ |
|--|------------------|---|--|--|
| tipologia dell'urbanizzazione  | mq               | €                                       | €/mq   | €  |
| Parcheggio pubblico a raso   | 947,00           | 107.092,42                              | 104,02   | 98.506,94                                |
| Verde attrezzato   | 1.331,00         | 96.190,65                               | 69,35  | 92.304,85                                |
| <b>totale</b>  | <b>2.278,00</b>  | <b>203.283,07</b>                       |  | <b>190.811,79</b>                        |

A cui vanno aggiunte le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

| Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria | superficie<br>mq | Costo stimato<br>dal<br>proponente<br>€ | costo unitario<br>parametrico<br>aggiornato a<br>luglio 2015<br>€/mq | costo<br>parametrico<br>indicizzato<br>€ |
|---|------------------|---|--|--|
| tipologia dell'urbanizzazione   | mq               | €                                       | €/mq   | €  |
| Riqualificazione marciapiedi esistente  | 365,00           | 43.858,72                               | 69,35  | 25.312,75                                |
| viabilità pubblica ingresso   | 202,00           | 14.008,70 (1)                           | 69,35  | 14.008,70                                |
| <b>totale</b>   | <b>567,00</b>    | <b>57.867,42</b>                        |  | <b>39.321,45</b>                         |
| <b>totale</b>   |                  | <b>261.150,49</b>                       |  |  |

(1) quota minima da assicurare nel progetto definitivo

Per la viabilità pubblica di ingresso di 202 mq il Proponente non ha presentato computi metrici dal momento che quest'area, nella versione adottata del Pua rimaneva un'area privata ad uso pubblico. Anziché richiedere la ripresentazione di un nuovo computo e in considerazione del fatto che dovranno essere presentati i progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione, nella tabella è previsto un relativo importo dei lavori pari almeno al costo parametrico aggiornato di € 14.008,70.

Il costo delle opere di urbanizzazione da standard e della riqualificazione del marciapiede esistente, stimato dal Proponente che si evince dal computo metrico delle opere previste - elaborato "TAV. 14 - Relazione Estimativa Opere di Urbanizzazione Primaria" redatto sulla base

del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania edizione 2010, è pari a € 247.141,79 a cui va aggiunto il costo per la realizzazione della viabilità di ingresso di 202 mq, pari, come sopra precisato, almeno a € 14.008,70, determinando un costo complessivo pari a € 261.150,49 (247.141,79 + 14.008,70).

Ne deriva che il costo delle opere di urbanizzazione previste nel piano, stimato dal Proponente, risulta congruente con il corrispondente costo determinato in via parametrica.

### **ARTICOLO 13 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione ex art. 19 del DPR 380/2001.**

Tenuto conto che il costo complessivo delle aree da cedere e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, è maggiore degli oneri ex art. 19 del DPR 380/2001 stimati in € 82.453,74, calcolati, salvo diversa valutazione del competente Servizio Edilizia privata, ai sensi della disposizione dirigenziale della *Direzione Centrale VI-Riquilificazione 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 PUA.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

|   | mq       | Valore degli oneri ai fini dello scomputo<br>€ | Oneri di urbanizzazione ex art. 19 Dpr 380/2001<br>€ |
|---|----------|--|--|
| Aree oggetto di cessione per obblighi DM/1444                 | 1.697,00 | 159.093,75                                     |  |
| Attrezzature da standard obblighi DM 1444/68                  | 1.697,00 | 203.283,07                                     |  |
| Opere di urbanizzazione primaria - viabilità                  | 202,00   | (*) 14.008,70                                  |  |
| <b>Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione</b> |          | <b>376.385,52</b>                              | <b>(**) € 82.453,74</b>                              |

(\*) quota minima da assicurare nel progetto definitivo

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

Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste a carico del Proponente sono realizzate a scomputo degli oneri di cui all'art. 19 del Dpr 380/2001, ad eccezione della riqualificazione del marciapiede lungo via delle Puglie, su un'area complessiva di 365 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 14 – Contributo di Costruzione ex art. 19 del Testo Unico del 06.06.2001 n. 380**

Il Proponente si impegna a corrispondere al Comune di Napoli il contributo per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero gli oneri di costruzione e gli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dall'art.19 del Testo Unico del 06.06.2001 n. 380 come modificato e integrato.

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

I costi di costruzione saranno determinati dal Comune di Napoli all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo edilizio, sulla scorta di determinazioni dell'Ufficio Tecnico Competente, nonché sulla scorta delle previsioni di spesa del Proponente, relative ai costi di costruzione delle seguenti opere: struttura commerciale per la media distribuzione costituita da un unico edificio, con relativi parcheggi pertinenziali e verde privato.

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

Sono disciplinati dal precedente articolo 13.

#### **ARTICOLO 15 - Aree di proprietà comunale**

Le aree di proprietà comunale, come indicate negli allegati 1 e 2 della presente convenzione, sulle quali è previsto un intervento di riqualificazione del marciapiede esistente, saranno concesse in uso al Proponente per il tempo necessario all'esecuzione delle opere indicate nella presente convenzione.

