

N Convenzione per l'attuazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata di cui all'art. 26 della legge regionale n. 16/2004 con modalità di piano di recupero ai sensi della legge 457/1978 relativo alle aree della ex *Manifattura tabacchi* in via Galileo Ferraris.

Repertorio n.

Raccolta n.

(Deliberazione di approvazione n. ____ del ____/____/____)

tra

La *Cdp immobiliare srl* (già *Fintecna immobiliare srl*), società soggetta al controllo di direzione e coordinamento di *Cassa depositi e prestiti SpA* Socio Unico - in virtù di variazione di denominazione sociale di cui alla delibera di assemblea verbale a rogito notaio Parenti del 13 maggio 2014 repertorio 106776 raccolta 28833, con sede legale in via Versilia, 2 - 00187 Roma, P. IVA 07886771000, nella persona di _____, residente per la carica all'indirizzo della società, munito degli occorrenti poteri in forza di _____;

e

il *Comune di Napoli*, C.F. 80014890638 (di seguito "Comune"), nella persona di _____, nella qualità di _____, abilitato alla stipula dei contratti per il Comune di Napoli ai sensi dell'art. 107, comma 3, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dell'art. 48 dello Statuto comunale, nonché dell'art. 10 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, domiciliato per la carica presso la sede legale del Comune in Napoli, piazza Municipio, Palazzo San Giacomo.

PREMESSE

- A. *Fintecna immobiliare srl*, in qualità di proprietario delle aree site in Napoli alla via Galileo Ferraris n. 273, individuate al NCT al foglio 112, particelle 84 e 121; foglio 152, particella 1; foglio 155 particella 248, della superficie complessiva di mq 152.736, ha proposto al Comune di Napoli un piano di recupero relativo alle aree di cui sopra;
- B. tale cespite era ad essa pervenuto dalla *Fintecna - Finanziaria per i settori industriale e dei servizi spa*, giusta atto per notaio Paolo Castellini di Roma del 20 dicembre 2006, repertorio n. 71325, rogito n. 15688, registrato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Roma 1 il 28 dicembre 2006;
- C. il 13 maggio 2014, in virtù di variazione di denominazione sociale di cui alla delibera di assemblea verbale a rogito notaio Parenti repertorio 106776, raccolta 28833, la società assumeva la denominazione di *Cdp immobiliare srl* (nel seguito del documento *Cdp immobiliare*), con sede legale in via Versilia, 2 - 00187 Roma, partita IVA 07886771000, soggetta al controllo di direzione e coordinamento di *Cassa depositi e prestiti spa - Socio unico*;
- D. il piano urbanistico attuativo con valore di piano di recupero (di seguito PUA), oggetto della presente convenzione, approvato dal *Comune di Napoli* definitivamente con la deliberazione di Giunta comunale n. 714 del 26 maggio 2011, riguardava aree così suddivise:

proprietà <i>Cdp immobiliare srl</i>	mq	152.736
proprietà Comune di Napoli	mq	6.604
proprietà terzi	mq	6.524

- E. le aree comprese nel perimetro del *PDR*, per la *Variante al piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale, la zona nord occidentale* approvata con deliberazione del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (di seguito denominata Variante), sono assoggettate alle seguenti norme di attuazione:

zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi (art. 35), parte sottozona Da - insediamenti per la produzione di beni e servizi - riqualificazione (art. 36) e parte sottozona Db -nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi (art. 37);

zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale (art. 45) sottozona Fc - parco di nuovo impianto (art. 48);

- F. le stesse costituiscono quota parte dell'*ambito n. 12 - Gianturco*, disciplinato dall'art. 137 delle Norme di attuazione della Variante;
- G. le aree rientrano, per la loro totalità, nel Sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Napoli orientale di cui all'art. 8, comma 3, dell'O.M. n. 2948 del 25 febbraio 1998 — Ordinanza commissariale del 20 dicembre 1999 — Gazzetta ufficiale n. 56 dell'8 marzo 2000;
- H. con deliberazioni n. 406 del 31 marzo 2011 e n. 714 del 26 maggio 2011, la Giunta comunale ha rispettivamente adottato e approvato il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo alle aree della ex *Manifattura tabacchi* in via Galileo Ferraris di cui all'art 26 della legge regionale n. 16/2004, con modalità di piano di recupero ai sensi della legge 457/1978;
- I. il PUA di iniziativa privata, come definito agli artt. 27 e 28 della legge 457/1978, proposto da *Cdp immobiliare* e approvato, è risultato lo strumento idoneo a conseguire gli obiettivi della variante per la riqualificazione dell'area orientale e in particolare per il riordino delle funzioni urbane e il ripristino della qualità ambientale del territorio interessato, da attuarsi attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la realizzazione di idonei spazi da destinare a servizi e attrezzature, la nuova edificazione di aree risultanti dalla demolizione di fabbricati e la tutela della memoria industriale della fabbrica;
- J. con atto per notaio Claudio Marini in Napoli, stipulato in data 12 dicembre 2011, repertorio 43391, raccolta 9839, *Cdp immobiliare* ha ceduto alla Università *Parthenope* la proprietà di due edifici di recupero, per una superficie di sedime complessiva pari a circa mq 5.400, censiti al Catasto del Comune di Napoli al foglio 155, particella 248, sub 36;
- K. il comma 6-bis dell'art. 28 introdotto alla legge 1150/1942 dall'art. 17, comma 4, della legge 164/2014, ha previsto che *L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni (...) può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento;*
- L. con deliberazione di Giunta comunale n. 699 del 30 ottobre 2015 il *Comune di Napoli* ha approvato gli *Indirizzi per l'applicazione del comma 6-bis dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, come introdotto dalla legge n. 164/2014, nelle convenzioni dei piani urbanistici attuativi previsti dal piano regolatore generale;*
- M. in attuazione della sopravvenuta norma di legge *Cdp immobiliare* ha presentato all'Amministrazione una proposta di suddivisione del PDR in 6 stralci funzionali associati alle UMI già previste, con le relative attribuzioni in termini di oneri e opere di urbanizzazione;
- N. con disposizione del dirigente del servizio *Pianificazione urbanistica esecutiva* n. 3 del 21 settembre 2017 è stata verificata, ai sensi di quanto disposto dall'art. 28, comma 6-bis, della legge 1150/1942 e dalla deliberazione di Giunta comunale n. 699/2015, la coerenza della proposta di suddivisione del PUA dell'area ex *Manifattura Tabacchi* in n. 6 (sei) stralci funzionali;
- O. con deliberazione di Giunta comunale n. 713 del 14 dicembre 2017 il *Comune di Napoli* ha approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione relative ai primi tre stralci funzionali e preso atto dello schema di convenzione;
- P. con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare n. 253 del 19 giugno 2019 è stato approvato il *Progetto di messa in sicurezza permanente dell'area ex Manifattura tabacchi* trasmesso da *Cdp immobiliare* allo stesso MATTM con nota n. 3696 del 5 novembre 2018;

Q. successivamente, con deliberazione di Giunta comunale n. ____ del _____, il *Comune di Napoli* ha preso atto delle modifiche e integrazioni apportate allo schema di convenzione di cui alla deliberazione n. 713/2017;

R. ai fini della conclusione della presente convenzione, la documentazione antimafia non è richiesta a norma dell'art. 83, comma 3, lettera a), del d.lgs. 159/2011, giusta nota n. 143087 del 12 febbraio 2018 del servizio *Sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi*

Tutto quanto sopra premesso tra le parti, come sopra individuate, si conviene e si stipula quanto in appresso.

CAPO I - DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 1 - Valore della premessa e degli allegati

1. La narrativa che precede ha valore di patto.
2. II PUA approvato è costituito dagli elaborati elencati e allegati alla deliberazione di Giunta comunale di approvazione n. 714 del 26 maggio 2011, nonché dagli elaborati della proposta di suddivisione in stralci e del progetto definitivo delle relative opere pubbliche, approvati con deliberazione di Giunta comunale n. 713 del 14 dicembre 2017.

Articolo 2 - Oggetto della convenzione

1. II PUA approvato prevede, in conformità con gli artt. 36, 37, 45 e 137 delle norme di attuazione della Variante, un nuovo insediamento di tipo misto, produttivo e residenziale, da realizzarsi con:
 1. la conservazione dei manufatti ricadenti in sottozona Da – Insediamenti per la produzione di beni e servizi – riqualificazione;
 2. la demolizione dei volumi ricadenti in sottozona Db e la ricostruzione di nuovi edifici a parità di cubatura esistente;
 3. la realizzazione di un nuovo sistema stradale;
 4. la individuazione di attrezzature pubbliche e di aree a verde.
2. La presente convenzione ha per oggetto i diritti e gli obblighi inerenti l'attuazione del PUA, così sinteticamente elencati:
 5. le cessioni di aree da destinare a servizi e attrezzature;
 6. la progettazione esecutiva, la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano approvato e il rilascio delle relative garanzie;
 7. il rilascio dei permessi di costruire e dei titoli edilizi in genere dei fabbricati da realizzare o da conservare;
 8. la progettazione di opere infrastrutturali complementari di cui al successivo articolo 3.

CAPO II – DIRITTI E OBBLIGHI DERIVANTI COMPLESSIVAMENTE DAL PUA

Articolo 3 - Progettazione opere infrastrutturali complementari all'intervento

1. In relazione alle opere complementari all'intervento relative alle seguenti opere di urbanizzazione primaria:
 - Realizzazione di un sottovia di collegamento tra via Brin e via Aulisio;
 - Riqualificazione urbanistica e ambientale di via Brin;necessarie all'adeguamento della dotazione infrastrutturale dell'area di interesse, già inserite nel Grande progetto di *Riqualificazione urbana area portuale Napoli est, Cdp immobiliare*, con nota n. 4906 del 3 dicembre 2015, ha trasmesso il progetto definitivo delle opere previste.

Articolo 4 - Diritti di edificazione

1. Il PUA è suddiviso in stralci funzionali relativi alle opere private (UMI). Le volumetrie realizzabili, le funzioni ammissibili attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto edificatorio di cui al successivo articolo 5, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature ed aree verdi, sono disciplinate dalle norme tecniche di attuazione (nel seguito NTA) del PUA.

In particolare, le volumetrie di progetto attribuite dal PUA approvato e oggetto delle specifiche NTA sono così attribuite:

<i>Cdp immobiliare</i>	mc 170.165	recupero
	mc 385.233	sostituzione
	mc 32.974	parcheggi pertinenziali (art. 12 NTA del PUA approvato con del. G.C. n. 714 del 26 maggio 2011)
Totale Cdp immobiliare	mc 588.372	
Soggetti terzi privati	mc 13.375	sostituzione
Totale	mc 601.747	

2. Le predette quantità, a seguito delle modifiche intervenute, descritte in premessa alla lettera J, risultano così modificate:

<i>Cdp immobiliare</i>	mc 141.432	Recupero
	mc 385.233	Sostituzione
Quota residua parch. pertinenziale. (art.12 NTA)	mc 2.074	
Totale Cdp immobiliare	528.739	
Parthenope residenza universitaria	mc 28.733	Recupero (già autorizzato e realizzato)
Parthenope parcheggio pertinenziale (art.12 NTA)	mc 30.900	Sostituzione – <i>quota parte delle volumetrie ex art. 12 delle NTA del PUA</i>
Totale	mc 588,372	
Soggetti terzi privati	mc 13.375	Sostituzione
Totale	mc 601.747	

3. In relazione a quanto descritto in premessa alla lettera J, *Cdp immobiliare* assume di lasciare indenne l'Università *Parthenope* da qualunque onere e si fa carico, pertanto, di sostenere per intero tutti gli oneri relativi alla cessione delle aree, alla realizzazione delle attrezzature previste e alle connesse garanzie, agli oneri edilizi e ogni altra eventuale spesa connessa.

4. La volumetria di proprietà dei soggetti terzi privati, suddivisa in 2 lotti non adiacenti, entrambi prospicienti su via Galileo Ferraris, per una superficie territoriale di complessivi mq 6.524, è localizzata nella UMI 9 (stralcio funzionale n. 6). All'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, detta volumetria risulta computata con metodi geometrici in mc 13.375.

Articolo 5 - Definizione del comparto

1. Il PUA proposto si attua mediante lo strumento del *comparto edificatorio* ai sensi e per gli effetti dell'art.33 della legge regionale 16/2004 e dell'art. 12 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio approvato dal Consiglio regionale della Campania il 1° agosto 2011 e pubblicato sul BURC n. 53 dell'8 agosto 2011. Il piano individua un solo comparto che coincide con il perimetro del piano stesso. Le aree di proprietà di tutti i soggetti inclusi nel comparto sono di seguito riportate:

Proprietà Cdp immobiliare	mq	152.736
---------------------------	----	---------

Proprietà soggetti privati	mq	6.524
Totale	mq	159.260
Proprietà Comune di Napoli	mq	6.604
Totale comparto	mq	165.864

2. A seguito delle modifiche intervenute nell'assegnazione proprietaria delle aree, già descritte al punto J. delle premesse, la precedente tabella ha subito l'aggiornamento di seguito riportato:

Proprietà Cdp immobiliare	mq	147.331
Proprietà Parthenope	mq	5.405
Proprietà soggetti privati	mq	6.524
Totale	mq	159.260
Proprietà Comune di Napoli	mq	6.604
Totale comparto	mq	165.864

- Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, sono disciplinate dalle norme di attuazione e dagli elaborati grafici del *PUA*.
- Le procedure per la creazione del comparto edificatorio e quella per l'occupazione e l'espropriazione delle particelle sono indicate nelle disposizioni di cui all'art. 12 del regolamento della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011 nel d.P.R. 327/2001, oltre che negli altri testi normativi che regolano le fattispecie.
- Poiché l'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie del *PUA* avverrà mediante stralci funzionali, secondo tempi e modalità indicati all'articolo 13 della presente convenzione, in conformità alle previsioni dell'art. 28, comma 6-bis, della legge 1150/1942, come introdotto dalla legge 164/2014 e della deliberazione di Giunta comunale n. 699/2015 del *Comune di Napoli*, nel perseguimento dell'interesse pubblico e privato alla semplificazione e alla flessibilità di attuazione, l'attivazione delle procedure espropriative delle aree di proprietà dei soggetti terzi, ove ciò si rendesse necessario, verrà disposta, nel rispetto delle procedure di legge, al momento dell'attuazione dello stralcio corrispondente come meglio specificato al successivo articolo 13 - *Disciplina degli stralci funzionali* allo stralcio funzionale n. 6.
- Rimane a carico di *Cdp immobiliare* l'accertamento della consistenza legittima degli immobili di proprietà dei soggetti terzi compresi nel comparto, pregiudiziale all'avvio delle procedure di cui all'art. 12 del regolamento regionale n. 5/2011, come meglio specificato al successivo articolo 13.

Articolo 6 - Determinazione del fabbisogno di attrezzature pubbliche di cui al d.m. 1444/1968

1. In relazione alle volumetrie ed alle destinazioni previste, il *PUA* approvato ha individuato le aree dovute per la realizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche in riferimento alla seguente tabella:

Destinazione	Volumetria (mc)	Attrezzature (mq)
Residenza (art. 3 d.m. 1444/1968, l.r. 14/1982)	251.000	50200
Produzione di beni e servizi (art. 5 d.m. 1444/1968)	147.608 (slp mq 43.096)	34.477
Produzione di beni e servizi - recupero	141.432	Non dovute
Totale	540.040	84.677

2. Gli insediamenti privati previsti dal *PUA* che producono standard sono sinteticamente la destinazione residenziale (251.000 mc) e la destinazione di produzione di beni e servizi (slp = mq 43.096).

3. Il fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere al *Comune* ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 5 del d.m. 1444/1968 e della legge regionale della Campania 14/1982, è complessivamente pari a mq 84.676,80, così ripartito in relazione alle funzioni previste dal *PUA*:

tab. a)

Tipologia attrezzature	Superfici
	mq
Istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	12.550,00
Attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi	6.275,00
Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport art. 3 DM1444/68	42.338,40
Parcheggio a raso	23.513,40
Tot.	84.676,80

4. A fronte di tale fabbisogno il *PUA* prevede le attrezzature da standard di cui alla successiva tab. d) per una superficie complessiva di mq 92.394 comprensiva anche di aree di proprietà pubblica e per un totale di aree oggetto di cessione pari a mq 72.881. Ai fini del calcolo degli standard previsti, alla superficie di attrezzature da standard corrispondente alla superficie delle aree oggetto di cessione pari a mq 72.881 vanno aggiunti mq 16.360 di parcheggi pubblici relativi al parcheggio multipiano previsto, così come espressamente consentito all'art. 3 del d.m. 1444/1968 che stabilisce che le aree da destinare a parcheggio possono (...) *essere distribuite su diversi livelli* (...).
5. La dotazione complessiva di attrezzature da standard previste nel *PUA* pari quindi a mq 89.241 (72.881 + 16.360) soddisfa lo standard richiesto di mq 84.676,80, così come illustrato nella tab. a).
6. In aggiunta il *PUA* prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per una superficie complessiva di mq 19.051 (di cui mq 17.783 oggetto di cessione) consistenti in opere di viabilità (nuova viabilità pubblica) per mq 18.736 e riqualificazione di tratto del marciapiede esistente lungo via Galileo Ferraris per mq 315.
7. Le aree oggetto di cessione connesse alle opere di urbanizzazione sono riepilogate nella successiva tab. b).

Articolo 7 - Identificazione delle aree di cessione - Determinazione del valore delle aree a scomputo degli oneri di urbanizzazione

1. *Cdp immobiliare* si obbliga a cedere al *Comune di Napoli* aree per mq 72.881 per la realizzazione di attrezzature da standard e per mq 17.783 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità e impianti), di seguito così riassunte:

tab. b)

Aree oggetto di cessione	superficie
<i>attrezzature da standard</i>	<i>mq</i>
Attrezzatura per l'istruzione	12.344,00
Area mercatale	2.236,00
Spazio pubblico lineare attrezzato	12.235,00
Spazi di verde attrezzato	39.028,00
Parcheggi pubblici a raso	3.011,00
Parcheggio pubblico in silos	4.027,00
Totale aree cedute per attrezzature da standard	72.881,00

Superfici in elev. del parcheggio multipiano 16.360,00

Totale aree per attrezzature da standard **89.241,00**

aree oggetto di cessione	superficie
viabilità e impianti	mq
Nuova viabilità pubblica di collegamento via Ferraris-via Gianturco primo tratto	6.014,00
Nuova viabilità pubblica di collegamento via Ferraris-via Gianturco secondo tratto	7.572,00
Nuova viabilità pubblica di penetrazione da via Ferraris al parco lineare per accesso alla res. univ. Parthenope	3.118,00
Nuova viabilità pubblica di collegamento tra l'anello esterno (via Ferraris-via Gianturco) e la strada di accesso alla res. univ. Parthenope	1.079,00
Totale aree per opere di urbanizzazione	17.783,00
Totale aree oggetto di cessione (standard + opere di urbanizzazione)	90.664,00

per complessivi **mq 90.664,00** (mq 72.881,00 + mq 17.783,00).

