



COMUNE DI NAPOLI

COMUNE DI NAPOLI

Città Metropolitana di Napoli
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA VIA STADERA 129 PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO

ai sensi degli artt. 26-27 della L.R.C. n.16/2004 e dell'art. 33 delle N.T.A. della Variante generale al P.R.G.

GENERALI

SCHEMA DI CONVENZIONE

Cod. Elaborato	REV.	DATA	REVISIONE - DESCRIZIONE	Redatto	Verificato	Approvato
G 09	01	02/22				
	02	06/22				
	03	08/22				
SCALA: varie						

Proponente:

Soc. Nueva Construccion s.r.l.
Vincenzo Veneruso
Via della Stadera, 129
80143 Napoli




Progetto:

ARKE TOPOS+PARTNERS
Viale dei tigli, 19
80013 Casalnuovo di Napoli
email_info@arketopos.it

Geom. Dott. Andrea Zanfardino
Arch. Crescenzo Montella

Collaboratore:
Arch. Giandomenico Reino






SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in zona B, sottozona Bb
presentato ai sensi dell'art. 33 delle Nta del Prg e
dell'art.27 della Lrc 16/2004 per la realizzazione di
un insediamento commerciale, edilizia residenziale e attrezzature pubbliche
in un'area in via Stadera a Poggioreale - Municipalità n. 4

Repertorio n._

Raccolta n.____

Convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ex artt. 26 e 27 della Legge Regionale della Campania n. 16/04, da realizzarsi in zona B sottozona Bb della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Napoli.

Adottato con delibera GC n. del e pubblicato sul BURC n. del

Approvato con delibera GC n.....del..... e pubblicato sul BURC n. del.....

Edilizia residenziale, media struttura di vendita e attrezzature pubbliche in via Stadera 129 – Poggioreale - Municipalità n. 4

Tra

La Società Nueva Construcción s.r.l., con sede in Bruscianno (NA) alla via Guido De Ruggiero n°73, nella persona dell'Amministrazione Unico sig. Sodano Simone, [REDACTED]

Il sig. Vincenzo Veneruso, [REDACTED] residente in Napoli alla via dello Scirocco 25, [REDACTED]

e

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

PREMESSO

- che la società Nueva Construcción Srl e il Sig. Vincenzo Veneruso (di seguito denominati "Proponente") dichiarano di essere unici ed esclusivi proprietari di un'area sita in Napoli alla Via Stadera, area meglio specificata nella tavola A03 – *Inquadramento catastale particellare* del progetto di Piano Urbanistico Attuativo e nella Relazione notarile allegata al presente atto (All. 1). L'area è riportata nel NCT di Napoli con i seguenti identificativi: foglio 59 particelle 150b, 646, 843 (di proprietà della società Nueva Construcción s.r.l.) e 150a, 767, 842 (di proprietà del sig. Vincenzo Veneruso);
- che tale area ricade in zona B sottozona Bb del PRG per una superficie complessiva di mq 11.875;
- che sulla suddetta area il Proponente ha presentato al Comune di Napoli, ai sensi degli artt. 31 e 33 delle Norme di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale e dell'art. 26 comma 5 e dell'art. 27 della Legge Regionale della Campania n.16 del 22/12/2004 s.m.i., un Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA Stadera", avente valore di Piano Particolareggiato Esecutivo;
- che la superficie di proprietà del Proponente rappresenta il 100% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dal PUA, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e pertanto, ai sensi

e per gli effetti della Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004 art. 27 e ss.mm.ii., il Proponente è legittimato alla presentazione di un piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata;

- che il Proponente prende atto della natura unitaria degli interventi del PUA e dei conseguenti obblighi di realizzazione, all'uopo assumendo la responsabilità solidale della loro completa esecuzione ai sensi dell'art. 1292 del Codice civile;

- che il Proponente con nota del ha presentato relazione notarile allegata al presente atto.

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

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Valore della Premessa - Elenco elaborati

Tutte le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il PUA approvato è costituito dagli elaborati elencati e allegati alla deliberazione di Giunta comunale n. del..... di adozione del piano, nonché dagli elaborati elencati e allegati alla deliberazione di Giunta comunale n. del..... di approvazione del piano.