Per il periodo durante il quale le aree saranno in consegna al Proponente, tutti gli oneri di qualsiasi natura e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in capo al Proponente. Dette aree saranno riconsegnate al Comune complete delle opere di urbanizzazione previste dal PUA al momento della loro completa esecuzione, del loro collaudo, previo verbale da redigersi con i rappresentanti del Comune e del Proponente, secondo le modalità indicate nel successivo articolo 22 - (Consegna delle opere di urbanizzazione). In tutto il periodo in cui il Proponente detiene la custodia dovrà sempre essere garantito l'accesso da parte dei rappresentanti del Comune o suoi delegati. Per il periodo durante il quale le aree saranno in custodia al Proponente, tutte le responsabilità, anche di manutenzione, cadranno in capo al Proponente.

#### **ARTICOLO 16 -Tempistica di esecuzione delle opere e del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.**

La realizzazione degli interventi edilizi privati previsti dal PUA e delle Opere di Urbanizzazione per fasi temporali e successive è disciplinata dalla presente Convenzione.

Il Comune di Napoli si obbliga a rilasciare al Proponente il titolo edilizio abilitante gli interventi, secondo i termini previsti dall'art.20 del DPR n.380/2001 e s.m.i.

Il Proponente si obbliga ad iniziare gli interventi pubblici contestualmente a quelli privati, salvo diverse determinazioni dell'Amministrazione.

Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere completate entro il termine di cui al cronoprogramma allegato al progetto definitivo.

#### **ARTICOLO 17 - 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 delle opere di urbanizzazione possono essere ammesse solo nei casi previsti dall'art. 132 del D.lgs 163/2006.

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICOLO 19 – Referente**

il Proponente individua, quale soggetto cui affidare i compiti di referente in ordine allo stato di avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primarie del PUA l'arch/ing.....

Il referente dovrà relazionare alla competente Municipalità del 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 referente, copia di tutti gli atti posti in essere.

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

#### **Articolo 20 - Direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione primaria.**

La direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione primaria compete al Proponente che provvederà ad istituire, dandone contestuale comunicazione al Comune di Napoli, l'ufficio di Direzione dei lavori composto da un Direttore dei Lavori e dai suoi assistenti, ai sensi delle disposizioni del D.lgs. 163/06 e s.m.i. e del relativo Regolamento. Il Proponente sarà tenuto, altresì a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del professionista e dei componenti il predetto ufficio al Comune. Il Proponente e il Direttore dei Lavori saranno tenuti a uniformarsi alle osservazioni e direttive impartite dal servizio competente del Comune in sede di Vigilanza, senza tuttavia sospendere o ritardare la regolare esecuzione delle prestazioni programmate, salvo nella misura in cui la sospensione o ritardo sia conseguenza diretta di dette osservazioni o direttive.

Il Proponente si impegna altresì a nominare a propria cura e spese il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione nell'eventualità che il direttore dei lavori sia sprovvisto dei requisiti previsti dalla normativa vigente e a comunicarne il nominativo al Comune di Napoli prima dell'inizio dei lavori.

Il Proponente si obbliga a far rispettare dall'affidatario dei lavori le norme poste a tutela della sicurezza dei lavoratori e della regolarità assicurativa e contributiva.

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

Il Proponente, trenta giorni prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, 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. 141 del D.lgs. 163/06 e s.m.i. e dall'art. 216 del relativo Regolamento LL.PP.

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

I costi e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo, ivi compresi i compensi spettanti ai componenti delle commissioni di collaudo, saranno a carico del Proponente.

Le opere dovranno essere munite del certificato di regolare esecuzione o di collaudo ai sensi dell'art. 120 del D.lgs. 163/06 e s.m.i. e degli art. 215 e seguenti del relativo Regolamento LL.PP.

Durante l'espletamento di ogni accertamento o verifica da parte del Comune di Napoli il

Proponente si impegna a fornire ogni assistenza e collaborazione necessaria, anche mettendo a disposizione la strumentazione e il personale occorrente.

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

Gli atti delle operazioni di collaudo, unitamente ad ogni elemento utile per il controllo sull'andamento dei lavori, devono essere trasmessi al Comune di Napoli.

### **Articolo 22 - Consegna delle opere di urbanizzazione**

Entro tre mesi dall'emissione del certificato provvisorio di collaudo, le opere stesse interessate verranno trasferite al Comune mediante apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio tra le parti. A tal fine il Proponente comunicherà al Servizio competente del Comune di Napoli con preavviso di 10 giorni, mediante PEC, il giorno, l'ora per la sottoscrizione del verbale indicato.

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

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

Fatto salvo il giudizio definitivo sul lavoro e su tutte le questioni che possono sorgere al riguardo e sulle eventuali responsabilità del Proponente, il Comune di Napoli si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata delle Opere di Urbanizzazione, ai sensi dell'art. 230 del D.P.R. 207/2010, previo accertamento, da parte dell'organo di collaudo delle verifiche previste dal comma 1 del citato art. 230.

### **ARTICOLO 23 - Vigilanza**

Al fine della corretta attuazione del PUA, al Comune di Napoli è riservato il potere di verificare, in ogni momento il rispetto di tutto quanto stabilito nel presente atto.

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 allo sviluppo del programma generale edilizio, disciplinato con la presente Convenzione.

## **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 complessivo delle opere di urbanizzazione pari a € 261.150,49 con polizza n..... del ..... rilasciata da .....