- Le aree oggetto di cessione sono identificate al NCEU come quota parte delle particelle di seguito indicate:
 - quota-parte delle particelle foglio n. 112 partt. 84 e 121
 - quota-parte della particella foglio n. 152 part. 1
 - quota-parte della particella foglio n. 155 part. 248.
- Le superfici delle aree oggetto di cessione, pari complessivamente a mq 90.664,00, sono indicative e approssimative e pertanto *Cdp immobiliare* si impegna sin da ora a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del *Comune* qualora, a seguito di rilievi e/o misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata. La superficie delle aree da cedere in ogni caso non può essere inferiore a mq 90.664,00.
- 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.
- Cdp immobiliare* esprime, per tale cessione, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri immobiliari dall'iscrizione di ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, e prestano garanzia per evizione.
- Prima della cessione delle aree, che avverrà secondo le modalità di cui all'articolo 14 della presente convenzione, *Cdp immobiliare* procederà al frazionamento necessario alla individuazione catastale delle aree oggetto di cessione, presentando altresì la relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia a terzi. *Cdp immobiliare* assume altresì 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.
- Si conviene sulla determinazione di una stima del costo delle aree, mediante l'applicazione del costo di €/mq 250,00, indicato nella *Perizia di stima* di cui all'elaborato 6 del PUA, per complessivi €/mq 250,00 x mq 90.664 = €22.666.000,00.

Articolo 8 - Determinazione del costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1. Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione viene calcolato, assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella *Relazione*, allegata alla *Variante al piano regolatore generale*, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali del Dipartimento Pianificazione urbanistica n. 2 dell'11 febbraio 2011 e n. 31 del 21 ottobre 2011 e nella disposizione del servizio *Pianificazione urbanistica esecutiva* n. 4 del 3 dicembre 2015.
2. L'aggiornamento secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, riferito al periodo gennaio 1999 – gennaio 2017 (anno di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione afferenti ai primi tre stralci), comporta una variazione percentuale pari al 49,60%. I valori dei costi parametrici unitari e complessivi delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e all'art. 5 del d.m. 1444/1968, aggiornati a gennaio 2017 secondo le tabelle riportate nella comunicazione del Dirigente del servizio *Pianificazione urbanistica esecutiva* n. 373065 del 15 maggio 2017, risultano i seguenti:

tab. c)

Tipologia delle urbanizzazioni	Costo parametrico unitario aggiornato a gennaio 2017 (tab. a)	Superfici	Costo parametrico aggiornato a gennaio 2017 (tab. a)
	€/mq		mq
Istruzione: complesso scolastico costituito da un asilo nido, una scuola materna (3 sez.) e una scuola elementare (15 aule), con annesse attrezzature per lo sport (palestra)	380,36	12.550,00	4.773.518,00
Interesse comune: area mercatale polifunzionale	139,07	6.275,00	872.664,25
Parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoi	97,34	42.338,40	4.121.219,86
Parcheggio a raso	104,30	23.513,40	2.452.447,62
Totale		84.676,80	12.219.849,73

3. A fronte del fabbisogno di spazi pubblici di mq 84.676,80 richiesto dal d.m. 1444/1968 per un costo parametrico complessivo di €12.219.849,73 il PUA prevede la realizzazione delle seguenti attrezzature da standard con relativa cessione delle aree:

tab. d)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard d.m. 1444/1968	Superficie	Costo stimato da Cdp immobiliare (importo opere)	Costo stimato da Cdp immobiliare (importi da quadro economico IVA esclusa)	Costo unitario parametrico aggiornato a gennaio 2017 (tab. a)	Costo parametrico indicizzato (tab. a)	Aree di cessione
			mq			
Attrezzatura per l'istruzione	12.344,00	5.898.179,96	7.490.688,55	380,36	4.695.163,84	12.344,00
Area mercatale	2.236,00	944.189,90	1.199.121,17	139,07	310.960,52	2.236,00
Spazio pubblico lineare attrezzato	13.825,00	3.155.508,47	4.010.048,15	97,34	1.345.725,50	12.235,00
Spazi di verde attrezzato	40.454,00	4.246.938,19	5.402.766,82	97,34	3.937.792,36	39.028,00
Parcheggi pubblici a raso	7.175,00	773.968,06	988.435,65	104,30	748.352,50	7.038,00

Parcheggio pubblico in silos	16.360,00	7.180.394,54	9.119.101,06	104,30	1.706.348,00	0,00
Totale attrezzature da standard	92.394,00	22.199.179,12	28.210.161,40		12.744.342,72	72.881,00

a cui si aggiungono le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

tab. e)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria	Superficie mq	Costo stimato da Cdp immobiliare (importo opere) €	Costo stimato da Cdp immobiliare (importi da quadro economico - IVA esclusa) €	Costo unitario parametrico aggiornato a gennaio 2017 (tab. a) €/mq	Costo parametrico indicizzato (tab. a) €	Aree di cessione mq
Nuova viabilità pubblica di collegamento via Ferraris-via Gianturco primo tratto	6.600,00	1.134.881,61	1.440.959,75	173,84	1.147.344,00	6.014,00
Nuova viabilità pubblica di collegamento via Ferraris-via Gianturco secondo tratto	7.672,00	1.076.031,01	1.366.624,94	173,84	1.333.700,48	7.572,00
Nuova viabilità pubblica di penetrazione da via Ferraris al parco lineare per accesso alla res. univ. Parthenope	3.385,00	546.568,55	695.874,96	173,84	588.448,40	3.118,00
Nuova viabilità pubblica di collegamento tra l'anello esterno (via Ferraris-via Gianturco) e la strada di accesso alla res. univ. Parthenope	1.079,00	149.290,92	191.485,10	173,84	187.573,36	1.079,00
Riqualificazione marciapiede via Ferraris	315,00	13.967,88	23.988,36	69,53	21.901,95	0,00
Totale viabilità	19.051,00	2.920.739,97	3.718.933,11		3.278.968,19	17.783,00
Impianti a rete		760.698,44	962.721,29			
Totale	19.051,00	3.681.438,41	4.681.654,40		3.278.968,19	17.783,00
Totale complessivo	111.445,00	25.880.617,53	32.891.815,80		16.023.310,91	90.664,00

- Il costo delle opere di urbanizzazione da standard stimato con computo metrico estimativo, elaborato sulla base del *Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania*-edizione 2016, è pari a €22.199.179,12 a cui va aggiunto il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relativo alla realizzazione dei tratti di nuova viabilità pubblica (€3.681.438,41 comprensivo anche della riqualificazione del tratto di marciapiede pubblico lungo via Galileo Ferraris €13.967,88) oltre agli impianti a rete (€760.698,44), per un costo complessivo delle sole opere, incluse quelle relative alla sicurezza, pari a **€25.880.617,53**.
- Ne deriva che i costi delle opere di urbanizzazione previste nel piano, stimati da *Cdp immobiliare* pari a **€25.880.617,53** risultano superiori ai corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a **€16.023.310,91**.
- Cdp immobiliare* si impegna altresì a realizzare, in conformità allo schema di convenzione allegato al PUA approvato con deliberazione n. 714/2011, un impianto di sollevamento da ubicare nell'area di proprietà comunale tra via Galileo Ferraris e il previsto prolungamento di via Brece a sant'Erasmus,

nonché la relativa condotta fognaria di mandata da realizzarsi in corrispondenza della nuova viabilità pubblica interna all'area dell'ex *Manifattura tabacchi* prevista tra le opere dello stralcio funzionale n. 1, fino al recapito finale di via Emanuele Gianturco.

Articolo 9 - Valutazione della dotazione di attrezzature pubbliche in merito al fabbisogno di aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1. Utilizzando, per analogia, le indicazioni contenute nella citata disposizione dirigenziale n. 4/2015 riguardo alle modalità di calcolo economico ai fini della valutazione della dotazione di attrezzature, dal confronto esplicitato nella seguente tab. f) tra il fabbisogno, così come determinato al precedente articolo 6 e le attrezzature da standard effettivamente previste, risulta che la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa complessivamente il fabbisogno richiesto, determinando un surplus di 4.564,20 mq:

tab. f)

	istruzione	interesse comune	verde	parcheggi	tot.
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
fabbisogno	12.550,00	6.275,00	42.338,40	23.513,40	84.676,80
dotazione	12.344,00	2.236,00	51.263,00	23.398,00	89.241,00
differenza	-206,00	-4.039,00	8.924,60	-115,40	4.564,20

Tuttavia le tipologie di attrezzature pubbliche previste nel *PUA* presentano una diversa articolazione rispetto alle quantità stabilite nel d.m. 1444/1968 e questo comporta la necessità di accertare in quale misura il deficit che si determina per alcune tipologie sia compensata dal maggior costo sostenuto in altre.

2. Tale valutazione economica viene valutata assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella *Relazione* allegata alla *Variante al piano regolatore generale*, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali n. 2 dell'11 febbraio 2011, n. 31 del 21 ottobre 2011, n. 4 del 3 dicembre 2015 e n. del 15 maggio 2017 e computato al netto del valore parametrico degli standard effettivamente realizzati.
3. Tre delle quattro tipologie di attrezzature richieste, istruzione, interesse comune e parcheggi risultano in quantità deficitaria, rispettivamente di mq 206, mq 4.039 e mq 115,40.
4. Tale deficit è completamente assorbito, in termini quantitativi, dal maggior costo sostenuto dal *Cdp immobiliare* relativo al valore del costo parametrico per l'attrezzatura destinata a verde di mq 8.924,60 (51.263 - 42.338,40) come applicato alla superficie eccedente rispetto a quella richiesta dalla norma.
5. Nella tabella che segue, per le quattro tipologie di attrezzature di cui al d.m. 1444/1968, si riportano le superfici previste nel piano e i relativi costi parametrici in termini di differenza (in più o in meno) rispetto alla quota dovuta.

tipologia delle urbanizzazioni	fabbisogno	dotazione del piano	differenza	Costo parametrico unitario aggiornato a gennaio 2017 (tab. b)	costo parametrico differenza
	mq	mq	mq	€	€
Istruzione	12.550,00	12.344,00	-206,00	532,50	-109.695,00
Interesse comune	6.275,00	2.236,00	-4.039,00	194,70	-786.393,30
verde	42.338,40	51.263,00	8.924,60	97,34	1.216.244,49
parcheggi pubblici	23.513,40	23.398,00	-115,40	104,30	-16.850,71

84.676,80 89.241,00 4.564,20 303.305,48

tab. g)

6. Il maggior costo sostenuto da *Cdp immobiliare* per le attrezzature destinate a verde e sport, calcolato parametricamente pari a €1.216.244,49 copre i deficit che si verificano nelle tipologie istruzione, interesse comune e parcheggi e determina un surplus di €303.305,48 compensando quindi interamente il fabbisogno connesso ai minori costi sostenuti per le altre tipologie.

Articolo 10 - Determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione ex artt. 16 e 19 del d.P.R. 380/2001

1. Tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, è maggiore degli oneri ex artt. 16 e 19 del d.P.R. 380/2001 pari a **€5.994.318,00** (provvisoriamente calcolati, ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione centrale VI - *Riqualficazione Urbana Edilizia Periferie - Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia* n. 48 del 28 gennaio 2004), la differenza di spesa resterà comunque a carico di *Cdp immobiliare* al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del PUA.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

tab. h)

	mq	Valore degli oneri dovuti ai fini dello scomputo €	Valore degli oneri stimato da <i>Cdp immobiliare</i> ai fini dello scomputo (importo opere) €	Valore degli oneri stimato da <i>Cdp immobiliare</i> ai fini dello scomputo (importi da quadro economico IVA esclusa)	Oneri ex. artt. 16 e 19 del d.P.R. 380/2001 €
Opere di urbanizzazione per obblighi DM 1444/68	84.676,80	12.219.849,73			
Opere di urbanizzazione primaria	17.783,00	3.278.968,19	3.681.438,41	4.681.654,40	
Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione		15.498.817,92	25.880.617,53	32.891.815,80	5.994.318,00

2. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste a carico di *Cdp immobiliare* sono realizzate a scomputo degli oneri di cui agli art. 16 e 19 del d.P.R. 380/2001, ad eccezione della riqualficazione del marciapiede esistente lungo via Galileo Ferraris. Tali urbanizzazioni - che *Cdp immobiliare* 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 a *Cdp immobiliare* 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 11 - Oneri ex artt. 16 e 19 del d.P.R. 380/2001 – Costo di costruzione. Oneri di urbanizzazione

1. I richiedenti il permesso a costruire si impegnano a corrispondere al *Comune* il contributo per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero gli oneri di costruzione e gli oneri di urbanizzazione nella misura e con le modalità prevista dal d.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.

a) Costo di Costruzione

I costi di costruzione saranno determinati dal *Comune* all'atto del rilascio di ciascun titolo abilitativo edilizio sulla scorta delle determinazioni del servizio *Sportello unico edilizia privata*. I costi di costruzione saranno versati al *Comune* con le modalità e garanzie stabilite dal citato servizio *Sportello unico edilizia privata* non oltre 60 giorni dall'ultimazione dei lavori.

b) Oneri di urbanizzazione

Sono disciplinati dai precedenti articoli, in quanto opere a scomputo.

CAPO III – APPLICAZIONE DEL COMMA 6-BIS DELL'ART. 28 DELLA LEGGE 1150/1942 – ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI

Articolo 12 - Garanzia per la completa attuazione del PUA

1. Ai sensi della delibera di Giunta comunale n. 699 del 30 ottobre 2015 sugli indirizzi per l'applicazione del comma 6-bis dell'art. 28 della legge 1150/1942, (...) *l'attuazione completa delle previsioni del piano urbanistico attuativo è garantita dalla prestazione di una fidejussione di importo pari al 10% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da standard previste nel PUA ai sensi del d.m. 1444/68 e dell'importo dell'eventuale monetizzazione, con esclusione del valore delle aree (...).*

2. Nel PUA non è prevista monetizzazione. L'ammontare complessivo di cui sopra risulta pari a €22.206.936,79 come riportato nella seguente tab. i).

tab. i)

Opere di urbanizzazione da standard	Superficie mq	Costo stimato	Costo stimato
		(importo opere) €	(importi da quadro economico IVA esclusa) €
attrezzatura per l'istruzione	12.344,00	5.898.179,96	7.490.688,55
area mercatale	2.236,00	944.189,90	1.199.121,17
spazio pubblico lineare attrezzato	13.825,00	3.155.508,47	4.010.048,15
spazi di verde attrezzato	40.454,00	4.246.938,19	5.402.766,82
parcheggi pubblici a raso	7.175,00	773.968,06	988.435,65
parcheggio pubblico in silos	16.360,00	7.180.394,54	9.119.101,06
totale	92.394,00	22.199.179,12	28.210.161,40

Pertanto, come previsto al successivo art. 28 della presente convenzione, a garanzia del completo adempimento dell'attuazione del PUA *Cdp immobiliare* presta, all'atto della stipula della presente *Convenzione*, una fidejussione pari al 10% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da standard, quale importo complessivo dei lavori (IVA esclusa) risultante dal quadro economico, pari a **€2.821.016,14** (€28.210.161,40 x 0,10).

Articolo 13 - Disciplina degli stralci funzionali

1. Gli stralci funzionali in cui si suddivide il PUA corrispondono a funzionali aggregazioni di UMI e connesse opere di urbanizzazione.

2. Ai sei stralci funzionali proposti competono i relativi bilanci in termini di fabbisogno, standard e opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste di seguito descritti.

Stralcio funzionale n. 1.

Lo stralcio funzionale n. 1 è relativo alla realizzazione delle UMI riportate nella tab. 1.a) che segue - unitamente alla consistenza volumetrica, tipologia di intervento e destinazioni d'uso assegnate alle stesse - e delle connesse opere di urbanizzazione, il tutto così come rappresentato nei grafici allegati alla presente convenzione ai numeri 3, 4 e 5.

tab. 1.a)

1° stralcio - Opere private comprese nello stralcio (UMI)	Tipologia di intervento prevista	Consistenza volumetrica preesistente edifici di recupero	Consistenza volumetrica di progetto	Destinazione d'uso
		mc	mc	
UMI 6	recupero	72.275	72.275	residenza collettiva, servizi per la ricerca e didattica, terziario, ricettivo
UMI10	recupero	19.337	19.337	terziario, attività commerciali
somma		91.612	91.612	

Nel primo stralcio funzionale le opere private riguardano esclusivamente interventi di conservazione che non comportano standard urbanistici, pertanto non si costituisce alcun fabbisogno di opere. Tuttavia a fronte delle opere private previste, lo stralcio prevede opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di una prima quota della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Galileo Ferraris e via Gianturco e un'anticipazione delle opere di urbanizzazione primaria da standard consistente nella realizzazione del parcheggio posto su via Galileo Ferraris, antistante la UMI5, oltre ai parcheggi pubblici dislocati lungo la strada. Di seguito si rappresenta il confronto tra fabbisogno e dotazione in termini di superfici (tab. 1.b).

tab. 1.b)

Stralcio 1	Istruzione	Interesse comune	Verde	Parcheggi	Totale
	mq	mq	mq	mq	mq
Fabbisogno	0	0	0	0	0
Dotazione	0	0	3.501	2.609	6.110
Differenza	0	0	3.501	2.609	6.110

Le attrezzature a verde pubblico attrezzato e a parcheggio pubblico realizzate in questo stralcio per una superficie complessiva di mq 6.110 (3.501 + 2.609) costituiscono un'anticipazione da conguagliare nei successivi lotti funzionali.

tab. 1.c)

Stralcio 1	Costo parametrico unitario aggiornato a gennaio 2017 (tab. b)	superfici	costo parametrico complessivo
	€/mq	mq	€
verde pubblico attrezzato	136,28	3.501	477.116,28

parcheggi pubblici	146,02	2.609	380.966,18
tot.	6.110	858.082,46	
a detrarre sugli stralci successivi		6.110	858.082,46

Cdp immobiliare sostiene un maggior costo pari al valore del costo parametrico per le suddette attrezzature come applicato alla superficie eccedente rispetto a quella richiesta. Il maggior costo sostenuto da *Cdp immobiliare* per le tipologie di attrezzatura a verde e sport e a parcheggio pubblico, calcolato parametricamente pari a €858.082,46 (€477.116,28 + €380.966,18) costituisce un'anticipazione che viene recuperata nei successivi stralci funzionali. Analogamente, le aree previste in cessione (mq 6.110) vanno a costituire un'anticipazione che verrà portata in detrazione nei successivi stralci funzionali.