Art. 2 - Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti tra il Comune di Napoli ed il Proponente in ordine alla progettazione, realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Urbanistico Attuativo approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.... del localizzato in Via Stadera e denominato "PUA Stadera", divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n. in data

L'attuazione del Piano urbanistico attuativo avverrà in conformità alle norme ed elaborati richiamati nella presente Convenzione, nonché nel rispetto delle norme di legge e di regolamenti vigenti.

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

- la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria** di cui al seguente art. 3, di importo inferiore alla soglia comunitaria con oneri completamente a carico del Proponente, nel rispetto del comma 2bis dell'art. 16 del Dpr 380/2001, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 1, secondo comma, lett. e) e dell'art. 36, terzo comma, del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, a scapito degli oneri di urbanizzazione;
- la progettazione definitiva ed esecutiva delle **opere di urbanizzazione secondaria**, di cui al seguente art. 3, nonché la loro realizzazione con oneri e procedure completamente a carico del Proponente, in qualità di Stazione appaltante, a mezzo delle procedure previste dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, a scapito degli oneri di urbanizzazione;

- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione delle opere ivi realizzate;
- la monetizzazione a carico del Proponente del fabbisogno residuo di opere di urbanizzazione secondaria;
- la realizzazione di un **insediamento commerciale** per la media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM ai sensi della Lrc 7/2020, comprensivo di parcheggi pertinenziali esterni, sistemazioni esterne a verde e viabilità interna al lotto;
- la realizzazione di un **edificio residenziale** a torre con annessi parcheggi pertinenziali interrati e relative attività di commercio al minuto al piano terra;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria a titolo gratuito delle urbanizzazioni secondarie, e specificatamente le aree destinate a **verde attrezzato** e quelle soggette all'intervento di **forestazione**, come meglio specificate al seguente art. 3.

Tale ordinaria e straordinaria manutenzione del patrimonio vegetale orizzontale e verticale e dei relativi impianti tecnologici avrà durata di anni 5 dalla consegna delle opere e dovrà essere concordata con il Servizio comunale competente e svolta secondo le indicazioni del piano di manutenzione di cui al progetto esecutivo. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetto stato il patrimonio vegetale e strutturale a garanzia di costante agibilità e fruibilità della suddetta attrezzatura nella sua interezza.

Con particolare riferimento all'intervento di forestazione urbana, il Proponente, tramite le prestazioni di un agronomo, curerà con attenzione la prima manutenzione, con una specifica attenzione all'irrigazione delle piante messe a dimora, delle operazioni di sarchiatura se opportune, della lavorazione superficiale e pulizia del terreno e della sostituzione delle eventuali piante non attecchite. Inoltre periodicamente dovranno essere svolte tutte le attività finalizzate alle eventuali necessità di effettuare ulteriori concimazioni, a limitare la crescita di infestanti, ad eseguire le necessarie potature, ad operare il controllo del sistema di tutoraggio in relazione alle crescite delle specie.

Il Proponente, o i suoi aventi causa, saranno responsabili per danni a terzi dipendenti da omessa, tardiva o cattiva manutenzione. In caso di inadempienza del Proponente in merito agli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria il Comune di Napoli provvederà direttamente all'esecuzione degli interventi addebitando al Proponente tutti gli oneri sostenuti.

L'attuazione del piano avverrà attraverso 5 Unità Minime d'Intervento, così come individuate nella tavola *P01_Individuazione delle aree minime dell'intervento* e così suddivise:

UMI 1 di mq 1.360,60 - residenze e commercio al minuto

UMI 2 di mq 755,45 - verde attrezzato di quartiere su via Stadera

UMI 3 di mq 1.711,11 - intervento di forestazione urbana

UMI 4 di mq 7.764,84 - insediamento commerciale

UMI 5 di mq 283,00 - marciapiede e tratto stradale

Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il Proponente si obbliga a realizzare a propria cura e spese la seguente opera di urbanizzazione primaria:

- riqualificazione di un tratto stradale su un'area complessiva di 283 mq di cui 123 mq di marciapiede e 160 mq di carreggiata, entrambi di proprietà privata e oggetto di cessione gratuita al Comune;

e le seguenti opere di urbanizzazione secondaria da standard:

- area destinata a verde attrezzato di quartiere, con accesso da via Stadera, di superficie pari a 755 mq;
- area destinata a un intervento di forestazione urbana, con percorsi pedonali e un chiosco-bar con annesso servizio igienico e relativi posti auto, con accesso da via Cupa Principe, di superficie pari a 1.711 mq;

Il tutto come sinteticamente riportato negli allegati 2, 3 e 4 alla presente convenzione.

CAPO I - DIRITTI DEL PROPONENTE

Art. 4 – Diritti di Edificazione – Nuova Edificazione

Il PUA prevede la realizzazione delle seguenti opere private:

- un edificio residenziale multipiano con annessi parcheggi pertinenziali interrati e relative attività di commercio al minuto al piano terra con una volumetria complessiva di 9.875 mc;
- un edificio mono livello a destinazione commerciale per la media struttura di vendita di prodotti alimentari e non alimentari, del tipo M/AM, ai sensi della Lrc 7/2020, comprensivo di parcheggi pertinenziali, sistemazioni esterne a verde e viabilità interna, con superficie di vendita pari a 1.261 mq, una volumetria di circa 12.060 mc;

La volumetria complessiva proposta, pari a circa 21.935 mc, risulta inferiore alla volumetria massima consentita sull'area in oggetto, pari a 23.750 mc, che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di 2,00 mc/mq fissato dall'art. 33 delle norme di attuazione.

Il Proponente si impegna, sin da ora, a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Napoli qualora, a seguito di eventuali successive misurazioni e/o prescrizioni in ordine alla consistenza della superficie territoriale, dovesse emergere una volumetria massima assentibile inferiore a quella computata nel piano, comportando la necessaria riduzione della volumetria complessiva approvata dal PUA. Resta inteso che tale riduzione della volumetria non potrà, in alcun caso, comportare il

ridimensionamento delle aree e delle opere da destinare ad urbanizzazioni come approvate con il PUA. Conseguentemente nessuna modifica andrà effettuata, restando invariato il dimensionamento degli standard.

L'approvazione del presente PUA è propedeutica alle successive autorizzazioni e non può avere in alcun modo valore di autorizzazione commerciale. Le relative autorizzazioni amministrative a carattere commerciale dovranno essere conseguite successivamente nel rispetto della normativa vigente in materia.

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

Art. 5 – Cessione delle aree – modalità - identificazione

Il Pua prevede la cessione al Comune di Napoli, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, delle seguenti aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come individuate nell'elaborato di piano *P05 – Individuazione su base catastale e quantificazione delle aree da cedere all'amministrazione comunale* e nell'allegato 4 alla presente convenzione:

- area attrezzata a verde di quartiere su via Stadera di superficie pari a mq 755,45;
- area attrezzata a forestazione urbana su via Cupa (aree da cedere per standard ex art.5 del DM 1444/68) di superficie pari a mq 1.711,11;
- sistemazione pavimentazione marciapiede lungo via Cupa di superficie pari a mq 123,00;
- riqualificazione tratto stradale mq 160.

come riportato nella seguente tabella:

tab. a)

tipologia delle opere	Superfici oggetto di cessione
<i>Opere di urbanizzazione da standard DI 144/68</i>	
	mq
Verde attrezzato su via Stadera	755,45
Intervento di forestazione urbana	1.711,11
Tot.	2.466,56
<i>Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive</i>	
Marciapiede	123,00
Tratto stradale	160,00
Tot.	283,00
Totale aree da cedere	2.749,56

Le aree pubbliche, derivanti dalle cessioni di soggetti privati, saranno, pertanto, pari a **2.749,56 mq** di cui 2.466,56 mq (da standard) + 283 mq (viabilità).