La garanzia corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione di € 261.150,49 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, l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del comune di Napoli, nonché la clausola di rinnovo automatico fino a formale espressa autorizzazione allo svincolo ed inopponibilità al Comune del mancato pagamento dei premi.

In caso di violazione degli obblighi assunti dal Proponente il Comune di Napoli potrà liberamente escutere la fideiussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna.

Cauzione che si allega ..... rilasciata da.....

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**

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 nei tempi previsti dalla presente Convenzione.

Il ritardo ingiustificato dell'attuazione delle opere pubbliche rispetto alla tempistica di cui all'art. 17 che precede e comunque il mancato inizio delle opere pubbliche comporta la decadenza della convenzione e l'incameramento della garanzia di cui all'articolo 24.

Costituisce causa di risoluzione:

- la Commissione dei reati previsti dall'art. 135 del D.Lgs 163 del 2006 da parte del proponente o del suo appaltatore;
- l'insolvenza del proponente salvo il disposto dello art. 33 del D.L. 22 giugno 2012 n. 83.

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

In caso di ritardo nell'attuazione degli interventi pubblici di cui al PUA, rispetto ai tempi indicati nei cronoprogramma dei progetti definitivi approvati, al Proponente sarà applicata e introitata dal Comune di Napoli, per ogni mese di ritardo, una penale pari allo 0,075% (zero virgola zero settantacinque per cento) dell'importo totale delle opere come risultante dai quadro economici dei progetti definitivi approvati fino ad un limite massimo di 0,75%, potendo il Comune di Napoli avvalersi a tale scopo, della garanzia di cui all'art. 27 della presente convenzione.

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

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

In caso di ritardo dovuto a:

- forza maggiore;
- modifiche legislative che rendano necessarie Varianti in Corso d'Opera;
- mancato rilascio o ritardo nell'ottenimento di permessi e autorizzazioni necessarie al completamento dell'Opera e all'Erogazione dei Servizi, rispetto ai termini previsti dal cronoprogramma, che non sia imputabile al Proponente;
- annullamento giurisdizionale;

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

## **ARTICOLO 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 trasferiranno 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 acquisito dalla Prefettura di Napoli, la documentazione antimafia di cui all'art.84 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 di alcuna delle cause di sospensione o decadenza o divieto di cui all'art.67 del medesimo decreto legislativo n.159/2011.

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 si obbliga ad acquisire la documentazione antimafia di cui all'art.84 del D.lgs. n. 159/2011 nei confronti del soggetto esecutore dei lavori pubblici di cui alla presente convenzione.

Il Proponente si obbliga a rispettare, e a far rispettare al soggetto esecutore dei lavori, 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 nei confronti del soggetto esecutore dei lavori.

### **CAPO VIII DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ARTICOLO 31 - Dichiarazioni**

Il Proponente dichiara, inoltre, che l'impresa che realizzerà gli interventi pubblici dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale previsti dall'art.38 del DLgs 166/2006 e

smi e quelli specifici di qualificazione per l'esecuzione dei lavori prescritti dallo stesso decreto legislativo e dal DPR 207/2010, nonché di essere in regola con la vigente normativa antimafia.

Inoltre l'impresa 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 – Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli**

Le parti hanno l'obbligo di osservare il D.P.R. 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 di interdittività di cui all'art. 53 comma 16-ter del Decreto legislativo 165/2001 (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).

### **ARTICOLO 33 - Spese e Tasse**

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

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

Riguardando la Convenzione prestazioni di servizi da parte di imprenditore nell'esercizio di impresa, la presente Convenzione rientra nel regime di impositivo sul valore aggiunto, ed in

conseguenza è soggetto all'imposta fissa di registro ai sensi di legge.

I costituiti dichiarano di avere piena e legale conoscenza degli allegati alla presente convenzione.

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

### **ARTICOLO 34 - Documentazioni da trasferire al Comune di Napoli all'atto della Consegna delle aree**

Il Proponente si obbliga a trasmettere, all'atto del trasferimento delle aree, la seguente documentazione, a titolo esemplificativo, per quanto attinenti:

- Documentazioni Notarili

- Documentazioni Catastali

- 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 35 – Certificato di destinazione urbanistica**

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001, viene allegato alla presente convenzione il certificato di destinazione urbanistica (all.7) relativo alle aree oggetto della convenzione, rilasciato dal Comune in data 19 febbraio 2016, rep. n° 84.