Cdp immobiliare si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione:

- parcheggio pubblico su una superficie di mq 1.814 di cui mq 84 di proprietà pubblica con relativa cessione al Comune della residua area di mq 1.730;
- parcheggi pubblici posti lungo le strade su una superficie di mq 932 di cui mq 53 di proprietà pubblica con relativa cessione al Comune della residua area di mq 879;
- verde pubblico attrezzato su una superficie di mq 3.993 di cui mq 492 di proprietà pubblica con relativa cessione al Comune della residua area di mq 3.501;
- primo tratto della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Galileo Ferraris e via Emanuele Gianturco su una superficie di mq 9.985 di cui mq 853 di proprietà pubblica con relativa cessione al Comune della residua area di mq 9.132;

Il tutto schematizzato dalla tabella che segue:

tab. 1.d)

1° Stralcio - Opere di urbanizzazione	Cessione	Proprietà pubblica	Totale	Costo stimato (importo opere)	Costo stimato (importi da quadro economico IVA esclusa)
	mq	mq	mq	€	€
Verde pubblico attrezzato	3.501	492	3.993	404.193,16	516.172,97
Parcheggio pubblico	1.730	84	1.814	244.679,70	311.867,59
Parcheggio pubblico lungo le strade	879	53	932	33.933,62	41.398,94
Totale da standard	6.110	629	6.739	682.806,48	869.439,50
Nuova viabilità pubblica di collegamento via Ferraris-via Gianturco primo tratto	6.014	586	6.600	1.134.881,61	1.440.959,75
Nuova viabilità pubblica di penetrazione da via Ferraris al parco lineare per accesso alle res. Univ. Parthenope	3.118	267	3.385	546.568,55	695.874,96
Totale viabilità	9.132	853	9.985	1.681.450,16	2.136.834,71
Impianti a rete				372.315,92	476.830,41
Totale primarie	9.132	853	9.985	2.053.766,08	2.613.665,12
Totale stralcio 1	15.242	1.482	16.724	2.736.572,56	3.483.104,62

Con riferimento allo stralcio funzionale n. 1, le aree da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono pari a mq 15.242. La cessione di tali aree avviene secondo le modalità di cui al successivo art. 14.

Al rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi privati compresi nello stralcio funzionale n. 1 *Cdp immobiliare* presta una garanzia, di cui al successivo art. 28, comma 2, per un importo corrispondente

al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente stralcio funzionale, riportato nella precedente tabella, quale risultante dallo specifico quadro economico (IVA esclusa), per un totale di **€3.483.104,62**.

Limitatamente allo stralcio funzionale 1, per quanto riguarda gli oneri ex art. 19 del d.P.R. 380/2001, tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare (tab. 1.e) a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti è maggiore degli importi valutati in €981.514 (calcolati, 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 gennaio 2004) la differenza di spesa resterà comunque a carico di *Cdp immobiliare* al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione dello stralcio funzionale medesimo.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

tab. 1.e)

Stralcio 1	Valore degli oneri dovuti ai fini dello scomputo		Valore degli oneri stimato da Cdp immobiliare ai fini dello scomputo (importo opere)		Valore degli oneri stimato da CDP immobiliare ai fini dello scomputo (importi da quadro economico IVA esclusa)	Oneri ex artt. 16 e 19 del d.P.R. 380/2001
	mq	€	€		€	€
Opere di urbanizzazione per obblighi DM 1444/68	0					
	6.110		682.806,48		869.439,50	
Opere di urbanizzazione primaria	9.132	1.735.792,40	2.053.766,08		2.613.665,12	
Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione		1.735.792,40	2.736.572,56		3.483.104,62	981.514,00

Stralcio funzionale n. 2.

Lo stralcio funzionale n. 2 è relativo alla realizzazione delle UMI riportate nella tab. 2.a) che segue - unitamente alla consistenza volumetrica, tipologia di intervento e destinazione d'uso assegnate alle stesse - e delle connesse opere di urbanizzazione, il tutto così come rappresentato nei grafici allegati alla presente convenzione ai numeri 3, 4 e 5.

tab. 2.a)

2° Stralcio - Opere private comprese nello stralcio (UMI)	Tipologia di intervento prevista	Consistenza volumetrica preesistente edifici di recupero		Consistenza volumetrica di progetto	Destinazione d'uso
		mc			
UMI 5	sostituzione			54.955*	<i>produzione di servizi</i>
UMI7	recupero	23.631	23.631		<i>terziario, commerciale, congressuale</i>
UMI 8	recupero	26.189	26.189		<i>attività ricettive, servizi sanitari, terziario</i>
Somma		49.820		104.775	

*Per tale volumetria non residenziale di sostituzione si prevede una spl pari a mq 16.044,80.

Nel secondo stralcio funzionale le opere private riguardano interventi di conservazione (UMI 7 e 8), che non comportano standard, e interventi di sostituzione (UMI 5); si costituisce pertanto un fabbisogno di opere a standard per mq 12.836. A fronte delle opere private lo stralcio prevede opere di urbanizzazione

primaria da standard consistenti nella realizzazione di parcheggi pubblici dislocati lungo la strada, di una quota di urbanizzazioni secondarie costituita da opere a verde e ulteriori opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione del completamento della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Galileo Ferraris e via Emanuele Gianturco.

Di seguito si rappresenta il confronto tra fabbisogno e dotazione in termini di superfici (**tab. 2.b)**)

tab. 2.b)

2° stralcio

Aree per standard urbanistici. Confronto fabbisogno - dotazione	Istruzione	Interesse comune	Verde	Parcheggi	Totale
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
fabbisogno	-	-	6.418	6.418	12.836,00
dotazione	-	-	19.371	402	19.773,00
differenza	-	-	12.953	-6.016	6.937,00

Dal confronto tra fabbisogno e dotazione del piano si evince che la tipologia *parking pubblico* è soddisfatta solo parzialmente; nel contempo è previsto che *Cdp immobiliare* sostenga un maggior costo pari al valore del costo parametrico per l'attrezzatura a verde di mq 12.953 (19.371 – 6.418) come applicato alla superficie eccedente rispetto a quella richiesta dalla norma.

tab. 2.c)

Stralcio 2	Costo parametrico unitario aggiornato a gennaio 2017 (tab. b)	Superfici	Costo parametrico complessivo
	€/mq	mq	€
verde	136,28	12.953	1.765.234,84
parcheggi	146,02	-6.016	-878.456,32
	tot.	6.937	886.778,52
a detrarre		6.937	886.778,52
importo a detrarre dallo stralcio 1		6.110	858.082,46
a detrarre sugli stralci successivi		13.047	1.744.860,98

Nel confronto riportato nella tab. 2.c) si riscontra che il maggior costo sostenuto da *Cdp immobiliare* per la tipologia di attrezzatura a verde, calcolato parametricamente, pari a €1.765.234,84 copre interamente la quota di parcheggi in deficit di €878.456,32. La differenza, pari a €886.778,52, costituisce anticipazione da portare in detrazione nei successivi stralci funzionali. Analogamente, le aree previste in cessione coprono l'intero ammontare richiesto dalla norma. La differenza pari a mq 6.937 costituisce quota di area da portare in detrazione nei successivi stralci funzionali.

Tali anticipazioni si vanno ad aggiungere a quelle già costituite nel precedente stralcio funzionale n. 1; così aggiornate, in termini di aree e opere per, rispettivamente, mq 13.047 ed €1.744.860,98 costituiscono anticipazione da portare in detrazione nei bilanci dei successivi stralci funzionali.

Cdp immobiliare si obbliga a realizzare le seguenti opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione:

- parcheggi pubblici posti lungo le strade su una superficie di mq 402 con relativa cessione al Comune delle aree corrispondenti;
- verde pubblico attrezzato su una superficie di mq 20.305 di cui mq 934 di proprietà pubblica con relativa cessione al Comune della residua area di mq 19.371;
- ulteriore tratto della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Galileo Ferraris e via Emanuele

Gianturco su una superficie di mq 7.672 di cui mq 100 di proprietà pubblica con relativa cessione al Comune della residua area di mq 7.572;

- riqualificazione marciapiede di via Galileo Ferraris per una superficie di mq 315 di proprietà pubblica;
- impianti a rete per €132.294,29.

tab. 2.d)

2° Stralcio - opere di urbanizzazione	Cessione	Proprietà pubblica	Totale	Costo stimato (importo opere)	Costo stimato (importi da quadro economico - IVA esclusa)
	mq	mq	mq	€	€
verde pubblico attrezzato	19.371	934	20.305	2.436.470,27	3.097.821,98
parcheggio pubblico lungo le strade	402	0	402	14.636,61	24.657,09
tot. da standard	19.773	934	20.707	2.451.106,88	3.122.479,07
nuova viabilità pubblica di collegamento via Ferraris-via Gianturco secondo tratto	7.572	100	7.672	1.076.031,01	1.366.624,94
riqualificazione marciapiede su via Ferraris	0	315	315	13.967,88	23.988,36
<i>tot. viabilità</i>	<i>7.572</i>	<i>415</i>	<i>7.987</i>	<i>1.089.998,89</i>	<i>1.390.613,30</i>
impianti a rete				132.294,29	162.355,73
<i>tot. primarie</i>	<i>7.572</i>	<i>415</i>	<i>7.987</i>	<i>1.222.293,18</i>	<i>1.552.969,03</i>
tot. stralcio 2	27.345	1.349	28.694	3.673.400,06	4.675.488,10

Con riferimento allo stralcio funzionale n. 2, le aree da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono pari a mq 27.345. La cessione di tali aree avviene secondo le modalità di cui al successivo art. 14.

Al rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi privati compresi nello stralcio funzionale n. 2 *Cdp immobiliare* presta una garanzia, di cui al successivo art. 28, comma 2, per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente stralcio funzionale, riportato nella precedente tabella, quale risultante dallo specifico quadro economico (IVA esclusa), per un totale di **€4.675.488,10**.

Limitatamente allo stralcio funzionale n. 2, per quanto riguarda gli oneri ex art. 19 del d.P.R. 380/2001, tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, è maggiore degli importi valutati in **€1.122.539** (calcolati, ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione Centrale VI - *Riqualificazione urbana edilizia periferie* -servizio *Edilizia privata e sportello unico per l'edilizia* n. 48 del 28 gennaio 2004) la differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione dello stralcio funzionale n. 2.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

tab. 2.e)

Stralcio 2	Valore degli oneri dovuti ai fini dello scomputo	Valore degli oneri stimato da Cdp immobiliare ai fini dello scomputo (importo opere)	Valore degli oneri stimato da Cdp immobiliare ai fini dello scomputo (importi da quadro economico IVA esclusa)	Oneri ex. artt. 16 e 19 del d.P.R. 380/2001

	mq	€	€	€	€
Opere di urbanizzazione per obblighi DM 1444/68	12.836	1.294.109,30			
	19.773		2.479.358,95	3.122.479,07	
Opere di urbanizzazione primaria	7.572	1.316.316,48	1.194.041,11	1.552.969,03	
Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione		2.610.425,78	3.673.400,06	4.675.445,10	1.122.539,00

Stralcio funzionale n. 3.

Lo stralcio funzionale n. 3 è relativo alla realizzazione delle UMI riportate nella tab. 3.a) che segue - unitamente alla consistenza volumetrica, tipologia di intervento e destinazione d'uso assegnate alle stesse - e delle connesse opere di urbanizzazione, il tutto così come rappresentato nei grafici allegati alla presente convenzione ai numeri 3, 4 e 5.

tab. 3.a)

3° stralcio - Opere private comprese nello stralcio (UMI)	Tipologia di intervento prevista	Consistenza volumetrica di progetto	Destinazione d'uso
		<i>mc</i>	
			<i>attività direzionali, commerciali (media e grande distribuzione) e culturali, produzione di servizi, parcheggi pertinenziali</i>
UMI 1 e UMI 4	sostituzione	70.000*	
somma		70.000	

*Per tale volumetria non residenziale di sostituzione si prevede una spl pari a mq 20.437,37

Sarà possibile inoltre l'utilizzazione della quota di volumetrie destinate a parcheggi pertinenziali, come previsto dall' art. 12 delle NTA del PDR approvato.

Nel terzo stralcio funzionale le opere private riguardano interventi di sostituzione con conseguente fabbisogno di opere a standard. A fronte delle opere private lo stralcio prevede opere di urbanizzazione secondaria relative a opere a verde. Di seguito si rappresenta il confronto tra fabbisogno e dotazione in termini di superfici e in riferimento agli importi parametrizzati applicati a tali superfici.

tab. 3.b)

Stralcio 3	Istruzione	Interesse comune	Verde	Parcheggi	Totale
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
fabbisogno	0	0	8.175	8.175	16.350
dotazione	0	0	12.754	0	12.754
differenza	0	0	4.579	-8.175	-3.596

Dal confronto tra fabbisogno e dotazione del piano si evince che la tipologia *parcheggio pubblico* non è presente; nel contempo è previsto che *Cdp immobiliare* sostenga un maggior costo pari al valore del costo parametrico per l'attrezzatura a verde di mq 4.579 (12.754 - 8.175) come applicato alla superficie eccedente rispetto a quella richiesta dalla norma.

tab. 3.c)

Stralcio 3	Costo parametrico unitario aggiornato a gennaio 2017 (tab. b)	Superfici	Costo parametrico complessivo
	€/mq	mq	€
verde	136,28	4.579	624.032,95
parcheggi	146,02	-8.175	-1.193.706,18
	tot.	-3.596	-569.673,23
importo a detrarre dagli stralci precedenti		13.047	1.744.883,69
a detrarre sugli stralci successivi		9.451	1.175.210,46

Nel confronto riportato nella tab. 3.c) si evince che il maggior costo sostenuto *Cdp immobiliare* per la tipologia di attrezzatura a verde, calcolato parametricamente, pari a €624.032,95 non è sufficiente a compensare la quota richiesta di parcheggi. Si costituisce pertanto un deficit, in termini di aree e opere, rispettivamente di mq 3.596 ed €569.673,23. Tale quantità e tale importo vengono così compensati da quanto anticipato nei precedenti stralci funzionali e pari a mq 13.047 ed €1.744.883,69.

Il bilancio rimane positivo e nella tab. 3.c) vengono riportate le quantità e gli importi aggiornati - in termini di aree (mq 9.451) e opere (€1.175.210,46) - da portare in detrazione nei bilanci dei successivi stralci funzionali.

Cdp immobiliare si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, a scapito degli oneri di urbanizzazione:

- completamento opere stradali circostanti l'UMI 5 ed a servizio del parco urbano per una superficie di mq 1.079, con una cessione di aree al Comune di pari ampiezza;
- realizzazione parco urbano per una superficie di mq 12.218 e cessione al Comune della medesima area;
- realizzazione aree e verde per spazio pubblico lineare attrezzato per una superficie di mq 2.126 e cessione al Comune di una superficie di mq 536;
- realizzazione di impianti a rete per €119.184,99, riepilogate nella seguente tab. 3.d)

tab. 3.d)

3° Stralcio - opere di urbanizzazione	Cessione	Proprietà pubblica	Totale	Costo stimato (importo opere)	Costo stimato (importi da quadro economico IVA esclusa)
	mq	mq	mq	€	€
spazio pubblico lineare attrezzato	536	1.590	2.126	459.370,96	585.953,51
verde pubblico attrezzato	12.218	0	12.218	996.722,76	1.268.640,83
tot. da standard	12.754	1.590	14.344	1.456.093,72	1.854.594,34
nuova viabilità pubblica di collegamento anello esterno-strada di accesso alla res. univ. Parthenope	1.079	0	1.079	149.290,92	191.485,10
impianti a rete				110.467,97	138.597,42
<i>tot. primarie</i>	1.079	0	1.079	259.758,89	330.082,52
tot. Stralcio 3	13.833	1.590	15.423	1.715.852,61	2.184.676,86

Con riferimento allo stralcio funzionale n. 3, le aree da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono pari a mq 13.833. La cessione di tali aree avviene secondo le modalità di cui al successivo art. 14.

Al rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi privati compresi nello stralcio funzionale n. 3 *Cdp immobiliare* presta una garanzia, di cui al successivo art. 28, comma 2, per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente stralcio funzionale, riportato nella precedente tabella, quale risultante dallo specifico quadro economico (IVA esclusa), per un totale di **€2.184.676,86**.

Limitatamente allo stralcio funzionale n. 3, per quanto riguarda gli oneri ex art. 19 del d.P.R. 380/2001, tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, è maggiore degli importi valutati in **€749.967** calcolati, ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione centrale VI - *Riqualificazione urbana edilizia periferie* - servizio *Edilizia privata e sportello unico per l'edilizia* n. 48 del 28 gennaio 2004) la differenza di spesa resterà comunque a carico di *Cdp immobiliare* al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione dello stralcio funzionale n. 3. I dati sono sintetizzati nella tabella che segue

tab. 3.e)

stralcio 3	Valore degli oneri dovuti ai fini dello scomputo		Valore degli oneri stimato da <i>Cdp immobiliare</i> ai fini dello scomputo (importo opere)	Valore degli oneri stimato da <i>Cdp immobiliare</i> ai fini dello scomputo (importi da quadro economico IVA esclusa)	Oneri ex artt. 16 e 19 del d.P.R. n. 380/2001
	mq	€	€	€	€
Opere di urbanizzazione per obblighi DM 1444/68	16.350	1.648.396,89			
	12.754		1.435.599,31	1.854.594,34	
Opere di urbanizzazione primaria	1.079	187.573,36	280.253,29	330.082,52	
Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione		1.835.970,25	1.715.852,60	2.184.676,86	749.967,00

Stralcio funzionale n. 4.

Il presente stralcio funzionale è stato individuato per la realizzazione delle UMI riportate nella tab. 4.a) che segue - unitamente alla consistenza volumetrica, tipologia di intervento e destinazione d'uso assegnate alle stesse - e delle connesse opere di urbanizzazione, il tutto così come rappresentato nei grafici allegati alla presente convenzione ai numeri 3, 4 e 5.

tab. 4.a)

4° Stralcio - Opere private comprese nello stralcio (UMI)	Tipologia di intervento prevista	Consistenza volumetrica di progetto	Destinazione d'uso
		<i>mc</i>	
UMI 2	sostituzione	94.251	<i>residenza</i>
somma		94.251	

Nel quarto stralcio funzionale le opere private riguardano esclusivamente interventi di sostituzione a destinazione residenziale che comportano standard urbanistici con conseguente fabbisogno di opere. A fronte delle opere private lo stralcio prevede opere di urbanizzazione secondaria per la realizzazione di attrezzature scolastiche e sportive e di un ulteriore tratto dello spazio pubblico attrezzato (rambla).