Dette aree sono attualmente riportate nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al Foglio n. 59 con i seguenti dati (*da aggiornare in fase di sottoscrizione*):

1. verde attrezzato di quartiere: quota parte della particella n. 150
2. verde attrezzato a forestazione urbana: quota parte delle particelle nn. 767, 842, 843
3. tratto stradale comprensivo di marciapiede: quota parte della particella nn. 767 e 842

Le particelle indicate rappresentano la consistenza attuale riportata al Catasto Terreni.

Le aree oggetto di cessione di cui al presente articolo sono cedute nello stato di fatto in cui si trovano garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, come da relazione notarile allegata.

Con la sottoscrizione della presente Convenzione, si procederà alla cessione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Su le stesse sono presenti edifici legittimi, così come rilevati nell'elaborato A08 e che, come prevede il PUA, saranno oggetto di demolizione solo dopo la sottoscrizione. La cessione delle aree, avverrà con l'individuazione catastale, previo frazionamento al catasto fabbricati e/o terreni ove necessario, degli immobili e delle aree ricadenti nel perimetro delle cessioni.

Sottoscritta la convenzione, si procederà alla demolizione dei manufatti legittimi che avverrà a cura e spese del Proponente e non comporterà alcun riconoscimento di volumetria aggiuntiva.

Terminati i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione si procederà alla consegna finale delle stesse al Comune secondo quanto previsto dall'art.21.

A tal fine il Proponente aggiornerà gli atti catastali individuando gli identificativi delle aree cedute.

Le aree oggetto di cessione a titolo gratuito sono tutte destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sono indicate nella documentazione progettuale del PUA, nell'elaborato *P05 - Individuazione su base catastale e quantificazione delle aree da cedere all'amministrazione comunale* e nell'allegato 4 alla presente convenzione.

Le superfici di dette aree sono indicative e approssimative e, pertanto, il Proponente si impegna sin da ora a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Napoli qualora, a seguito di rilievi o misurazioni, risultassero di superficie maggiore a quella indicata nella presente convenzione.

Nel caso dovessero essere necessarie operazioni di bonifica sulle aree cedute, le stesse saranno realizzate a cura e spese del Proponente nel rispetto della normativa vigente nazionale e regionale.

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

Il Proponente assume, altresì, l'obbligo di far tenere al Comune il duplicato della nota di trascrizione e la prova dell'avvenuta volturazione catastale delle aree cedute previo frazionamento catastale, tramite proprio notaio di fiducia. A seguito della comunicazione di avvenuta volturazione catastale delle aree, il Proponente richiederà al Comune la consegna di dette aree per l'esecuzione delle opere assunte a suo

carico e per le esigenze tutte connesse ai cantieri. Il proponente consegna in allegato alla richiesta il Piano di cantierizzazione per le aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria, con la definizione temporale delle fasi di lavorazione.

Per il periodo durante il quale le aree saranno in consegna al Proponente, tutti gli oneri di qualsiasi natura (esclusi quelli fiscali) e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in capo al Proponente. Dette aree saranno riconsegnate al Comune, complete delle opere di urbanizzazione previste dal piano, con le modalità previste al successivo art. 21.

CAPO III - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA PROGETTAZIONE

Art. 6 - Progettazione delle Opere di Urbanizzazione

Nel termine di 60 giorni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione il Proponente si obbliga a trasmettere al Comune di Napoli, a mezzo del responsabile unico del procedimento (RUP) come definito al successivo all'art. 15, i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti caratteristiche:

- essere redatti in coerenza al progetto di fattibilità tecnico-economica approvato, determinando in dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto e il cronoprogramma;
- essere sviluppati da liberi professionisti abilitati all'esercizio della professione per quanto di competenza e in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente;
- essere sviluppati in conformità a tutte le leggi dello Stato, della regione Campania, dei regolamenti del Comune di Napoli, nonché in conformità con ogni specifico regolamento o norma tecnica alla data della progettazione vigente, ed in particolare, ma non ad esaurimento, alla vigente legislazione sui lavori pubblici ed ai vigenti regolamenti per la progettazione di opere pubbliche.