### **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1. Area oggetto del PP su stralcio catastale

Allegato 2. Destinazioni d'uso

Allegato 3. Aree private da cedere al Comune

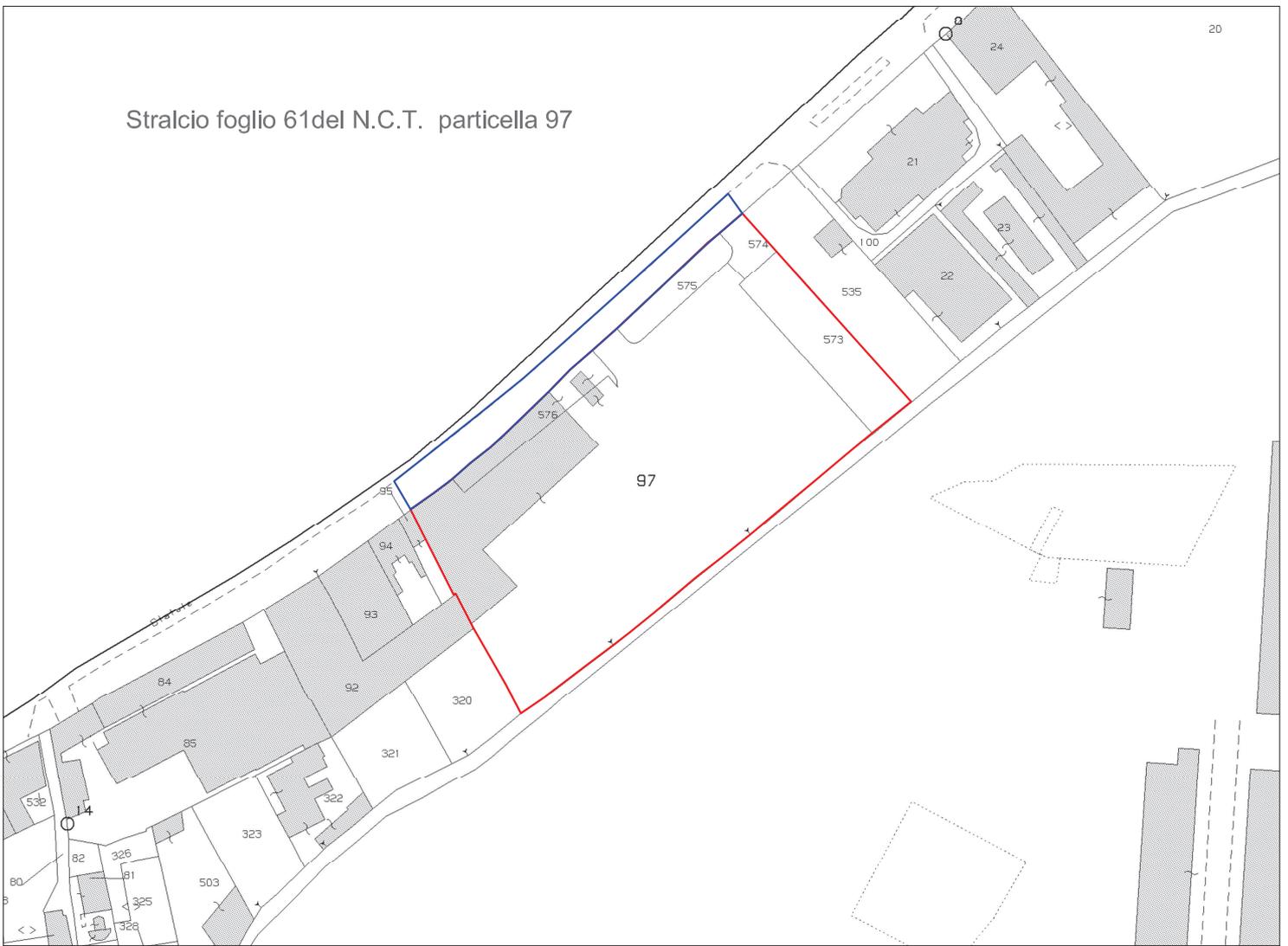
Allegato 4. Planimetria di progetto a seguito della realizzazione di via Vialone

Allegato 5. Planimetria di progetto

Allegato 6. Relazione notarile

Allegato 7. Certificato di destinazione urbanistica.