Di seguito si rappresenta il confronto tra fabbisogno e dotazione in termini di superfici ed in riferimento agli importi parametrizzati applicati a tali superfici.

tab. 4.b)

Stralcio 4	Istruzione	Interesse comune	Verde	Parcheggi	Totale
	mq	mq	mq	mq	mq
fabbisogno	4.712	2.356	9.426	2.356	18.850
dotazione	12.344	0	4.302	0	16.646
differenza	7.632	-2.356	-5.124	-2.356	-2.204

Dalla tab. 4.b) dal confronto tra fabbisogno e dotazione del piano si evince che le tipologie *interesse comune*, *verde* e *parcheggi* sono parzialmente soddisfatte; nel contempo è previsto che *Cdp immobiliare* sostenga un maggior costo pari al valore del costo parametrico per l'attrezzatura destinata a *istruzione* di mq 7.632 (12.344 - 4.712) come applicato alla superficie eccedente rispetto a quella richiesta dalla norma.

tab. 4.c)

Stralcio 4	Costo parametrico unitario aggiornato a gennaio 2017 (tab. b)	Superfici	Costo parametrico complessivo
	€/mq	mq	€
istruzione	532,50	7.632	4.063.747,13
interesse comune	194,70	-2.356	-458.766,74
verde	136,28	-5.124	-698.176,07
parcheggi	146,02	-2.356	-344.063,28
	tot.	-2.204	2.562.741,04
	importo a detrarre dagli stralci precedenti	9.451	1.175.210,46
	a detrarre sugli stralci successivi	7.247	3.737.951,50

Nel confronto riportato nella tab. 4.c) si evince che nello stralcio funzionale n. 4 si determina un deficit di aree per mq 2.204. Tuttavia il maggior costo sostenuto da *Cdp immobiliare* per la tipologia di attrezzatura destinata a *istruzione*, calcolato parametricamente, pari a €4.063.747,13 in ragione dei differenti costi parametrici delle attrezzature, è sufficiente a compensare in termini economici le quote di deficit relative alle tipologie *interesse comune*, *verde* e *parcheggi*, determinando un surplus pari a €2.562.741,04. Tale importo, unitamente al deficit di aree, viene aggiunto a quanto anticipato nei precedenti stralci funzionali e pari a mq 9.451 ed €1.175.210,46.

Il bilancio rimane positivo e nella tab. 4.c) vengono riportate le quantità e gli importi aggiornati - in termini di aree (mq 7.247) e opere (€3.737.951,50) - da portare in detrazione nei bilanci dei successivi stralci funzionali.

Cdp immobiliare si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, a scapito degli oneri di urbanizzazione:

- edificio scolastico per asilo nido, scuola materna e scuola elementare con annesse attrezzature sportive (palestra) e campetti da calcio per complessivi mq 12.344 con relativa cessione al *Comune* della medesima area;
- ulteriore tratto dello spazio pubblico attrezzato (rambla prospiciente la UMI 2) per complessivi mq 4.302

- con relativa cessione al *Comune* delle aree impegnate;
- realizzazione di impianti a rete.

tab. 4.d)

4° Stralcio - Opere di urbanizzazione	Cessione	Proprietà pubblica	Totale	Costo stimato (importo opere)	Costo stimato (importi da quadro economico IVA esclusa)
				mq	mq
spazio pubblico lineare attrezzato	4.302	0	4.302	991.433,76	1.259.120,87
attrezzatura per l'istruzione	12.344	0	12.344	5.898.179,96	7.490.688,55
tot. da standard	16.646	0	16.646	6.889.613,72	8.749.809,42
impianti a rete				53.548,03	68006
tot. Stralcio 4	16.646	0	16.646	6.943.161,75	8.817.815,42

Con riferimento allo stralcio funzionale n. 4, le aree da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono pari a mq 16.646. La cessione di tali aree avviene secondo le modalità di cui al successivo art. 14.

Al rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi privati compresi nello stralcio funzionale n. 4 *Cdp immobiliare* presta una garanzia, di cui al successivo art. 28, comma 2, per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente stralcio funzionale, riportato nella precedente tabella, quale risultante dallo specifico quadro economico (IVA esclusa), per un totale di **€8.817.815,42**.

Limitatamente allo stralcio funzionale n. 4, per quanto riguarda gli oneri ex art. 19 del d.P.R. 380/2001, tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, è maggiore degli importi valutati in **€1.114.700** (calcolati, 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 gennaio 2004) la differenza di spesa resterà comunque a carico di *Cdp immobiliare* al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione dello stralcio funzionale.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

tab. 4.e)

Stralcio 4	mq	Valore degli oneri dovuti ai fini dello scomputo	Valore degli oneri stimato da <i>Cdp immobiliare</i> ai fini dello scomputo (importo opere)	Valore degli oneri stimato da <i>Cdp immobiliare</i> ai fini dello scomputo (importi da quadro economico)	oneri ex. artt. 16 e 19 del d.P.R. 380/2001
		€	€	€	€
Opere di urbanizzazione per obblighi DM 1444/68	18.850	3.283.351,40			
	16.646		6.889.613,72	8.817.815,42	
Opere di urbanizzazione primaria	0	53.548,03	53.548,03	68.006,00	
Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione		3.336.899,43	6.943.161,75	8.817.815,42	1.114.700,00

Stralcio funzionale n. 5.

Lo stralcio funzionale n. 5 è relativo alla realizzazione delle UMI riportate nella tab. 5.a) che segue - unitamente alla consistenza volumetrica, tipologia di intervento e destinazione d'uso assegnate alle stesse - e delle connesse opere di urbanizzazione, il tutto così come rappresentato nei grafici allegati alla presente convenzione ai numeri 3, 4 e 5.

tab. 5.a)

5° Stralcio - Opere private comprese nello stralcio (UMI)	Tipologia di intervento prevista	Consistenza volumetrica di progetto	Destinazione d'uso
		<i>mc</i>	
UMI 3	sostituzione	150.749	<i>residenza</i>
	sostituzione	15.278 *	<i>direzionale, ricettivo</i>
somma		166.027	

*Per tale volumetria non residenziale di sostituzione si prevede una spl pari a mq 4.460,60

Nel quinto stralcio funzionale le opere private riguardano esclusivamente interventi di sostituzione a destinazione mista residenziale e terziario che comportano standard urbanistici, con conseguente fabbisogno di opere. A fronte delle opere private, lo stralcio prevede opere di urbanizzazione primaria costituite dalla realizzazione del parcheggio multipiano in struttura, e opere di urbanizzazione secondaria quali un'area mercatale e polifunzionale coperta e il completamento dell'ultimo tratto dello spazio urbano attrezzato (rambla), prospiciente la UMI 3.

Di seguito si rappresenta il confronto tra fabbisogno e dotazione in termini di superfici ed in riferimento agli importi parametrizzati applicati a tali superfici.

tab. 5.b)

stralcio 5	istruzione	interesse comune	verde	parcheggi	tot.
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
fabbisogno	7.538	3.769	16.859	5.553	33.719
dotazione	0	2.236	7.397	20.387	30.020
differenza	-7.538	-1.533	-9.462	14.834	-3.699

La tab. 5.b) mostra il confronto tra il fabbisogno e la dotazione del piano in relazione allo stralcio n. 5.

Si configura un deficit in termini di aree per tre tipologie di attrezzature (*istruzione, interesse comune e verde*) per complessivi mq 3.699; nel contempo è previsto che *Cdp immobiliare* sostenga un maggior costo pari al valore del costo parametrico per l'attrezzatura destinata a parcheggi di mq 14.834 (20.387 - 5.553) come applicato alla superficie eccedente rispetto a quella richiesta dalla norma.

tab. 5.c)

Stralcio 5	Costo parametrico unitario aggiornato a gennaio 2017 (tab. b)	Superfici	Costo parametrico complessivo
	€/mq	mq	€
istruzione	532,50	-7.538	-4.013.692,13

interesse comune	194,70	-1.533	-298.421,56
verde	136,28	-9.462	-1.289.500,60
parcheggi	146,02	14.834	2.166.065,62
tot.	-3.699	-3.435.548,67	
importo a detrarre dagli stralci precedenti	7.247	3.737.951,50	
a detrarre sugli stralci successivi	3.548	302.402,83	

Nella tab. 5.c) è riportato il bilancio relativo allo stralcio n. 5.

A fronte delle attrezzature previste nello stralcio, si determina deficit in tutte le tipologie di attrezzature richieste dal fabbisogno. Tale deficit ammonta complessivamente a mq 3.699 per un importo di opere di €3.435.548,67. A risanare tale bilancio provvede il ricorso alle anticipazioni, costitutesi negli stralci precedenti, in termini di aree e opere e pari rispettivamente a mq 7.247 ed €3.737.951,50. Dopo tale operazione restano ancora da detrarre nel bilancio del successivo stralcio funzionale aree e opere per 3.548 mq ed €302.402,83.

Cdp immobiliare si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione:

- parcheggio pubblico in struttura multipiano. L'area interessata oggetto di cessione al *Comune* è pari a mq 4.027. La struttura prevede ulteriore superficie destinata a parcheggio pubblico nei piani superiori per un totale di mq 16.360, tutti oggetto di cessione al *Comune*;
- area mercatale e polifunzionale per una superficie di mq 2.236 con cessione al *Comune* delle relative aree;
- completamento dell'ultimo tratto dello spazio urbano lineare attrezzato (rambla) prospiciente l'UMI 3 per una superficie di mq 7.397 con cessione al *Comune* delle relative aree.
- realizzazione di impianti a rete.

tab. 5.d)

5° Stralcio - opere di urbanizzazione	Cessione	Proprietà pubblica	Totale	Costo stimato (importo opere)	Costo stimato (importi da quadro economico IVA esclusa)
				mq	mq
parcheggio pubblico a raso	4.027	0	4.027	7.661.112,67	9.729.613,09
parcheggio pubblico in silos	16.360	0	16.360		
mercato	2.236	0	2.236	944.189,90	1.199.121,17
spazio pubblico lineare attrezzato	7.397	0	7.397	1.704.703,75	2.164.973,77
tot. da standard	30.020	0	30.020	10.310.006,32	13.093.708,03
impianti a rete				92.072,23	116.931,73
tot. stralcio 5	30.020	0	30.020	10.402.078,55	13.210.639,76

Con riferimento allo stralcio funzionale n. 5, le aree da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono pari a mq 20.387. La cessione di tali aree avviene secondo le modalità di cui al successivo art. 14.

Al rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi privati compresi nello stralcio funzionale n. 5 *Cdp immobiliare* presta una garanzia, di cui al successivo art. 28, comma 2, per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente stralcio funzionale, riportato

nella precedente tabella, quale risultante dallo specifico quadro economico (IVA esclusa), per un totale di **€13.210.639,76**.

Limitatamente allo stralcio funzionale n. 5, per quanto riguarda gli oneri ex art. 19 del d.P.R. 380/2001, tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, è maggiore degli importi valutati in **€1.946.584** (calcolati, ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione centrale VI - *Riqualificazione urbana edilizia periferie-servizio Edilizia* privata e sportello unico per l'edilizia n. 48 del 28 gennaio 2004) la differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione dello stralcio funzionale n. 5.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

tab. 5.e)

Stralcio 5	Valore degli oneri dovuti ai fini dello scomputo		Valore degli oneri stimato dal Proponente ai fini dello scomputo (importo opere)	Valore degli oneri stimato dal Proponente ai fini dello scomputo (importi da quadro economico)	Oneri ex. artt. 16 e 19 del d.P.R. 380/2001
	mq	€	€	€	€
Opere di urbanizzazione per obblighi DM 1444/68	33.719	5.611.304,25			
	30.020		10.310.006,32	13.093.708,03	
Opere di urbanizzazione primaria	0	92.072,23	92.072,23	116.931,73	
Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione		5.703.376,48	10.402.078,55	13.210.639,76	1.946.584,00

Stralcio funzionale n. 6.

Lo stralcio funzionale n. 6 comprende le proprietà dei soggetti terzi inclusi nel comparto edificatorio di cui al precedente art. 5. L'attuazione delle previsioni di piano relative al presente stralcio funzionale sono subordinate alla verifica e accertamento della consistenza legittima degli immobili compresi nello stralcio. Detta verifica, finalizzata all'accertamento delle quote edificatorie e a totale oneri e cura del proponente, è pregiudiziale all'avvio delle relative procedure di attuazione del comparto.

La mancata verifica della legittimità preclude il rilascio dei titoli abilitativi edilizi ai sensi dell'art.21 del Regolamento edilizio comunale e costituisce inadempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione ai fini dell'escussione della garanzia per la completa attuazione del *PDR* disciplinata al precedente art. 12.

Ai fini dell'attuazione del comparto *Cdp immobiliare* dovrà costituire in mora i terzi proprietari con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni. Accertata l'inerzia o il rifiuto dei terzi, *Cdp immobiliare* potrà procedere all'attuazione del piano acquisendo le quote edificatorie e i relativi immobili e corrispondendo i relativi standard mediante la corresponsione ai suddetti soggetti del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice civile.

Fermo restando quanto sopra lo stralcio funzionale n. 6 è relativo alla realizzazione delle UMI riportate nella tab. 6.a) che segue - unitamente alla consistenza volumetrica (calcolata come riportato all'art. 4, comma 4 della presente convenzione), tipologia di intervento e destinazione d'uso assegnate alle stesse - e delle connesse opere di urbanizzazione. Il tutto così come rappresentato nei grafici allegati alla presente convenzione ai numeri 3, 4 e 5.

tab. 6.a)
6° stralcio - Opere private
comprese nello stralcio
(UMI)

	tipologia di intervento prevista	consistenza volumetrica di progetto	destinazione d'uso
		<i>mc</i>	
	sostituzione	6.000	residenza
UMI 9			terziario, commercio di vicinato, artigianato
	sostituzione	7.375*	
	somma	13.375	

*Per tale volumetria non residenziale di sostituzione si prevede una spl pari a mq 2.153,22

Nel sesto stralcio funzionale le opere private riguardano esclusivamente interventi di sostituzione per destinazioni miste residenziali e terziarie, che comportano standard urbanistici con conseguente fabbisogno di opere. A fronte delle opere private, lo stralcio prevede opere di urbanizzazione relative alla sistemazione a verde attrezzato delle aree circostanti gli insediamenti di nuova costruzione.

Di seguito si rappresenta il confronto tra fabbisogno e dotazione in termini di superfici ed in riferimento agli importi parametrizzati applicati a tali superfici.

tab. 6.b)

Stralcio 6	Istruzione	Interesse comune	Verde	Parcheggi	Totale
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
fabbisogno	300	150	1.461	1.011	2.922
dotazione	0	0	3.938	0	3.938
differenza	-300	-150	2.477	-1.011	1.016

Il confronto tra fabbisogno e dotazione del piano riportato nella tab. 6.b) mostra che il deficit che si determina nelle quote rappresentate dalle tipologie *istruzione*, *interesse comune* e *parcheggi* è compensata dalla maggiore area prevista per la tipologia verde. Per essa *Cdp immobiliare* sostiene un maggior costo pari al valore del costo parametrico per l'attrezzatura a verde di mq 2.477 (3.938 - 1.461) come applicato alla superficie eccedente rispetto a quella richiesta dalla norma.

tab. 6c)

Stralcio 6	Costo parametrico unitario aggiornato a gennaio 2017 (tab. b)	Superfici	Costo parametrico complessivo
	€/mq	mq	€
istruzione	532,50	-300	-159.750,00
interesse comune	194,70	-150	-29.205,00
verde	136,28	2.477	337.526,04
parcheggi	146,02	-1.011	-147.668,57
	tot.	1.016	902,47
	importo a detrarre dagli stralci precedenti	3.548	302.402,83
surplus definitivo di aree e opere		4.564	303.305,30

Il bilancio relativo allo stralcio funzionale n. 6 si mostra positivo sia in termini di aree (mq 1.016) sia in termini di importo di opere (€902,47).

Procedendo all'aggiornamento delle anticipazioni fin qui maturate pari a mq 3.548 ed €302.402,83, si determina un definitivo surplus di aree e opere di urbanizzazione, pari rispettivamente, a mq 4.564 e €303.305,30.

Cdp immobiliare si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, a scemuto degli oneri di urbanizzazione:

- verde pubblico attrezzato per su una superficie di mq 3.938 con relativa cessione al *Comune* della corrispondente area.

tab. 6.d)

6° Stralcio - Opere di urbanizzazione	Cessione	Proprietà pubblica	Totale	Costo stimato (importo opere)	Costo stimato (importi da quadro economico - IVA esclusa)
		mq		mq	€
verde pubblico attrezzato	3.938	0	3.938	409.552,00	520.131,04
tot. Stralcio 6	3.938	0	3.938	409.552,00	520.131,04

Con riferimento allo stralcio funzionale n. 6, le aree da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono pari a mq 3.938. La cessione di tali aree avviene secondo le modalità di cui al successivo art. 14.

Al rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi privati compresi nello stralcio funzionale n. 6 *Cdp immobiliare* presta una garanzia, di cui al successivo art. 28, comma 2, per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente stralcio funzionale, riportato nella precedente tabella, quale risultante dallo specifico quadro economico (IVA esclusa), per un totale di **€520.131,04**.

Limitatamente allo stralcio funzionale n. 6, per quanto riguarda gli oneri ex art. 19 del d.P.R. 380/2001, tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, a scemuto degli oneri di urbanizzazione dovuti, è maggiore degli importi valutati in €79.014 (calcolati, ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione centrale VI - *Riqualificazione urbana edilizia periferie - servizio Edilizia privata e sportello unico per l'edilizia* n. 48 del 28 gennaio 2004) la differenza di spesa resterà comunque a carico di *Cdp immobiliare* al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione dello stralcio funzionale n. 6.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

tab. 6.e)

Stralcio 6	Valore degli oneri dovuti ai fini dello scemuto	Valore degli oneri stimato da <i>Cdp immobiliare</i> ai fini dello scemuto (importo opere)	valore degli oneri stimato da <i>Cdp immobiliare</i> ai fini dello scemuto (importi da quadro economico-IVA esclusa)	oneri ex. artt. 16 e 19 del d.P.R. 380/2001
	mq	€	€	€
	2.922	382.687,89		

Opere di urbanizzazione per obblighi DM 1444/68	3.938	409.552,00	520.131,04	
Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione	382.687,89	409.552,00	520.131,04	79.014,00

Per ogni stralcio funzionale, il proponente si obbliga a dare corso alle procedure di affidamento delle opere pubbliche in questione entro il termine di 180 giorni dal rilascio del permesso di costruire e a terminare le stesse entro il termine previsto dall'allegato cronoprogramma relativo allo stralcio funzionale medesimo.

Articolo 14 - Tempistica e modalità di cessione delle aree

1. *Cdp immobiliare* promette al *Comune* la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che avverrà, per accordo tra le parti, per ciascuno stralcio funzionale, all'approvazione del certificato di collaudo delle suddette opere. Il suddetto certificato di collaudo dovrà dare atto del completamento degli interventi di *messa in sicurezza permanente* previsti nel progetto approvato con decreto del MATTM n. 253 del 19 giugno 2019 secondo le procedure amministrative indicate nel progetto stesso.
2. Ove al termine di tutte le attività di messa in sicurezza permanente non venisse rilasciata dall'autorità competente apposita certificazione di cui all'art. 248 del d.lgs. 152/2006, il *Comune* procederà all'escussione della polizza di cui all'art. 28, comma 1.
3. La superficie di tutte le aree che *Cdp immobiliare* si impegna a cedere, per il totale complessivo di mq 90.664,00 di cui al precedente art. 7, è indicativa e approssimativa, e pertanto, *Cdp immobiliare* si impegna sin da ora a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del *Comune* qualora, a seguito di rilievi o misurazioni, l'area predetta dovesse risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata.
4. Le aree oggetto di cessione di cui alla presente convenzione sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti.
5. *Cdp immobiliare* esprimerà, 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 presterà garanzia per evizione.
6. *Cdp immobiliare* assume altresì l'obbligo di far tenere al *Comune* il duplicato della nota di trascrizione e la prova dell'avvenuta volturazione catastale dell'area ceduta tramite il proprio notaio di fiducia.

Articolo 15 - Obblighi del Proponente - Bonifica delle aree del PUA

1. L'area del PUA rientra, per la sua totalità, nel Sito di interesse nazionale Napoli orientale di cui all'art. 8, comma 3, dell'ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 2948 del 25 febbraio 1998 e ordinanza commissariale del 29 dicembre 1999 - GURI n. 56 dell'8 marzo 2000.
2. L'intera area è stata oggetto di due distinti piani di caratterizzazione, approvati il primo il 10 marzo 2005 e il secondo il 28 febbraio 2009. Entrambi i piani sono stati interamente attuati dal proponente e in data 8 settembre 2009 l'ARPAC ha dichiarato validata l'intera campagna di caratterizzazione.
3. In data 5 ottobre 2009 il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare, *Cdp immobiliare* e Fintecna-Finanziaria per i settori industriale e dei servizi (dante causa della *Cdp immobiliare*) hanno sottoscritto l'accordo transattivo rep. n. 153 del 5 ottobre 2009, con cui hanno definito, con il versamento, interamente eseguito, di un importo forfettariamente determinato, gli obblighi di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale delle acque di falda per le aree ricadenti nel Sito di interesse nazionale Napoli orientale, da intendersi a carico di *Cdp immobiliare*.

4. *Cdp immobiliare* ha attivato, presso il MATTM, le procedure amministrative di cui al d.lgs. 152/2006, relative alle attività di bonifica e messa in sicurezza dell'area del PUA, conclusesi con l'emissione da parte del MATTM del decreto n. 253 del 19 giugno 2019 di approvazione del *Progetto di messa in sicurezza permanente*.
5. *Cdp immobiliare* - nel contesto della trasformazione urbanistica ed edilizia delle aree oggetto di intervento e fermo l'intervenuto assolvimento di ogni onere e obbligo circa la messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale delle acque di falda di cui al precedente punto 3 - si impegna a provvedere a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione degli interventi di bonifica e messa in sicurezza di dette aree in ottemperanza a quanto previsto dal progetto approvato con decreto del MATTM n. 253/2019 a alle prescrizioni ivi impartite dallo stesso MATTM.
6. Il rilascio dei titoli edilizi necessari all'esecuzione degli interventi nonché l'inizio e l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere pubbliche e private avverranno secondo le procedure previste nel *Progetto di messa in sicurezza permanente* approvato dal MATTM.
7. L'agibilità degli edifici e la presa in consegna da parte del *Comune* delle opere pubbliche saranno, in ogni caso, subordinate alla presentazione di idonea documentazione rilasciata dalle competenti autorità ambientali attestante l'avvenuta bonifica per ciascun singolo lotto di riferimento (come da *Progetto di bonifica e messa in sicurezza permanente* approvato).
8. I livelli di qualità degli interventi di bonifica/messa in sicurezza permanente dovranno essere riferiti alle specifiche utilizzazioni previste dal piano.
9. Qualora in corso d'opera emergessero inquinamenti non accertati nelle precedenti fasi di bonifica/messa in sicurezza permanente, *Cdp immobiliare* dovrà tempestivamente segnalare l'evento al *Comune* e alle autorità competenti in materia ambientale e procedere a propria cura e spese alla bonifica e messa in sicurezza permanente di tutte le aree contaminate, nel puntuale rispetto della normativa vigente e secondo le prescrizioni che saranno impartite dalle autorità competenti.
10. Tale evento potrà dar luogo a una proroga del termine di esecuzione degli interventi previsti nel piano attuativo per il tempo corrispondente alla sospensione dei lavori per effetto di detti inquinamenti e alle attività di bonifica e messa in sicurezza permanente necessari.
11. *Cdp immobiliare* dovrà riferire al *Comune*, con relazioni periodiche, lo svolgimento di tutte le operazioni di bonifica e messa in sicurezza permanente e fino all'avvenuto completamento delle stesse.

CAPO IV - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 16 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione deve essere redatta, nella esclusiva responsabilità di *Cdp immobiliare*, secondo le norme vigenti e in conformità al progetto definitivo approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 713/2017 e in conformità al *Progetto di messa in sicurezza permanente* approvato dal MATTM con decreto n. 253/2019.
2. Il progetto esecutivo dovrà essere corredato dal relativo computo metrico estimativo calcolato applicando i prezzi dell'elenco prezzi della Regione Campania vigente alla data di presentazione del progetto esecutivo per le voci nello stesso previste; i nuovi prezzi saranno determinati con la procedura prevista dal codice degli appalti, assumendo i costi della mano d'opera e dei materiali rilevati dal Provveditorato alle opere pubbliche della Campania.
3. Eventuali modifiche che si rendessero necessarie, sviluppando gli studi e le indagini compiuti nella precedente fase progettuale, dovranno essere comunicate e concordate con il *Comune*.

4. L'eventuale maggiorazione dei costi delle opere di urbanizzazione e di tutti gli altri oneri derivanti dagli approfondimenti progettuali di cui al punto precedente, risultante dal quadro economico del progetto esecutivo, è a carico di *Cdp immobiliare*.
5. Il *Comune* provvederà ad accertare la conformità del progetto esecutivo al progetto definitivo approvato. Il *Comune* provvederà altresì ad accertare l'avvenuto recepimento delle prescrizioni formulate sul progetto definitivo.
6. In ogni caso la progettazione esecutiva deve essere corredata della verifica e validazione, di cui all'art. 26 del d.lgs. 50/2016, da eseguirsi da parte di *Cdp immobiliare*.
7. I verbali di verifica e di validazione dei progetti e gli elaborati georeferenziati e completi dei riferimenti ai capisaldi catastali costituenti le progettazioni devono essere forniti al *Comune* sia su supporto cartaceo che su supporto informatico in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

Articolo 17 - Opere di urbanizzazione di valore superiore alla soglia comunitaria - Gara a evidenza pubblica

1. *Cdp immobiliare* in qualità di stazione appaltante dovrà procedere all'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. e) e 36, commi 3 e 4 del d.lgs. 50/2016.
2. *Cdp immobiliare* si obbliga al rispetto dell'art. 35, comma 8, del d.lgs. 50/2016, il quale, nel caso di aggiudicazioni per lotti distinti, dispone che sia sempre computato il valore cumulato dei lotti, di modo che, qualora il valore cumulato raggiunga la soglia comunitaria - ciascun lotto singolarmente inteso sia sottoposto alla disciplina comunitaria.
3. *Cdp immobiliare* in qualità di stazione appaltante dovrà effettuare tutte le comunicazioni riguardanti l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla normativa vigente.

Articolo 18 - Modalità di svolgimento delle procedure di gara. Ribasso d'asta

1. 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 di *Cdp immobiliare*.
2. *Cdp immobiliare* 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.
3. Eventuali ribassi conseguenti all'esperimento delle gare resteranno nella disponibilità di *Cdp immobiliare* 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 sempre che gli importi per la realizzazione di queste ultime non risultino inferiori agli oneri dovuti ai sensi degli artt. 16 e 19 del d.P.R. 380/2001. Resta inteso che eventuali maggiori costi resteranno a carico della parte privata.

Articolo 19 - Responsabile del procedimento

1. *Cdp immobiliare*, ai sensi dell'art. 31, comma 10, del d.lgs. 50/2016, si impegna a individuare e a comunicare formalmente, successivamente alla stipula della convenzione e prima dell'avvio di ogni attività, il soggetto a cui affidare i compiti propri del responsabile del procedimento (*RUP*), limitatamente al rispetto delle norme del suddetto decreto legislativo alla cui osservanza sono tenuti.

2. Il RUP dovrà relazionare al *Comune* sull'andamento delle attività di propria competenza e segnalare eventuali ritardi/impedimenti e ogni circostanza che possa compromettere il regolare sviluppo del procedimento.
3. Il RUP provvede tra l'altro:
 - ad attivare tutte le procedure e curare tutte le comunicazioni con l'Autorità nazionale anticorruzione e con le sezioni competenti dell'Osservatorio riguardanti le fasi di l'affidamento e di esecuzione dei contratti, nonché a ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia e, in generale, dalla normativa in materia di lavori;
 - a comunicare al *Comune* tutte le fasi di affidamento e esecuzione dei lavori e il nominativo dell'aggiudicatario presentando al *Comune* autocertificazione, ai sensi del d.P.R. 445/2000, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della normativa vigente in materia, nonché dei principi comunitari e di quanto previsto dalla presente *Convenzione*;
 - a comunicare, altresì, l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente;
 - a trasmettere al *Comune* la documentazione relativa alla procedura di gara svolta, i verbali di aggiudicazione e i contratti stipulati.

Articolo 20 - Area di proprietà comunale – modalità di consegna

1. Le aree già di proprietà comunale sulle quali sono previsti gli interventi di riqualificazione saranno consegnate a *Cdp immobiliare* per il tempo necessario all'esecuzione delle opere indicate nella presente convenzione e restituite al *Comune*, complete delle opere, all'emissione del certificato di collaudo provvisorio. La realizzazione di dette opere dovrà essere concordata con il servizio responsabile dell'attuazione delle opere di urbanizzazione e i Servizi competenti del *Comune* anche al fine di garantire il regolare traffico nella zona.
2. Per il periodo durante il quale le aree saranno in consegna a *Cdp immobiliare*, tutti gli oneri di qualsiasi natura, esclusi quelli di natura fiscale, e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in capo a *Cdp immobiliare*.
3. In tutto il periodo in cui *Cdp immobiliare* deterrà la custodia delle aree dovrà sempre essere garantito l'accesso da parte dei rappresentanti del *Comune* o suoi delegati.

Articolo 21 - Tempistica di esecuzione delle opere.

1. La realizzazione delle opere previste dalla convenzione avverrà per stralci funzionali secondo i cronoprogrammi allegati.
2. *Cdp immobiliare* si obbliga a iniziare le opere pubbliche previste da ciascuno stralcio funzionale entro 12 mesi dal rilascio del primo permesso di costruire afferente alle opere private relative allo stralcio corrispondente.
3. Le opere di urbanizzazione devono essere completate entro i termini previsti dal cronoprogramma allegato.

Articolo 22 - Conduzione delle opere di urbanizzazione

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avviene sotto la esclusiva responsabilità di *Cdp immobiliare*, la quale farà fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse assumendo il rischio della realizzazione. *Cdp immobiliare* è pertanto il solo responsabile dei rapporti, anche contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori nonché per la successiva manutenzione e comunque sino alla consegna delle opere di urbanizzazione, con espressa manleva sul punto dell'amministrazione comunale.

2. 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.
3. 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 responsabile dell'attuazione, l'attivazione di più fasi di concertazione con *Cdp immobiliare* e con gli uffici del *Comune* medesimo incaricati della futura manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione.
4. *Cdp immobiliare*, in qualità di stazione appaltante, 30 giorni prima dell'inizio di ciascun lotto dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, notificherà al *Comune* di Napoli la data di inizio dei lavori.
5. *Cdp immobiliare*, 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.
6. *Cdp immobiliare* 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.
7. Le parti convengono che, al fine di consentire la verifica della soglia minima del valore delle opere di urbanizzazione, i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, comprese le opere di urbanizzazione primaria, andranno contabilizzati secondo le disposizioni di cui al Codice dei contratti pubblici e al relativo regolamento di esecuzione.

Articolo 23 - Direzione dei lavori

1. La direzione dei lavori compete a *Cdp immobiliare* che provvederà a istituire, prima della prima gara per le opere di urbanizzazione, dandone contestuale comunicazione al *Comune*, l'ufficio di direzione dei lavori composto da un direttore dei lavori e dai suoi assistenti, ai sensi delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici e del relativo regolamento di esecuzione.
2. È facoltà di *Cdp immobiliare* nominare differenti direttori dei lavori per ciascuno stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione, ma — in mancanza di esercizio di tale facoltà — la nomina effettuata per la prima delle opere si intenderà effettuata anche per le altre.
3. *Cdp immobiliare* sarà tenuto, altresì, a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del professionista e dei componenti il predetto ufficio al *Comune*.
4. *Cdp immobiliare* 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.
5. *Cdp immobiliare* 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.
6. *Cdp immobiliare* 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 24 - Varianti

1. Eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate in linea tecnica dal *Comune*. A tal fine *Cdp immobiliare* trasmetterà al *Comune* il progetto di variante accompagnato da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera.
2. Le varianti in corso d'opera possono essere ammesse solo nei casi di cui all'art. 106 del d.lgs. 50/2016.

3. Le variazioni di modesta entità delle opere di urbanizzazione, che non comportino modifiche sostanziali, non saranno oggetto di approvazione da parte del *Comune*; su di esse l'ufficio competente del *Comune* dovrà pronunciarsi entro il termine di trenta giorni dalla loro segnalazione. In ogni caso le variazioni di modesta entità e le varianti non possono comportare la proroga dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, salvo che ciò dipenda da fatto dell'Amministrazione.

Articolo 25 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. *Cdp immobiliare* 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.
2. *Cdp immobiliare* nomina la commissione di collaudo o collaudatore unico nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 102 e 111 del Codice degli appalti, d.lgs. 50/2016 e dall'art. 216 del Regolamento attuativo.
3. I costi e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo, ivi compresi i compensi spettanti ai componenti delle commissioni di collaudo, saranno a carico di *Cdp immobiliare*.
4. Il collaudo sarà effettuato nel rispetto delle procedure del d.lgs. 50/2016 e del Regolamento attuativo.
5. Il collaudo ha a oggetto la verifica del completamento degli interventi di *messa in sicurezza permanente* previsti nel progetto approvato con decreto del MATTM n. 253/2019 secondo le procedure amministrative indicate nel progetto stesso.
6. Il collaudo, oltre a quanto stabilito dalla normativa vigente, ha a oggetto anche la verifica della soglia minima di spesa relativa agli oneri di cui agli artt. 16 e 19 del d.P.R. 380/2001 per ogni singolo stralcio funzionale, al fine dell'incameramento da parte del *Comune* delle somme residue, e la verifica delle superfici delle aree da cedere da *Cdp immobiliare*.
7. Durante l'espletamento di ogni accertamento, *Cdp immobiliare* si impegna a fornire ogni assistenza e collaborazione necessaria, anche mettendo a disposizione la strumentazione e il personale occorrente.
8. Del collaudo finale e del collaudo in corso d'opera di ciascun lotto di urbanizzazioni verrà redatta dettagliata relazione.
9. Il certificato di collaudo, redatto secondo le modalità di cui all'art. 229 del Regolamento attuativo, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi 24 mesi dalla data di rilascio.
10. Decorsi due mesi dalla scadenza del predetto termine, il collaudo si intende approvato dal *Comune*, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto.
11. 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.
12. In considerazione della esecuzione per fasi temporali e per stralci funzionali delle opere di urbanizzazione, il collaudo delle stesse avverrà separatamente ed autonomamente per ogni singola UMI avverrà nei termini e con le modalità, stabilite nel presente articolo.

Articolo 26 - Consegna delle opere di urbanizzazione riferita a ogni lotto funzionale

1. Entro tre mesi dall'approvazione del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione relative a ogni lotto funzionale, le opere stesse verranno consegnate al *Comune* mediante apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio tra le parti. A tal fine *Cdp immobiliare* comunicherà al responsabile del procedimento 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 a *Cdp immobiliare* ivi compresi eventuali danni cagionati a terzi. In sede di consegna delle opere *Cdp immobiliare* si impegna a trasferire al *Comune* tutta la documentazione necessaria per consentire la corretta gestione e manutenzione delle opere.

2. Fatto salvo il giudizio definitivo sul lavoro e su tutte le questioni che possono sorgere al riguardo e sulle eventuali responsabilità di *Cdp immobiliare*, il *Comune* di Napoli si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 230 del Regolamento attuativo, previo accertamento, da parte dell'organo di collaudo, delle verifiche previste dal comma 1 del citato art. 230 del Regolamento attuativo.

Articolo 27 - Incentivo e fondi a disposizione del Comune

1. Nel quadro economico delle opere di urbanizzazione sono comprese le spese tecniche di cui all'art. 23, comma 11, del d.lgs. 50/2016, riguardanti l'assicurazione dei dipendenti dell'Amministrazione, le spese di carattere strumentale sostenute per l'istruttoria tecnica dell'intervento e gli oneri relativi al responsabile del procedimento dell'Amministrazione e ai suoi collaboratori. Tali spese sono inserite nel quadro economico nella misura massima del 2% dell'importo dei lavori afferenti a ciascuna opera di urbanizzazione.
2. *Cdp immobiliare* si impegna a corrispondere, secondo le indicazioni fornite dal *Comune*, mediante versamento alla Tesoreria comunale, gli importi spettanti al responsabile del procedimento dell'Amministrazione e ai suoi collaboratori per le attività connesse all'attuazione del PUA.