Stralcio foglio 61 del N.C.T. particella 97



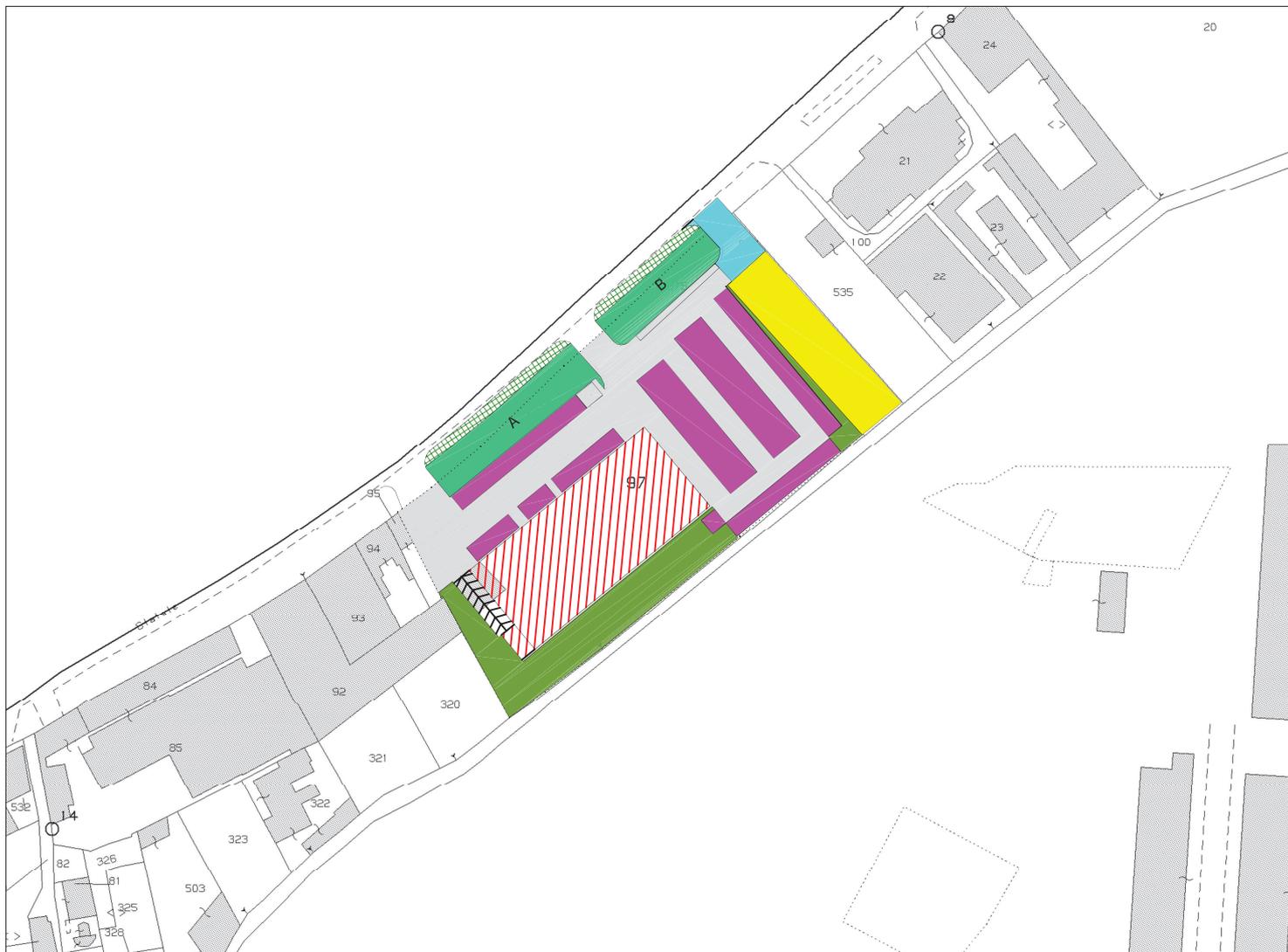
Perimetro del P.P.   
 Proprietà privata   
 Marciapiede pubblico

**PARTICELLE CATASTALI COMPRESSE NEL P.P.**

|                      | PARTICELLE                 | DITTA CATASTALE  | Superficie totale | Superficie compresa nel PP |
|----------------------|----------------------------|--|-------------------|----------------------------|
| Proprietà privata    | 97 - 573 - 574 - 575 - 576 | Gruppo SAM come da titolarità giuridica in data 09/11/2007 | mq. 10.676        | mq. 10.676                 |
| Marciapiede pubblico | Marciapiede pubblico       | Marciapiede pubblico                                       | mq. 973           | mq. 973                    |
| <b>TOTALE</b>        |                            |  | <b>mq. 11.649</b> |                            |



*[Handwritten Signature]*  
**Gruppo S.A.M. s.r.l.**  
 Sindaco Amministratore Unico



|   |  | <u>SUPERFICI</u><br>mq |
|---|--|------------------------|
| Inseдиamento privato  |  |                        |
|  | SUPERFICIE COPERTA                         | 2.118                  |
|  | PARCHEGGI                                  | 1702                   |
|  | VERDE INTERNO                              | 1223                   |
|  | VIABILITA' INTERNA                         | 3425                   |
|  | MARCIAPIEDI INTERNI                        | 336                    |
| TOT. INSEDIAMENTI PRIVATI   |  | 8.804                  |
| Attrezzature pubbliche  |  |                        |
|  | NUOVO TRATTO VIARIO PUBBLICO               | 202                    |
|  | RIQUALIFICAZIONE MARCIAPIEDE ESISTENTE     | 365                    |
|  | PARCHEGGIO PUBBLICO 947                    | 2.278                  |
|  | VERDE PUBBLICO (A=896,88 - B=434,12) 1.331 |                        |
| TOT. ATTREZZATURE PUBBLICHE   |  | 2.845                  |
| SUPERFICIE TERRITORIALE OGGETTO DI PUA  |  | 11.649                 |
| SUPERFICIE DI PROPRIETA' RICADENTE In Bb  |  | 10.676                 |

  
 Gruppo S.I.A.M. s.r.l.  
 Servizi Ambientali Metropolitani  
 L'Amministratore Unico