CAPO V GARANZIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 28 - Garanzie per il completo adempimento della Convenzione

1. *Cdp immobiliare*, alla stipula della presente *convenzione*, presta garanzia fideiussoria pari al 10% dell'ammontare complessivo del valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da standard, già riportate in dettaglio all'art. 12, come previsto dalla delibera di Giunta comunale n. 699/2015. Detta polizza è prestata a garanzia della completa attuazione del PUA, ivi comprese la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 7 e 14 della convenzione e la messa in sicurezza permanente delle stesse, in conformità al progetto approvato dal MATTM con decreto n. 253/2019, debitamente certificata ai sensi dell'art. 248 del d.lgs. 152/2006.
2. Per ogni lotto funzionale, *Cdp immobiliare* presterà - al rilascio del permesso di costruire riferito alle opere private del lotto stesso - garanzia fideiussoria pari al valore delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nel lotto.
3. Le garanzie di cui sopra saranno consegnate al responsabile del procedimento del *Comune*.
4. La garanzia di cui al comma 2 copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento e cessa di avere effetto alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.
5. La garanzia fideiussoria riferita al singolo lotto è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 75% dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, è automatico, senza necessità di benestare del *Comune* di Napoli, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte di *Cdp immobiliare*, degli stati di avanzamento dei lavori o di analogo documento, in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione. L'ammontare residuo, pari al 25% dell'iniziale importo garantito, è svincolato secondo la normativa vigente. Sono nulle le eventuali pattuizioni contrarie o in deroga.
6. La garanzia del 10% di cui al comma 1 e all'art. 12 potrà essere ridotta del 50% quando si siano realizzate e collaudate opere di urbanizzazione per un valore pari almeno al 50% dell'intero ammontare delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8. Potrà essere svincolata del tutto alla data di consegna delle opere di urbanizzazione di tutti gli stralci funzionali.
7. Le fideiussioni di cui al presente articolo potranno essere bancarie o assicurative o rilasciate dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del d.lgs. 385/1993, che svolgono in

via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle finanze. Le garanzie dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile, nonché l'operatività delle garanzie medesime entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del *Comune*.

8. In caso di violazione degli obblighi assunti da *Cdp immobiliare*, il *Comune* potrà liberamente escutere le fidejussioni, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento da notificarsi e trasmettersi per raccomandata o a mezzo PEC, con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso inutilmente tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato le fideiussioni.
9. La fideiussione dell'importo di € _____, rilasciata da _____, relativa al 10% del importo complessivo delle opere di urbanizzazione è allegata alla presente convenzione.
10. *Cdp immobiliare* lascerà in ogni caso sempre indenne il *Comune* da eventuali danneggiamenti e/o infortuni verificatisi sulle aree oggetto di convenzione.

Articolo 29 - Garanzie postume decennali per le opere di urbanizzazione

1. *Cdp immobiliare* si impegna a stipulare, prima della consegna delle opere di urbanizzazione relative a ogni singolo stralcio, a far data della emissione del certificato di collaudo provvisorio delle stesse, 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. L'importo delle suddette polizze dovrà essere adeguato all'effettivo costo delle opere, come risultante dall'importo a base di gara, al netto del ribasso.

Articolo 30 - Vigilanza

1. Al *Comune*, tramite il proprio responsabile del procedimento o suoi delegati, è riservato il potere di verificare, in ogni momento, l'applicazione delle normative in materia di opere pubbliche e il rispetto di tutto quanto stabilito nella presente convenzione. 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 *Cdp immobiliare*, purché non comportino aggravio di costi e tempi di realizzazione né nuove procedure autorizzative.
2. La vigilanza effettuata dal responsabile del procedimento del *Comune* non esclude o riduce la responsabilità di *Cdp immobiliare* per la regolare esecuzione dei lavori e quella per danni, diretti o indiretti, comunque causati.
3. Il *Comune* non assume alcuna responsabilità per danni od infortuni, che dovessero derivare a *Cdp immobiliare* o ai propri aventi causa ed a qualsiasi titolo nello svolgimento delle prestazioni oggetto del presente atto e per qualsiasi altra causa.
4. *Cdp immobiliare* assume ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose per fatto di *Cdp immobiliare* medesimo o dei suoi dipendenti o di ditte appaltatrici nello svolgimento delle prestazioni oggetto del presente atto, tenendo perciò sollevato e indenne il *Comune*.
5. *Cdp immobiliare* non assume alcuna responsabilità e si riserva ogni diritto di rivalsa in ordine a pretese e danni da parte di soggetti terzi dovuti a posizioni di diritto, a oneri e/o comportamenti imputabili all'Amministrazione comunale, nell'ambito dell'esecuzione della presente convenzione.
6. *Cdp immobiliare* sarà tenuto a comunicare periodicamente al responsabile del procedimento del *Comune* 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*, nonché al cronoprogramma.

Articolo 31 - Penali per ritardo negli adempimenti

1. Per ciascuno stralcio funzionale per il quale è stato rilasciato permesso di costruire, in caso di ritardo nell'attuazione degli interventi pubblici di cui alla presente convenzione rispetto alle previsioni del cronoprogramma allegato, a *Cdp immobiliare* sarà applicata e introitata dal *Comune*, per ogni mese di ritardo, una penale pari allo 0,015% dell'importo del lotto di opere non ultimato fino ad un limite massimo di 0,15%, potendo il *Comune* avvalersi a tale scopo, della garanzia di cui all'art. 28, comma 2, della presente convenzione.
2. Il ritardo delle opere di oltre un anno decorrente dai termini di cui alla presente convenzione, comporterà l'escussione delle garanzie fideiussorie da parte del *Comune*, previa formale messa in mora e assegnazione di un termine per adempiere.
3. *Cdp immobiliare* sarà tenuto a rispettare tutti i termini di cui alla presente convenzione e sarà responsabile di ogni ritardo, fatte salve le ipotesi in cui il ritardo sia dovuto a eventi non imputabili a *Cdp immobiliare*. 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 di cui alla presente convenzione, che non sia imputabile a *Cdp immobiliare*;
 - annullamento giurisdizionale;
 - tempi necessari per approvazione eventuali varianti;*Cdp immobiliare* avrà diritto a una proroga di entità pari al ritardo nei lavori conseguenti al detto evento o circostanza.

SERVITU' E CUSTODIA

Articolo 32 - Custodia e manutenzione delle opere di urbanizzazione

1. All'atto della consegna di cui all'art. 26 della presente convenzione, con il verbale di cui al medesimo articolo, saranno riassegnate a *Cdp immobiliare* le aree pubbliche, comprensive delle relative opere di urbanizzazione, destinate a parcheggio e a verde attrezzato. Per tali aree il proponente provvederà alla custodia e alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i manufatti e impianti e del patrimonio vegetale orizzontale e verticale, per la durata di 5 anni rinnovabili alla scadenza su richiesta di *Cdp immobiliare* o dei suoi aventi causa.
2. Nella custodia e manutenzione delle suddette aree, *Cdp immobiliare* si atterrà al migliore stato dell'arte e al decoro richiesto dalla qualità e dalle funzionalità espresse dall'intervento. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetto stato i manufatti, gli impianti e il patrimonio vegetale e strutturale a garanzia di costante agibilità e fruibilità delle aree nella loro interezza. *Cdp immobiliare*, o i suoi aventi causa, saranno responsabili per danni a terzi dipendenti da omessa, tardiva o cattiva manutenzione. In particolare, gli interventi straordinari sulle alberature dettate da motivi di sicurezza dovranno essere eseguiti secondo le disposizioni vigenti in materia nel *Comune* di Napoli. Eventuali interventi straordinari di abbattimento o di modifica della forma di allevamento degli alberi dovranno essere preventivamente autorizzati dal *Comune*.
3. Le aree e le opere destinate a parcheggio e a verde pubblico al termine del periodo di custodia e di manutenzione dovranno essere pienamente funzionali e adeguate alle specifiche norme di settore vigenti alla data della cessata custodia e manutenzione.

CAPO VI - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 33 - Risoluzione della convenzione

1. Costituiscono causa di risoluzione:

- il ritardo ingiustificato dell'attuazione delle opere pubbliche, relative al lotto per il quale siano stati rilasciati i permessi di costruire per l'edificazione dello stesso, rispetto alla tempistica di cui all'art. 21;
- il mancato inizio delle opere pubbliche oltre il termine di 18 mesi dal rilascio dei titoli edilizi per l'edificazione. Tale causa comporterà l'escussione delle garanzie di cui all'art. 28.
- in caso di reati accertati ai sensi dell'art. 108 del d.lgs. 50/2016 e comunque quando *Cdp immobiliare* o suo appaltatore abbia dato luogo o partecipato a frode o collusione con il personale appartenente all'organizzazione del *Comune* ovvero con terzi;
- in caso di stato di conclamata insolvenza da parte di *Cdp immobiliare*, ovvero ne sia dichiarato il fallimento, ovvero sia convocata l'assemblea dei soci di *Cdp immobiliare* per deliberarne la liquidazione o scioglimento salvo il disposto dell'art. 33 del d.l. 83/2012.

Articolo 34 - Divieto di cessione della Convenzione

1. È fatto espresso divieto a *Cdp immobiliare*, pena la decadenza della convenzione, di cedere, in tutto o in parte, la convenzione a terzi senza la preventiva autorizzazione del *Comune* di Napoli.
2. Parimenti è fatto espresso divieto a *Cdp immobiliare*, pena la decadenza della convenzione, di stipulare qualsiasi sub-convenzione, anche parziale, senza la preventiva autorizzazione del *Comune*.
3. In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree private oggetto del *PUA*, le obbligazioni assunte di *Cdp immobiliare* con la presente si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente.
4. Nessun diritto potrà vantare *Cdp immobiliare* sulla proprietà comunale per il fatto della presente convenzione; pertanto il rapporto contrattuale sorgente dal presente atto viene concordemente inteso tra le parti come rapporto di natura puramente obbligatoria.

Articolo 35 - Risoluzione delle controversie

1. Il *Comune* e *Cdp immobiliare* 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.
2. Per ogni controversia è, comunque, competente il Foro di Napoli.

Articolo 36 - Normativa antimafia e protocollo di legalità

1. Il *Comune* di Napoli non richiede la documentazione antimafia a norma dell'art. 83, comma 3, lettera a), del d.lgs. 159/2011, giusta nota n. 143087 del 12 febbraio 2018 del servizio *Sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi*.
2. *Cdp immobiliare*, nella funzione di stazione appaltante ovvero di esecutore diretto delle opere di urbanizzazione, si obbliga ad acquisire la documentazione antimafia di cui all'art. 84 del d.lgs. 159/2011 nei confronti del soggetto aggiudicatario/esecutore dei lavori pubblici di cui alla presente *Convenzione*. *Cdp immobiliare* si obbliga a rispettare, e a far rispettare nella funzione di stazione appaltante ovvero di esecutore diretto delle opere di urbanizzazione, la normativa in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, di cui all'art. 3 della legge 136/2010, obbligandosi, altresì, a 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, del d.lgs. 159/2011, così come modificato e integrato dal d.lgs. n. 218/2012.

3. *Cdp immobiliare* 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 nei confronti del soggetto aggiudicatario/esecutore dei lavori.

Articolo 37 - Patto di integrità e Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli

1. Le parti hanno l'obbligo di osservare il d.P.R. 62/2013 e il Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli, nonché le norme previste dal Patto di integrità. L'inosservanza di tali disposizioni è causa di risoluzione del presente atto.
2. I proponenti dichiarano di essere a conoscenza che la presente convenzione è soggetta al Codice di comportamento del Comune di Napoli adottato in applicazione del d.P.R. 62/2013 e di essere a conoscenza che l'art. 2 comma 3 dispone l'applicazione del Codice anche alle imprese fornitrici di beni e servizi o che realizzano opere in favore del Comune di Napoli, in caso di inosservanza degli obblighi previsti dal Codice di Comportamento, si applicheranno le sanzioni previste dal Patto di Integrità adottato dall'Ente ai sensi dell'art. 20, comma 7, dello stesso Codice;
3. *Cdp immobiliare* dichiara che non sussiste la causa di interdittività di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. 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.
4. In ordine alla quantificazione delle sanzioni nelle ipotesi di violazione delle disposizioni riportate nel Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli, applicabili anche agli operatori economici aggiudicatari, in applicazione dell'art.2, comma 3, del suddetto Codice, si applicheranno le sanzioni previste dal Patto di Integrità adottato dall'Ente ai sensi dell'art. 20, comma 7, dello stesso Codice.

Articolo 38 - Dichiarazioni

1. *Cdp immobiliare* dichiara che le imprese aggiudicatrici che realizzeranno gli interventi pubblici dovranno possedere e comprovare i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del d.lgs. 50/2016 e quelli specifici di qualificazione per l'esecuzione dei lavori prescritti dallo stesso decreto legislativo e dal d.P.R. 207/2010, nonché di essere in regola con la vigente normativa antimafia ed osservare il *protocollo di legalità* sottoscritto dal Comune di Napoli e dalla Prefettura di Napoli in data 1 agosto 2007, che *Cdp immobiliare* si impegna ad applicare. Inoltre le imprese aggiudicatrici dovranno:
 - non essersi avvalse di piani individuali di emersione di cui alla legge 383/2001;
 - essere iscritte, nel caso di cooperative o consorzi fra cooperative, nell'apposito registro prefettizio o nello schedario generale della cooperazione presso il Ministero del Lavoro;
 - avere preso conoscenza delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli eventuali relativi alla raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti e/o residui di lavorazione nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;
 - essere iscritte nel registro delle imprese presso la CC.I.AA. con nulla osta antimafia (legge 575/1975 e ss.mm.), o per le altre società di altro Stato U.E., nel corrispondente registro commerciale;
 - ai sensi dell'art. 17 della legge 68/1999 (norme per il diritto al lavoro dei disabili), essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, con riserva di presentazione, a richiesta

del *Comune*, di apposita certificazione rilasciata dagli uffici territorialmente competenti dalla quale risulti l'ottemperanza agli obblighi della legge citata;

- osservare i piani di sicurezza e il documento unico di valutazione del rischio da interferenze (D.U.V.R.I.) ai sensi dell'art. 26, comma 3, del d.lgs. 81/2008.

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

Articolo 39 - Spese e tasse

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente *Convenzione*, sono a carico di *Cdp immobiliare* e dei suoi eventuali aventi causa. *Cdp immobiliare*, in ordine a tali spese dichiara che intende avvalersi di tutte le facilitazioni ed agevolazioni previste dalle norme vigenti.
2. Riguardando la presente convenzione prestazioni di servizi da parte di imprenditore nell'esercizio di impresa, la stessa rientra nel regime di impositivo sul valore aggiunto, e in conseguenza è soggetta all'imposta fissa di registro ai sensi di legge.
3. I costituiti dispensano me, ufficiale rogante, dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena e legale conoscenza.
4. 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 40 - Documentazione da trasferire al *Comune* di Napoli all'atto della consegna delle aree e delle opere

1. *Cdp immobiliare* si obbliga a completare la consegna, all'atto del trasferimento delle aree pubbliche, delle seguenti documentazioni:

Documentazioni notarili

- Atto di trasferimento della proprietà delle aree e delle opere

Documentazioni catastali

- Frazionamento delle aree

Documentazioni tecniche

- Progetto architettonico *as built* delle opere
- Relazioni geologiche
- Relazioni geotecniche
- Progetto impiantistico *as built* 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 e autorizzazioni all'esercizio degli impianti da parte di Enti per legge previsti.

Articolo 41 - Verifica requisiti del proponente

1. Il proponente dichiara di essere in possesso dei requisiti di idoneità a contrarre con la PA ai sensi della vigente normativa antimafia, nonché di essere a conoscenza del Protocollo di legalità, stipulato tra il Comune di Napoli e Prefettura di Napoli in data 01 agosto 2007 e di essere a conoscenza e di accettare espressamente le clausole ivi contenute quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Il proponente dovrà assicurare, nella funzione di stazione appaltante, per l'affidamento delle opere di urbanizzazione, il rispetto delle disposizioni in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 136/2010 e smi.

Articolo 42 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Ai sensi dell'art.30, comma 2, del d.P.R. 380/2001 vengono allegati alla presente convenzione i certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree oggetto della *Convenzione* rilasciati dal *Comune* in data _____.

Articolo 43 - Allegati

1. Formano parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti allegati:

Allegato 1 – Procura speciale rep. _____ del _____ per notaio _____;

Allegato 2 - Area oggetto del PUA su pianta catastale;

Allegato 3 – Individuazione degli stralci funzionali;

Allegato 4 – Destinazione d'uso delle aree private – individuazione per stralci funzionali;

Allegato 5 – Destinazione d'uso delle aree pubbliche-urbanizzazioni – individuazione per stralci funzionali;

Allegato 6 – Elenco elaborati del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale n. 1;

Allegato 7 – Elenco elaborati del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale n. 2;

Allegato 8 – Elenco elaborati del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale n. 3;

Allegato 9 – Aree oggetto di cessione - individuazione per stralci funzionali;

Allegato 10 – Cronoprogramma degli stralci funzionali;

Allegato 11 – Cronoprogramma delle opere di urbanizzazione;

Allegato 12 – Certificati di destinazione urbanistica;

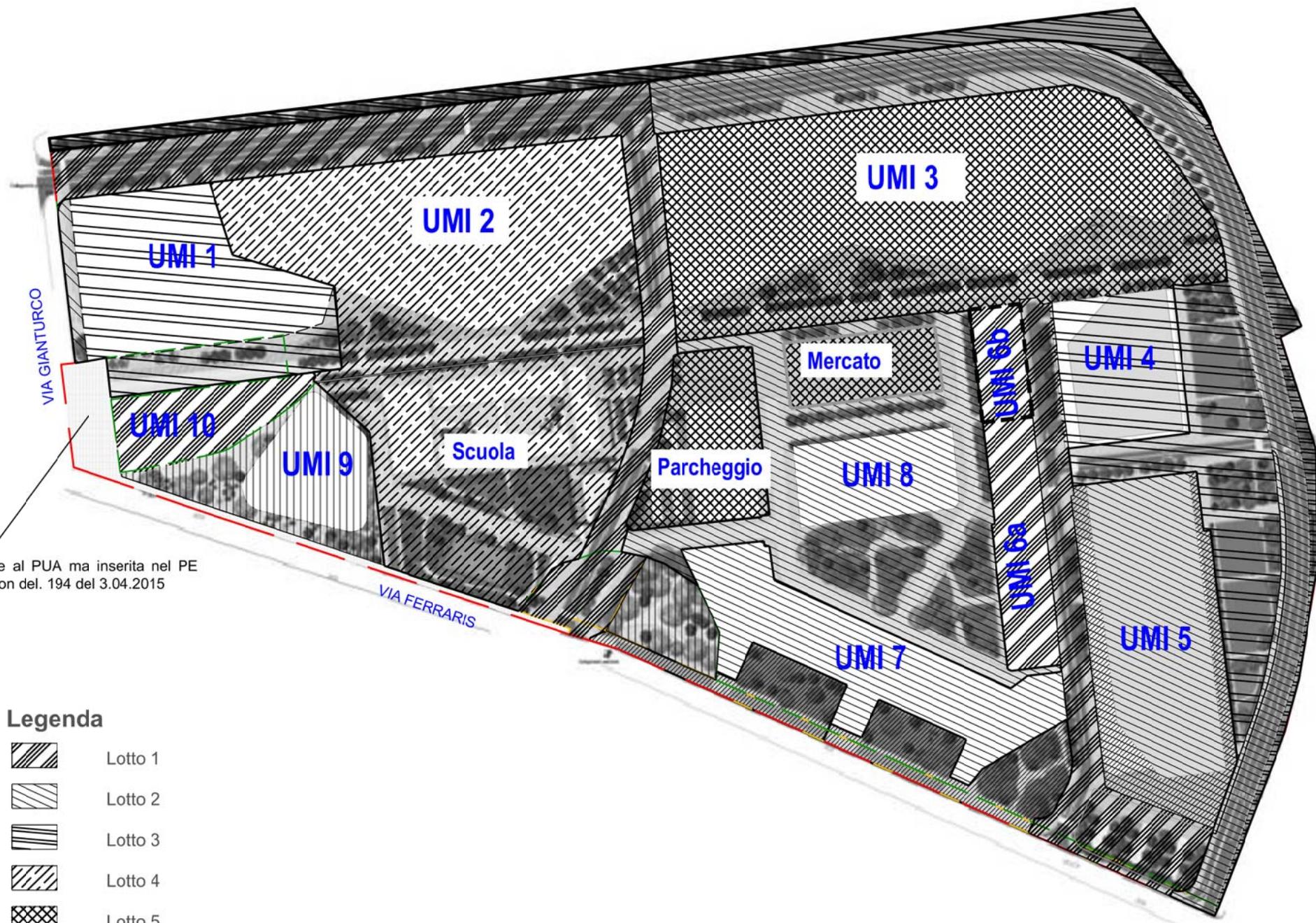
Allegato 13 – Polizza fidejussoria.

ALLEGATO N.2 - AREA OGGETTO DI PUA SU PIANTA CATASTALE

	Perimetro PUA	165.864 mq
	Proprietà CdP Immobiliare e Parthenope	152.736mq
	CdP Immobiliare	C.T. foglio 155 part.248 foglio 112 part.84 e 121 foglio 152 part.1
	Proprietà Comunale	foglio 155 part. 20
	Proprietà Terzi	foglio 152 part. 3 foglio 152 part. 4 foglio 152 part. 5 foglio 152 part. 6 foglio 152 part. 7 foglio 152 part. 8 foglio 152 part. 9 foglio 152 part. 10 foglio 152 part. 11 foglio 155 part. 3 foglio 155 part. 21 foglio 155 part. 22 foglio 155 part. 41



ALLEGATO N. 3 - INDICAZIONE DEGLI STRALCI FUNZIONALI



Area appartenente al PUA ma inserita nel PE
via Ferraris app. con del. 194 del 3.04.2015

Legenda

-  Lotto 1
-  Lotto 2
-  Lotto 3
-  Lotto 4
-  Lotto 5
-  Lotto 6

ALLEGATO N.4 - Destinazione d'uso delle aree private - individuazione per stralci funzionali

----- Perimetro PUA

- Lotto 1
- Lotto 2
- Lotto 3
- Lotto 4
- Lotto 5
- Lotto 6



Destinazione d'uso delle aree private

UMI 1 - UMI 4

Attività direzionali, commerciali (media e grande distribuzione) e culturali, produzione di servizi, parcheggi pertinenziali

UMI 2

Residenza

UMI 3

Residenza, direzionale, ricettivo

UMI 5

Produzione di servizi

UMI 6 (UMI 6a - UMI 6b)

Residenza collettiva, servizi per la ricerca e didattica, terziario, ricettivo

UMI 7

Terziario, commerciale, congressuale

UMI 8

Attività ricettive, servizi sanitari, terziario

UMI 9

Residenza, terziario, commercio di vicinato e artigianato

ALLEGATO N.5 - Destinazione d'uso delle aree pubbliche-urbanizzazioni - individuazione per stralci funzionali

----- Perimetro PUA

- Lotto 1
- Lotto 2
- Lotto 3
- Lotto 4
- Lotto 5
- Lotto 6

Destinazione d'uso delle aree pubbliche

- Nuova viabilità
- Istruzione
- Parcheggi
- Mercato
- Verde attrezzato e sport
- Verde lineare



ALLEGATO N. 6
ELENCO ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE
ALLO STRALCIO FUNZIONALE N. 1

ELABORATI GENERALI			
ELABORATI AMMINISTRATIVI		Scala	
A01	Relazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie		mag-17
A01.1	Confronto urbanizzazioni	-	mag-17
A01.2	Confronto aree di cessione e di proprietà	-	mag-17
A01.3	Suddivisione in lotti funzionali opere di urbanizzazione primaria e secondaria	-	mag-17
A01.4	Individuazione delle superfici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	1 : 1.000	mag-17
RELAZIONI			
R01	Relazione generale opere di urbanizzazione primaria e secondaria del PUA		mag-17
R02	Relazione tecnica scelte botaniche		mag-17
R03	Relazione geologica, idrogeologica e caratterizzazione sismica del sito		mag-17
R04	Studio di fattibilità ambientale		mag-17
ELABORATI GRAFICI			
Geologia			
G01	Carta geolitologica	1:5000	mag-17
G02	Carta geomorfologica	1:5000	mag-17
G03	Carta idrogeologica	1:5000	mag-17
G04	Planimetria con ubicazione indagini geologiche	1:2000	mag-17
G05	Sezione geolitologica - S3 - PP2 - S4 -S6	1:500	mag-17
G06	Sezione geolitologica - S3 - PP4 - PP3 -PP4	1:500	mag-17
G07	Sezione geolitologica - S2 - PP2 - S1 -S4	1:500	mag-17
G08	Carte della pericolosità e del rischio idraulico	1:5000	mag-17
Interventi di progetto			
E.01	Planimetria generale delle opere di urbanizzazione del PUA	1 : 1.000	mag-17
E.02	Planimetria di individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	1:1000	mag-17

ELABORATI SPECIFICI			
RELAZIONI			
Ri01	Relazione sulla viabilità		mag-17
Ri02	Relazione idraulica		rev. Ottobre 2017
Ri03	Relazione tecnica e di calcolo degli impianti elettrici, pubblica illuminazione e reti tecnologiche		mag-17
Ri04	Relazione tecnica e di calcolo rete idrica potabile		mag-17
Ri05	Relazione tecnica e di calcolo rete idrica irrigua		mag-17
Ri06	Relazione tecnica e di calcolo rete idrica antincendio		mag-17
Ri07	Relazione tecnica e di calcolo rete gas		mag-17
Ri11	Relazione sulle interferenze		mag-17
Ri12	Relazione sulla gestione delle materie		mag-17
Ri13	Relazione sulla cantierizzazione		mag-17
ELABORATI AMMINISTRATIVI			
Ai01	Computo metrico estimativo		rev. Luglio 2017
Ai02	Quadro economico		rev. Luglio 2017
Ai03	Elenco prezzi unitari e analisi prezzi		mag-17
Ai04	Aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza		mag-17
Ai05	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici		mag-17
Ai06	Cronoprogramma		mag-17
Ai07	Piano Particellare d'esporio	1 : 1.000	mag-17
ELABORATI GRAFICI			
Elaborati di analisi			
Inquadramento territoriale e urbanistico			
Ti01	Corografia di inquadramento	1 : 25.000	mag-17
Ti02	Corografia generale con individuazione dell'area di progetto	1 : 10.000	mag-17
Ti03	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente TAV. 06 VARIANTE PRG: ZONIZZAZIONE (tavola BN)	1 : 4.000	mag-17
Ti04	Stralcio della documentazione urbanistica vigente TAV. 08 VARIANTE PRG: SPECIFICAZIONI_ SCHEMA AMBITO	1 : 4.000	mag-17
Ti05	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente TAV. 09 VARIANTE PRG: SISTEMA DI TRASPORTO SU FERRO	1 : 18.000	mag-17
Ti06	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente TAV.10 VARIANTE PRG: SISTEMA DELLA VIABILITA' PRIMARIA	1 : 18.000	mag-17
Ti07	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente VARIANTE PRG: PIANO DELLA RETE STRADALE	-	mag-17
Ti08	Inquadramento territoriale e delle iniziative in corso	1 : 5.000	mag-17
Ti09	Zonizzazione su base catastale	1 : 2.000	mag-17
Ti10	Rilievo planoaltimetrico - Stato di fatto	1 : 1.000	mag-17
Ti11	Documentazione fotografica - Stato di fatto	-	mag-17
Elaborati ambientali			
Ti12	Individuazione dei punti di indagine ARPAC limitrofi all'area di intervento	1 : 2.000	mag-17
Interferenze			
Fi01.a	Planimetria con individuazione delle interferenze: Rete idrica e antincendio	1:500	mag-17
Fi01.b	Planimetria con individuazione delle interferenze: Rete fognaria	1:500	mag-17
Fi01.c	Planimetria con individuazione delle interferenze: Rete elettrica, gas e olii	1:500	mag-17
Fi01.d	Planimetria con individuazione delle interferenze: Fabbricati, muri e recinzioni	1:500	mag-17
Elaborati di progetto			

Viabilità			
Vi01	Planimetria di progetto	1:500	mag-17
Vi02	Profili longitudinali assi stradali	1:100 - 1:1000	mag-17
Vi03	Planimetria di tracciamento	1:500	mag-17
Vi04	Sezioni trasversali	1:100	mag-17
Vi05	Sezioni tipo stradali	1:100	mag-17
Vi06	Segnaletica	-	mag-17
Spazi pubblici ed opere a verde			
Pi01	Planimetria generale paesaggistica	1/1000	mag-17
Pi02.a	Planimetria generale opere a verde	1/500	mag-17
Pi02.b	Planimetria generale opere a verde	1/500	mag-17
Pi03	Planimetria generale pavimentazioni	1/1000	mag-17
Pi04.a	PERCORSI VELOCI_Le strade verdi	1/100 - 1/200	mag-17
Pi04.b	PORTA ORIENTALE_Parcheggio	1/100 - 1/200	mag-17
Pi05	Stratigrafie e dettagli tipologici	1/10 - 1/20	mag-17
Sottoservizi			
Ii01	Planimetria di insieme degli impianti	1:500	mag-17
Ii02	Sezioni tipo con la localizzazione piano - altimetrica delle reti	1:100 - 1:200 - 1:2000	mag-17
Impianto Fognario			
Ifi01	Schema generale smaltimento acque meteoriche e nere	1:500 - 1:5000	mag-17
Ifi02	Rete fognaria acque bianche: Planimetria	1:500 - 1:5000	rev. Ottobre 2017
Ifi03	Rete fognaria acque bianche: Profili longitudinali	1:100 - 1:500	rev. Ottobre 2017
Ifi04	Rete fognaria acque nere: Planimetria	1:500 - 1 : 1.000 - 1:5000	mag-17
Ifi05	Rete fognaria acque nere: Profili longitudinali	1:100 - 1:500 - 1:1000	mag-17
Ifi06	Rete fognaria: Particolari costruttivi	1:50	mag-17
Ifi07	Rete fognaria acque bianche: Aree scolanti	1:500	mag-17
Ifi08	Allaccio collettore Sperone: Planimetria catastale, planimetria di progetto, profilo e particolari		ott-17
Illuminazione Pubblica			
Ii01	Rete illuminazione pubblica: Planimetria distribuzione secondarie, sezioni tipologiche e particolari	1:500 - 1:100	mag-17
Ii02	Rete illuminazione pubblica: Schema funzionale	-	mag-17
Ii03	Rete illuminazione pubblica: Planimetria circuiti primari	1:500 - 1:100	mag-17
Rete gas			
Igi01	Rete gas: Planimetria e particolari	1:500	mag-17
Rete idrica			
Iai01	Rete idrica potabile: Planimetria e particolari	1:500 - 1:50 - 1:20	mag-17
Rete antincendio			
Iani01	Rete antincendio: Planimetria e particolari	1:500 - 1:50 - 1:20	mag-17
Rete irrigua			
Iiri01	Rete irrigua: Planimetria e particolari	1:500	mag-17
Rete distribuzione elettrica			
Iei01	Rete distribuzione elettrica: Planimetria e particolari	1:500 - 1:20	mag-17
Iei02	Rete distribuzione elettrica: Schema funzionale	-	mag-17
Reti tecnologiche			
Irti01	Rete distribuzione telefonica e telematica: Planimetria predisposizione opere civili	1:500 - 1:50	mag-17
Cantierizzazione			
Ci01	Layout area di cantiere fisso	1:500 - 1:1000 - 1:2500	mag-17
Ci02	Planimetria fasi esecutive e percorsi interni	-	mag-17
Ci03	Planimetria viabilità di accesso al cantiere	varie	mag-17

**ALLEGATO N. 7
ELENCO ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE
ALLO STRALCIO FUNZIONALE N. 2**

ELABORATI GENERALI			
ELABORATI AMMINISTRATIVI			Scala
A01	Relazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie		mag-17
A01.1	Confronto urbanizzazioni		-
A01.2	Confronto aree di cessione e di proprietà		-
A01.3	Suddivisione in lotti funzionali opere di urbanizzazione primaria e secondaria		-
A01.4	Individuazione delle superfici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria		1 : 1.000
RELAZIONI			
R01	Relazione generale opere di urbanizzazione primaria e secondaria del PUA		mag-17
R02	Relazione tecnica scelte botaniche		mag-17
R03	Relazione geologica, idrogeologica e caratterizzazione sismica del sito		mag-17
R04	Studio di fattibilità ambientale		mag-17
ELABORATI GRAFICI			
Geologia			
G01	Carta geolitologica		1:5000
G02	Carta geomorfologica		1:5000
G03	Carta idrogeologica		1:5000
G04	Planimetria con ubicazione indagini geologiche		1:2000
G05	Sezione geolitologica - S3 - PP2 - S4 -S6		1:500
G06	Sezione geolitologica - S3 - PP4 - PP3 -PP4		1:500
G07	Sezione geolitologica - S2 - PP2 - S1 -S4		1:500
G08	Carte della pericolosità e del rischio idraulico		1:5000
Interventi di progetto			
E.01	Planimetria generale delle opere di urbanizzazione del PUA		1 : 1.000
E.02	Planimetria di individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria		1:1000
ELABORATI SPECIFICI			
RELAZIONI			
Ri01	Relazione sulla viabilità		mag-17
Ri02	Relazione idraulica		mag-17
Ri03	Relazione tecnica e di calcolo degli impianti elettrici, pubblica illuminazione e reti tecnologiche		mag-17
Ri04	Relazione tecnica e di calcolo rete idrica potabile		mag-17
Ri05	Relazione tecnica e di calcolo rete idrica irrigua		mag-17
Ri06	Relazione tecnica e di calcolo rete idrica antincendio		mag-17
Ri07	Relazione tecnica e di calcolo rete gas		mag-17
Ri08	Relazione sulle interferenze		mag-17
Ri09	Relazione sulla gestione delle materie		mag-17
Ri10	Relazione sulla cantierizzazione		mag-17
ELABORATI AMMINISTRATIVI			
Ai01	Computo metrico estimativo		rev. Luglio 2017
Ai02	Quadro economico		rev. Luglio 2017
Ai03	Elenco prezzi unitari e analisi prezzi		mag-17
Ai04	Aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza		mag-17
Ai05	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici		mag-17
Ai06	Cronoprogramma		mag-17
Ai07	Piano Particolare d'esporio		1 : 1.000
ELABORATI GRAFICI			
Elaborati di analisi			
Inquadramento territoriale e urbanistico			
Ti01	Corografia di inquadramento		1 : 25.000
Ti02	Corografia generale con individuazione dell'area di progetto		1 : 10.000
Ti03	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente TAV. 06 VARIANTE PRG: ZONIZZAZIONE (tavola BN)		1 : 4.000
Ti04	Stralcio della documentazione urbanistica vigente TAV. 08 VARIANTE PRG: SPECIFICAZIONI_ SCHEMA AMBITO		1 : 4.000
Ti05	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente TAV. 09 VARIANTE PRG: SISTEMA DI TRASPORTO SU FERRO		1 : 18.000
Ti06	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente TAV.10 VARIANTE PRG: SISTEMA DELLA VIABILITA' PRIMARIA		1 : 18.000
Ti07	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente VARIANTE PRG: PIANO DELLA RETE STRADALE		-
Ti08	Inquadramento territoriale e delle iniziative in corso		1 : 5.000
Ti09	Zonizzazione su base catastale		1 : 2.000
Ti10	Rilievo planaltimetrico - Stato di fatto		1 : 1.000
Ti11	Documentazione fotografica - Stato di fatto		-
Elaborati ambientali			
Ti12	Individuazione dei punti di indagine ARPAC limitrofi all'area di intervento		1 : 2.000
Interferenze			
Fi01.a	Planimetria con individuazione delle interferenze: Rete idrica e antincendio		1:500
Fi01.b	Planimetria con individuazione delle interferenze: Rete fognaria		1:500
Fi01.c	Planimetria con individuazione delle interferenze: Rete elettrica, gas e olii		1:500
Fi01.d	Planimetria con individuazione delle interferenze: Fabbricati, muri e recinzioni		1:500
Elaborati di progetto			
Viabilità			
Vi01	Planimetria di progetto		1:500
Vi02	Profili longitudinali assi stradali		1:100 - 1:1000
Vi03	Planimetria di tracciamento		1:500