### AREE DA CEDERE AL COMUNE

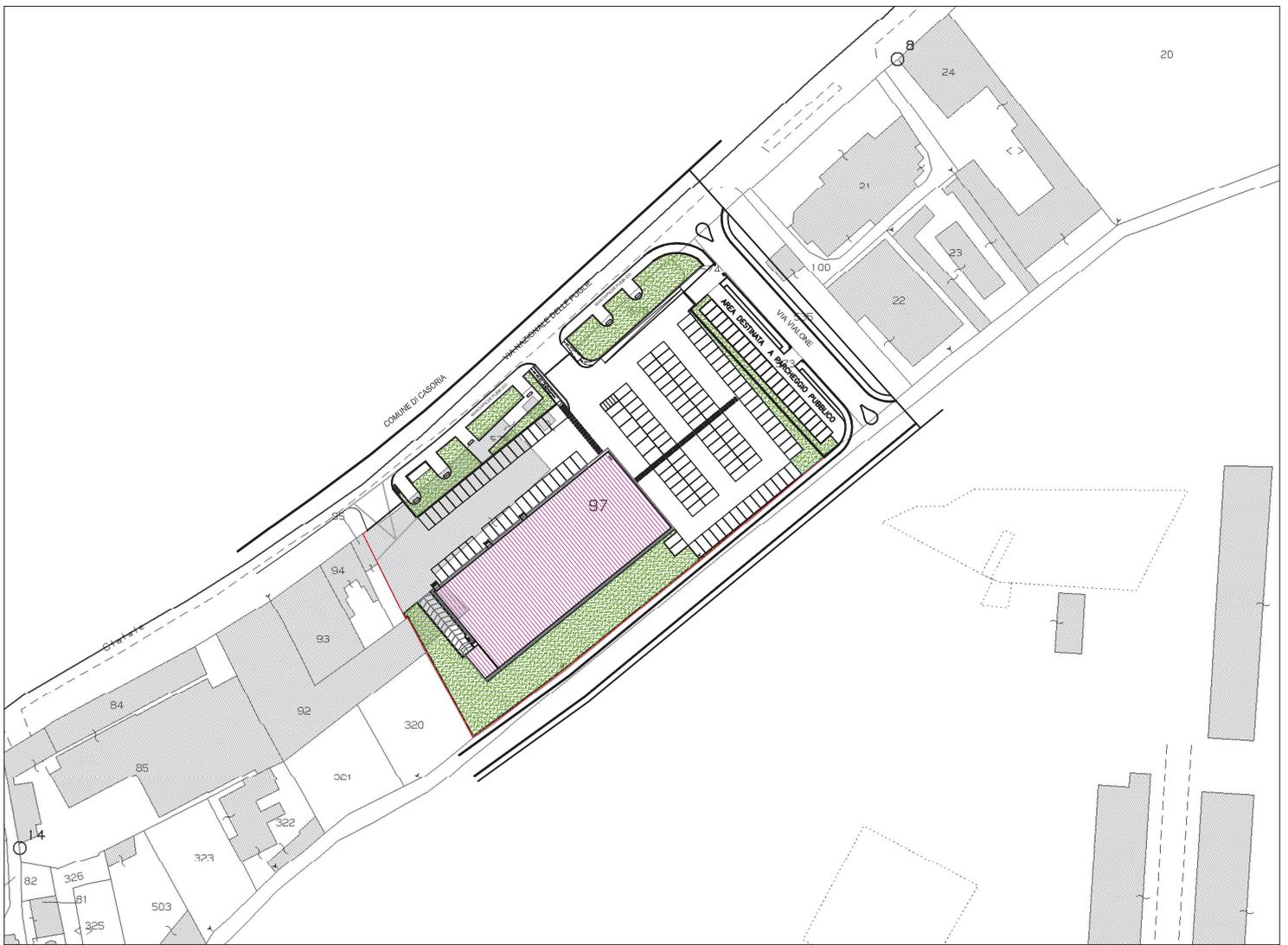
|                   | LOTTO   | DESTINAZIONE                        | SUPERFICIE (MQ.) |
|-------------------|---|-------------------------------------|------------------|
| Proprietà privata | 1  | AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO     | A + B = mq. 750  |
|                   | 2  | AREA DESTINATA A PARCHEGGI PUBBLICI | mq. 947          |
|                   |   | STANDARD TOTALE                     | mq. 1.697        |
|                   | 3  | NUOVO TRATTO VIARIO PUBBLICO        | mq. 175          |

TOT. ATTREZZATURE PUBBLICHE

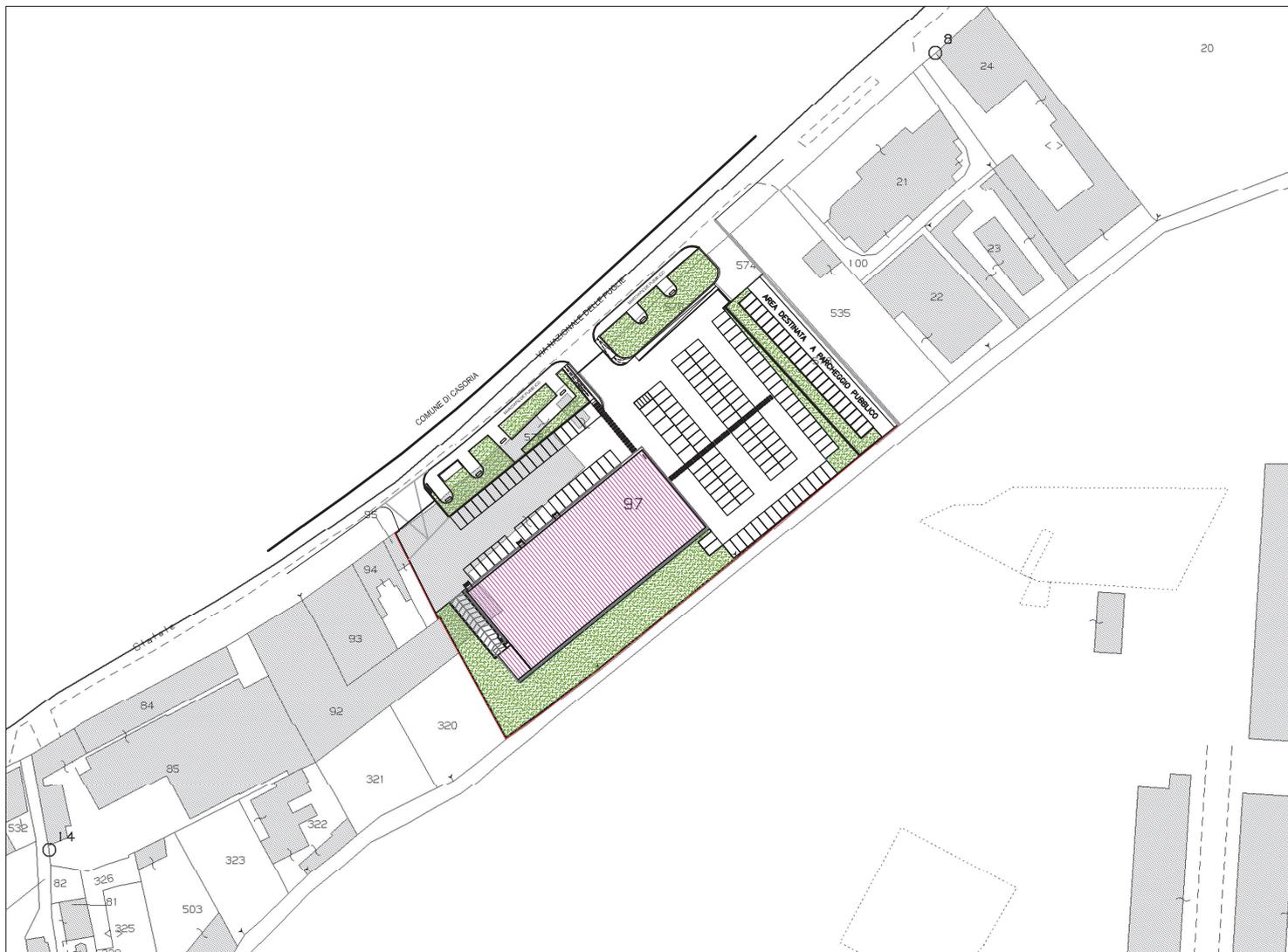
mq. 1.872

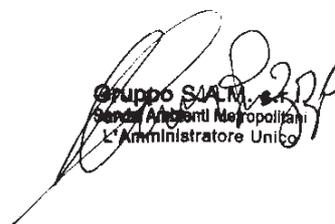


  
 Gruppo S.A.T.A. s.p.a.  
 Amministratore Unico



*[Handwritten Signature]*  
Gruppo S.I.A.T.M. s.r.l.  
Servizi Ambientali Metropolitan  
L'Amministratore Unico



  
 Gruppo S.I.A.M. s.r.l.  
 Servizi Ambientali Metropolitan  
 L'Amministratore Unico



#### RELAZIONE NOTARILE

Il sottodescritto bene è di piena proprietà della "GRUPPO SERVIZI AMBIENTI METROPOLITANI S.r.l.", con sede in Venezia, frazione Mestre, Via Jacopo Filiassi n. 94 e capitale di euro 101.490,00 (centounomilaquattrocentonovanta virgola zero zero), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia 04923971008, partita I.V.A. 03332780273, il cui amministratore unico e legale rappresentante è la signora Rizzo Annamaria, nata a Napoli il 9 giugno 1967, alla quale spettano i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.

#### DESCRIZIONE DEI BENI

complesso immobiliare a destinazione industriale, commerciale ed uffici in Napoli alla Via Nazionale delle Puglie civico numero 282 (duecentottantadue), composto da capannoni, uffici e guardiola per una superficie coperta complessiva di circa 1.540 (millecinquecentoquaranta) metri quadrati con annessa area scoperta della superficie di circa 9.500 (novemilacinquecento) metri quadrati, confinante, nell'insieme, con Via Nazionale delle Puglie, particella catastale 535 del foglio 2 e particella catastale 320 del foglio 2; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione PON, foglio 2, particelle:

- 97, subalterno 4, Strada Nazionale delle Puglie n. 282, piano T, in corso di definizione,

- 97, subalterno 5, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,  
piano T, in corso di definizione,

- 97, subalterno 6, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,  
piano T, in corso di definizione,

- 573, subalterno 1, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,  
piano T, in corso di definizione,

- 574, subalterno 1, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,  
piano T, in corso di definizione,

- 575, subalterno 1, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,  
piano T, in corso di definizione,

- 576, subalterno 1, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,  
piano T, in corso di definizione,

- 576, subalterno 2, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,  
piano T, in corso di definizione,

- 576, subalterno 3, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,  
piano T, in corso di definizione.

Il suolo su cui sorge il descritto complesso immobiliare è  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Napoli alla par-  
tita 1, foglio 61, particelle:

- 97, ente urbano, superficie are 88.04,

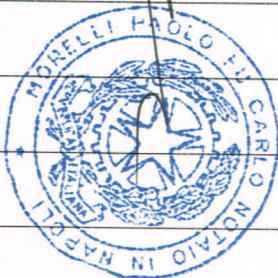
- 573, ente urbano, superficie are 9.47,

- 574, ente urbano, superficie are 1.75,

- 575, ente urbano, superficie are 3.29,

- 576, ente urbano, superficie are 4.21,

con precisazione che la maggior superficie di 11.649 metri





quadrati interessata dal PUA è destinata per metri quadrati  
973 a marciapiede pubblico.