Vi04	Sezioni trasversali	1:100	mag-17
Vi05	Sezioni tipo stradali	1:100	mag-17
Vi06	Segnaletica	-	mag-17
Spazi pubblici ed opere a verde			
Pi01	Planimetria generale paesaggistica	1/1000	mag-17
Pi02	Planimetria generale opere a verde	1/500	mag-17
Pi03	Planimetria generale pavimentazioni	1/1000	mag-17
Pi04.a	ASSE NORD_Boulevard attrezzato	1/100 - 1/200	mag-17
Pi04.b	GIARDINI NAPOLETANI_Parchi urbani (lato via Galileo Ferraris)	1/100 - 1/200	mag-17
Pi04.c	GIARDINI NAPOLETANI_Parchi urbani (zona centrale)	1/100 - 1/200	mag-17
Pi05	Stratigrafie e dettagli tipologici	1/10 - 1/20	mag-17
Sottoservizi			
Ii01	Planimetria di insieme degli impianti	1:500	mag-17
Ii02	Sezioni tipo con la localizzazione piano - altimetrica delle reti	1:100 - 1:200 - 1:2000	mag-17
Impianto Fognario			
Ifi01	Schema generale smaltimento acque meteoriche e nere	1:500 - 1:5000	mag-17
Ifi02	Rete fognaria acque bianche: Planimetria	1:500 - 1:5000	rev. Ottobre 2017
Ifi03	Rete fognaria acque bianche: Profili longitudinali	1:100 - 1:500	mag-17
Ifi04	Rete fognaria acque nere: Planimetria	1:500 - 1 : 1.000 - 1:5000	mag-17
Ifi05	Rete fognaria acque nere: Profili longitudinali	1:100 - 1:500 -1:1000	mag-17
Ifi06	Rete fognaria: Particolari costruttivi	1:50	mag-17
Ifi07	Rete fognaria acque bianche: Aree scolanti	1:500	mag-17
Illuminazione Pubblica			
Iii01	Rete illuminazione pubblica: Planimetria distribuzione secondarie, sezioni tipologiche e particolari	1:500 - 1:100	mag-17
Iii02	Rete illuminazione pubblica: Schema funzionale	-	mag-17
Iii03	Rete illuminazione pubblica: Planimetria circuiti primari	1:500 - 1:100	mag-17
Rete gas			
Igi01	Rete gas: Planimetria e particolari	1:500	mag-17
Rete idrica			
Iai01	Rete idrica potabile: Planimetria e particolari	1:500 - 1:50 -1:20	mag-17
Rete antincendio			
Iani01	Rete antincendio: Planimetria e particolari	1:500 - 1:40	mag-17
Rete irrigua			
Iiri01	Rete irrigua: Planimetria e particolari	1:500	mag-17
Rete distribuzione elettrica			
Iei01	Rete distribuzione elettrica: Planimetria e particolari	1:500 - 1:20	mag-17
Iei02	Rete distribuzione elettrica: Schema funzionale	-	mag-17
Reti tecnologiche			
Irti01	Rete distribuzione telefonica e telematica: Planimetria predisposizione opere civili	1:500 - 1:50	mag-17
Cantierizzazione			
Ci01	Layout area di cantiere fisso	1:500 - 1:1000 - 1:2500	mag-17
Ci02	Planimetria fasi esecutive e percorsi interni	-	
Ci03	Planimetria viabilità di accesso al cantiere	varie	mag-17

**ALLEGATO N. 8
ELENCO ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE
ALLO STRALCIO FUNZIONALE N. 3**

ELABORATI GENERALI			
ELABORATI AMMINISTRATIVI		Scala	
A01	Relazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie		mag-17
A01.1	Confronto urbanizzazioni	-	mag-17
A01.2	Confronto aree di cessione e di proprietà	-	mag-17
A01.3	Suddivisione in lotti funzionali opere di urbanizzazione primaria e secondaria	-	mag-17
A01.4	Individuazione delle superfici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	1 : 1.000	mag-17
RELAZIONI			
R01	Relazione generale opere di urbanizzazione primaria e secondaria del PUA		mag-17
R02	Relazione tecnica scelte botaniche		mag-17
R03	Relazione geologica, idrogeologica e caratterizzazione sismica del sito		mag-17
R04	Studio di fattibilità ambientale		mag-17
ELABORATI GRAFICI			
Geologia			
G01	Carta geolitologica	1:5000	mag-17
G02	Carta geomorfologica	1:5000	mag-17
G03	Carta idrogeologica	1:5000	mag-17
G04	Planimetria con ubicazione indagini geologiche	1:2000	mag-17
G05	Sezione geolitologica - S3 - PP2 - S4 -S6	1:500	mag-17
G06	Sezione geolitologica - S3 - PP4 - PP3 -PP4	1:500	mag-17
G07	Sezione geolitologica - S2 - PP2 - S1 -S4	1:500	mag-17
G08	Carte della pericolosità e del rischio idraulico	1:5000	mag-17
Interventi di progetto			
E.01	Planimetria generale delle opere di urbanizzazione del PUA	1 : 1.000	mag-17
E.02	Planimetria di individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	1:1000	mag-17
ELABORATI SPECIFICI			
RELAZIONI			
Ri01	Relazione sulla viabilità		mag-17
Ri02	Relazione idraulica		mag-17
Ri03	Relazione tecnica e di calcolo degli impianti elettrici, pubblica illuminazione e reti tecnologiche		mag-17
Ri04	Relazione tecnica e di calcolo rete idrica potabile		mag-17
Ri05	Relazione tecnica e di calcolo rete idrica irrigua		mag-17
Ri06	Relazione tecnica e di calcolo rete idrica antincendio		mag-17
Ri07	Relazione sulla gestione delle materie		mag-17
Ri08	Relazione sulle interferenze		mag-17
Ri09	Relazione sulla cantierizzazione		mag-17
ELABORATI AMMINISTRATIVI			
Ai01	Computo metrico estimativo		rev. Luglio 2017
Ai02	Quadro economico		rev. Luglio 2017
Ai03	Elenco prezzi unitari e analisi prezzi		mag-17
Ai04	Aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza		mag-17
Ai05	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici		mag-17
Ai06	Cronoprogramma		mag-17
Ai07	Piano Particellare d'esproprio	1 : 1.000	mag-17
ELABORATI GRAFICI			
Elaborati di analisi			
Inquadramento territoriale e urbanistico			
Ti01	Corografia di inquadramento	1 : 25.000	mag-17
Ti02	Corografia generale con individuazione dell'area di progetto	1 : 10.000	mag-17
Ti03	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente TAV. 06 VARIANTE PRG: ZONIZZAZIONE (tavola BN)	1 : 4.000	mag-17
Ti04	Stralcio della documentazione urbanistica vigente TAV. 08 VARIANTE PRG: SPECIFICAZIONI_ SCHEMA AMBITO	1 : 4.000	mag-17
Ti05	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente TAV. 09 VARIANTE PRG: SISTEMA DI TRASPORTO SU FERRO	1 : 18.000	mag-17
Ti06	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente TAV.10 VARIANTE PRG: SISTEMA DELLA VIABILITA' PRIMARIA	1 : 18.000	mag-17
Ti07	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente VARIANTE PRG: PIANO DELLA RETE STRADALE	-	mag-17
Ti08	Inquadramento territoriale e delle iniziative in corso	1 : 5.000	mag-17
Ti09	Zonizzazione su base catastale	1 : 2.000	mag-17
Ti10	Rilievo planoaltimetrico - Stato di fatto	1 : 1.000	mag-17
Ti11	Documentazione fotografica - Stato di fatto	-	
Elaborati ambientali			
Ti12	Individuazione dei punti di indagine ARPAC limitrofi all'area di intervento	1 : 2.000	mag-17
Interferenze			
Fi01.a	Planimetria con individuazione delle interferenze: Rete idrica e antincendio	1:500	mag-17
Fi01.b	Planimetria con individuazione delle interferenze: Rete fognaria	1:500	mag-17
Fi01.c	Planimetria con individuazione delle interferenze: Rete elettrica, gas e olii	1:500	mag-17
Fi01.d	Planimetria con individuazione delle interferenze: Fabbricati, muri e recinzioni	1:500	
Elaborati di progetto			
Viabilità			
Vi01	Planimetria di progetto	1:500	mag-17
Vi02	Profili longitudinali assi stradali	1:100 - 1:1000	mag-17
Vi03	Planimetria di tracciamento	1:500	mag-17
Vi04	Sezioni trasversali	1:100	mag-17
Vi05	Sezioni tipo stradali	1:100	mag-17
Vi06	Segnaletica	-	mag-17
Spazi pubblici ed opere a verde			

Pi01	Planimetria generale paesaggistica	1/1000	mag-17
Pi02	Planimetria generale opere a verde	1/500 - 1/5000	mag-17
Pi03	Planimetria generale pavimentazioni	1/1000 - 1/5000	mag-17
Pi04.a	Sezioni tipo e zoom planimetrici: SPALLA VERDE -BOULEVARD DI MITIGAZIONE	1/100 - 1/200 - 1/5000	mag-17
Pi04.b	Sezioni tipo e zoom planimetrici: VERDE PUBBLICO_Giardini e agrumeti	1/100 - 1/200 - 1/5000	mag-17
Pi05	Stratigrafie e dettagli tipologici	1/10 - 1/20	mag-17
			mag-17
	Sottoservizi		
lii01	Planimetria di insieme degli impianti	1:500	mag-17
	Impianto Fognario		
lfi01	Schema generale smaltimento acque meteoriche e nere	1:500 -1:5000	mag-17
lfi02	Rete fognaria acque bianche e nere: Planimetria e profili longitudinali	1:100 - 1:500 - 1:1000 - 1:5000	mag-17
lfi03	Rete fognaria acque bianche e nere: Aree scolanti e Particolari costruttivi	1:500 - 1:5000	mag-17
	Illuminazione Pubblica		
lii01	Rete illuminazione pubblica: Planimetria distribuzione secondarie, sezioni tipologiche e particolari	1:500 - 1:100	mag-17
lii02	Rete illuminazione pubblica: Schema funzionale	-	mag-17
lii03	Rete illuminazione pubblica: Planimetria circuiti primari	1:500 - 1:100	mag-17
	Rete gas		
lgi01	Rete gas: Planimetria e particolari	1:500	mag-17
	Rete idrica		
lai01	Rete idrica potabile: Planimetria e particolari	1:500 - 1:5000	mag-17
	Rete antincendio		
lani01	Rete antincendio: Planimetria e particolari	1:500 - 1:50 -1:20	mag-17
	Rete irrigua		
liri01	Rete irrigua: Planimetria e particolari	1:500	mag-17
	Rete distribuzione elettrica		
lei01	Rete distribuzione elettrica: Planimetria e particolari	1:500 - 1:20	mag-17
lei02	Rete distribuzione elettrica: Schema funzionale	-	mag-17
	Reti tecnologiche		
lriti01	Rete distribuzione telefonica e telematica: Planimetria predisposizione opere civili	1:500 - 1:50	mag-17
	Cantierizzazione		
Ci01	Layout area di cantiere fisso	1:500 - 1:1000 - 1:2500	mag-17
Ci02	Planimetria fasi esecutive e percorsi interni	-	mag-17
Ci03	Planimetria viabilità di accesso al cantiere	varie	mag-17

ALLEGATO N. 9 - Aree oggetto di cessione - Individuazione per stralci funzionali

— Area PUA

— Proprietà CdP Immobiliare

Stralci funzionali

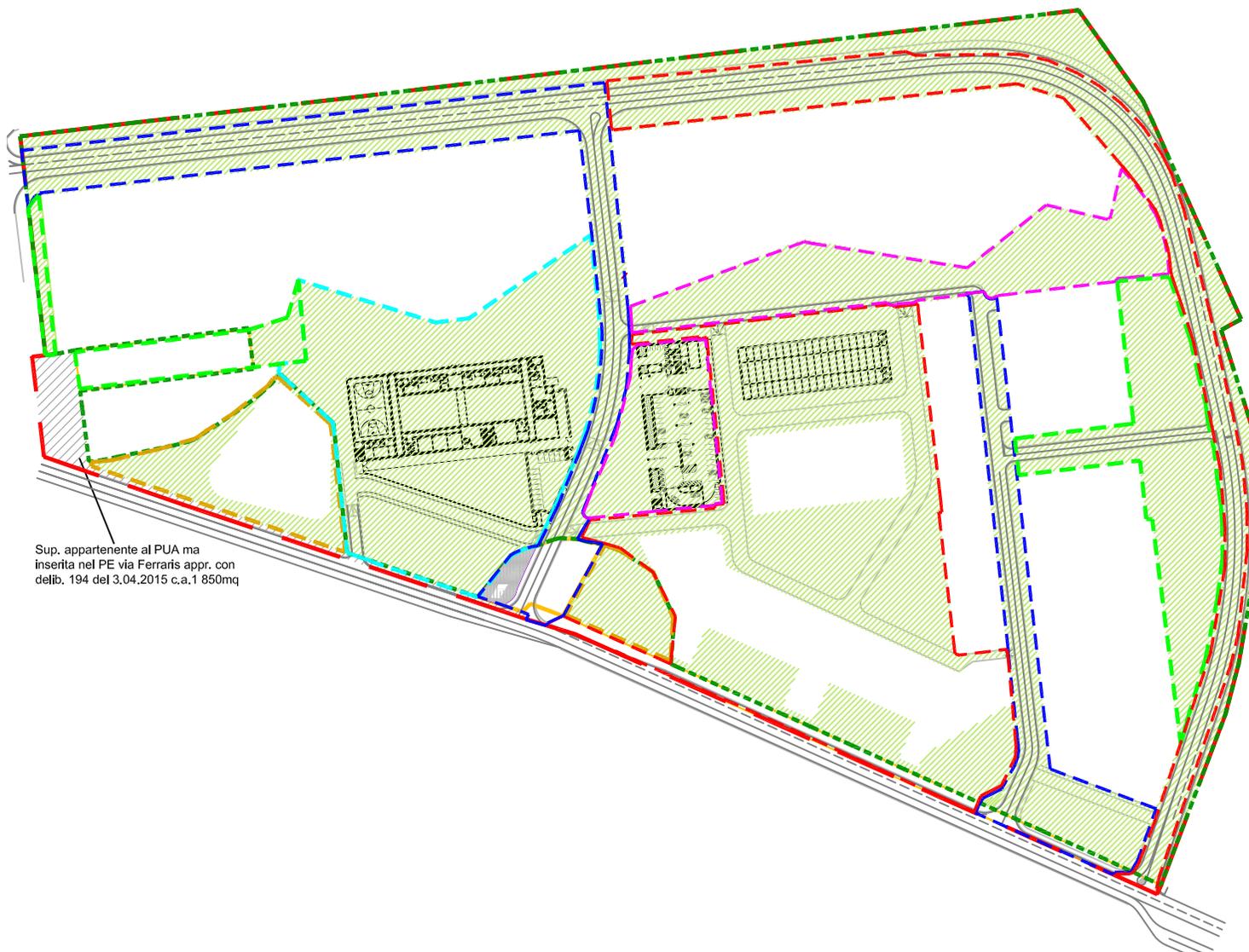
— Lotto 1 — Lotto 4

— Lotto 2 — Lotto 5

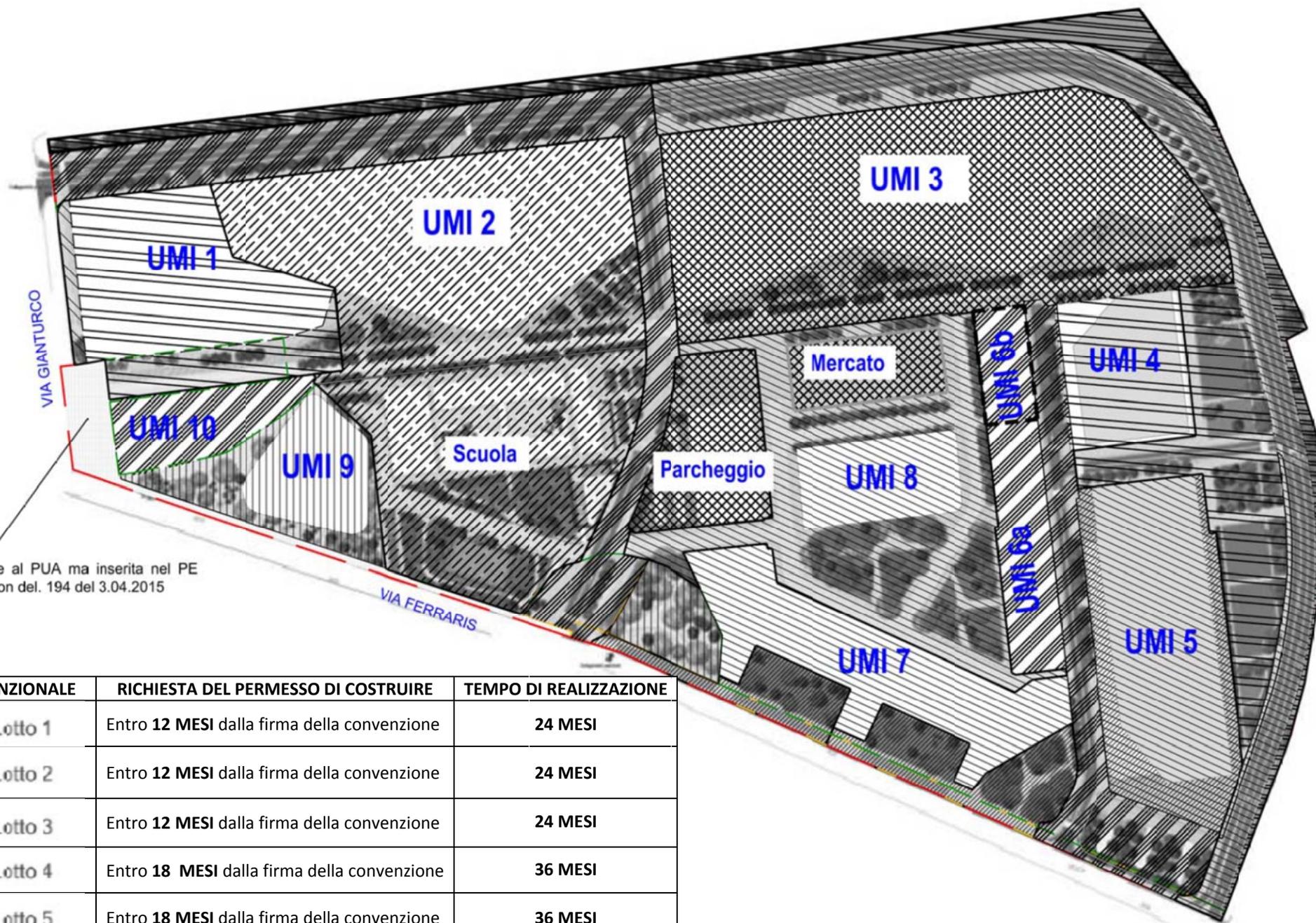
— Lotto 3 — Lotto 6

 **AREE DA CEDERE al Comune di Napoli**
(Urbanizzazioni primarie e secondarie)

Sup. appartenente al PUA ma
inserita nel PE via Ferraris appr. con
delib. 194 del 3.04.2015 c.a. 1 850mq



ALLEGATO N. 10 - CRONOPROGRAMMA DEGLI STRALCI FUNZIONALI



Area appartenente al PUA ma inserita nel PE
via Ferraris app. con del. 194 del 3.04.2015

STRALCIO FUNZIONALE	RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	TEMPO DI REALIZZAZIONE
 Lotto 1	Entro 12 MESI dalla firma della convenzione	24 MESI
 Lotto 2	Entro 12 MESI dalla firma della convenzione	24 MESI
 Lotto 3	Entro 12 MESI dalla firma della convenzione	24 MESI
 Lotto 4	Entro 18 MESI dalla firma della convenzione	36 MESI
 Lotto 5	Entro 18 MESI dalla firma della convenzione	36 MESI
 Lotto 6	Entro 24 MESI dalla firma della convenzione	12 MESI