Il sottoscritto PAOLO MORELLI, notaio in Napoli, con studio  
alla Via San Giacomo n. 30, iscritto nel Ruolo del Collegio  
Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e  
Nola, esaminati i titoli di provenienza ed i registri del Ca-  
tasto e dei competenti Uffici dei Registri Immobiliari ed e-  
sperito ogni altro opportuno accertamento,

dichiara

in base a detti esami ed accertamenti, assumendosene la piena  
responsabilità, che:

- il bene sopra descritto risulta di piena proprietà della  
"GRUPPO SERVIZI AMBIENTI METROPOLITANI S.r.l.", come sopra  
indicata;

- detto bene pervenne alla "GRUPPO SERVIZI AMBIENTI METROPO-  
LITANI S.r.l." in forza di decreto di trasferimento emesso  
dal Tribunale di Bari in data 9 novembre 2007, repertorio n.  
1720/07, cron. 11806, registrato a Bari il 14 novembre 2007  
al n. 7587 e trascritto a Napoli il 13 dicembre 2007 ai nn.  
49768/25005, nella procedura fallimentare in danno della "CO-  
STRUZIONI VEICOLI INDUSTRIALI S.p.A.", con sede in Bari, alla  
quale con la precedente denominazione "OFFICINE CALABRESE  
S.p.A." era pervenuto in virtù di conferimento da parte del  
signor Calabrese Giuseppe, nato a Monopoli (BA) il 3 luglio  
1913, con atto per notaio Gaetano Carbone dell'11 giugno

1968, trascritto a Napoli il 9 dicembre 1968 ai nn.

56428/40581;

- non è gravato da formalità pregiudizievoli fatta eccezione

per l'ipoteca volontaria di euro 2.500.000,00 (duemilionicin-

quecentomila virgola zero zero) iscritta a Napoli 1 il 5 ot-

tobre 2011 ai nn. 26988/4191 a favore della BANCA POPOLARE DI

ANCONA S.p.A., con sede in Jesi, a garanzia del pagamento di

un mutuo di originari euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomi-

la virgola zero zero), annotata di restrizione in data 10

febbraio 2016 ai nn. 3125/288, in virtù della quale sono sta-

ti esclusi dalla detta ipoteca i seguenti immobili riportati

nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione PON,

foglio 2, particelle:

- 573, subalterno 1, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,

piano T,

- 574, subalterno 1, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,

piano T,

- 575, subalterno 1, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,

piano T,

- 576, subalterno 1, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,

piano T,

- 576, subalterno 2, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,

piano T,

- 576, subalterno 3, Strada Nazionale delle Puglie n. 282,

piano T,

e sovrastanti le seguenti particelle riportate nel Catasto

Terreni del Comune di Napoli alla partita 1 (aree di enti ur-

bani e promiscui), foglio 61:

- 573, ente urbano, superficie are 9.47,

- 574, ente urbano, superficie are 1.75,

- 575, ente urbano, superficie are 3.29,

- 576, ente urbano, superficie are 4.21.

Il sottoscritto notaio dichiara che la presente relazione è

stata compilata sulla base degli accertamenti esperiti sui

registri catastali, sui registri immobiliari sino al giorno

11 febbraio 2016 per le iscrizioni e le trascrizioni, nonché

sulla base di atti e documenti esibiti dagli interessati.

Napoli, dodici febbraio duemilasedici





**Comune di Napoli**  
Direzione Centrale  
Pianificazione e gestione del territorio - Sito Unesco  
servizio pianificazione urbanistica generale  
certificato di destinazione urbanistica

Rep. n. **84** del **19 FEB. 2016**

vista l'istanza presentata da **Romano Francesco in data 18/02/2016 PG/143938** per l'immobile individuato al **NCT: Foglio 61 particelle 97-573-574-575-576**.

Visto l'art.30 comma 2 e 3 del Dpr n.380 del 06.06.2001 e s.m.i.; vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Campania Centrale adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23.02.2015 (di cui all'avviso del BURC n.20 del 23.03.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.417 del 25.03.2010 (BURC n.28 del 12.04.2010); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera del Comitato istituzionale n.611 del 31.05.2012 (BURC n.35 del 04.06.2012); vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.:

**CERTIFICA**

che le destinazioni urbanistiche relative alle particelle oggetto della richiesta sono le seguenti:

**Le Particelle 97-573-574-575-576 del Foglio 61:**

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientrano, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**;
- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, **area stabile**;
- **non rientrano** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995) ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n.3922 del 14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- rientrano nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera CC n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971;

**Le Particelle 97(piccola parte)-573(piccola parte) del Foglio 61:**

- ricadono nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Campania Centrale adottato con delibera di Comitato Istituzionale n.1 del 23.02.2015 (BURC n.20 del 23.03.2015), nella **carta del rischio da frana** R3 rischio da frana elevato.

E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

il dirigente  
arch. Andrea Ceudech