I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere redatti in conformità alla normativa vigente all'atto della sottoscrizione della presente convenzione. Eventuali variazioni normative sopraggiunte si intendono automaticamente recepite. Inoltre dovranno contenere una relazione specifica, asseverata da un tecnico abilitato, con la dichiarazione in merito alla presenza di eventuali contaminazioni del suolo sulla base di una serie di indagini preliminari da effettuare a cura e spese del Proponente. In particolare dovrà essere dichiarata la compatibilità delle nuove destinazioni previste dal PUA rispetto all'eventuale soglia di rischio. Nel caso, a valle di tali verifiche, emerga la necessità di eseguire interventi di bonifica, gli stessi dovranno essere realizzati a cura e spese del proponente come richiamato all' art.5 e con le modalità di cui all'art. 23. (Livelli della progettazione per gli appalti, per le concessioni di lavori nonché per i servizi) del D. Lgs 50/2016.

Rimangono in capo al Proponente quale Stazione appaltante le verifiche dei progetti ai sensi dell'art. 26 (Verifica preventiva della progettazione) del D.Lgs. 50/2016.

I verbali di verifica e gli elaborati di progetto georeferenziati devono essere forniti al Comune di Napoli sia in formato cartaceo che su supporto informatico, in formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

CAPO IV - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 7 - Determinazione del fabbisogno di aree e opere di urbanizzazione

Il fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere al Comune ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 5 del DM 1444/68 e dal punto 1.4 dell'allegato n.1 della Lr 14/82, è complessivamente pari a mq **3.683,81** così ripartito in relazione alle destinazioni d'uso previste dal PUA:

tab. b)

	Tipologia attrezzature	Slp	Vol	Ab. Ins.	Istruzione mq	Int. Comune mq	Verde mq	Parcheggi mq	TOTALE mq
ART. 5	commercio	2.136,00					854,40	854,40	1.708,80
ART. 3	residenze		9.875,30	98,75					
	istruzione				493,75				493,75
	int. comune					246,88			246,88
	verde/sport						987,50		987,50
	parcheggi							246,88	246,88
		Tot. Art.3			493,75	246,88	987,50	246,88	1.975,01
Totale fabbisogno					493,75	246,88	1.841,90	1.101,27	3.683,81

A fronte di tale fabbisogno il PUA prevede la cessione di aree e la realizzazione di attrezzature da standard, a scemuto degli oneri di urbanizzazione, consistenti in un'area a verde attrezzato di quartiere con accesso diretto da via Stadera, di superficie pari a mq 755,45 e di un parco attrezzato con intervento di forestazione urbana con accesso da via Cupa di superficie pari a mq 1.711,11, per complessivi mq 2.466,56, così come riportato nella successiva tab. d).

In aggiunta il PUA prevede la seguente opera di urbanizzazione primaria: riqualificazione di un tratto di viabilità esistente da cedere su un'area di 160 mq oltre a un tratto di marciapiede di 123 mq, per complessivi 283 mq, così come riportato nella successiva tab. e).

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

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione viene calcolato, assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come

individuato nella "Relazione", allegata alla Variante al piano regolatore generale, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali del Dipartimento Pianificazione urbanistica n. 2 del 11.2.2011 e n. 31 del 21.10.2011, nelle disposizioni del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva n. 4 del 03.12.2015 e n. 1 del 21.01.2019 e nella disposizione del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa n. 8 del 19.12.2019.

L'aggiornamento secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, riferito al periodo gennaio 1999 – luglio 2021, comporta una variazione percentuale pari al 60.3%. I valori dei costi parametrici unitari e complessivi delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e all'art. 5 del DM 1444/68, aggiornati a ottobre 2021, secondo le tabelle allegate alla comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa PG/777957 del 27.10.2021, risultano i seguenti:

tab. c)

categoria	superficie	Costo parametrico unitario	costo parametrico
<i>DM 1444/68 art. 3</i>	mq	€/mq	€
Istruzione	493,75	570,58	281.723,875
Interesse comune	246,88	208,61	51.501,64
verde	987,50	146,03	144.204,625
parcheggi	246,88	156,46	38.626,84
tot.	1.975,01		516.056,98
<i>DM 1444/68 art. 5</i>	mq	€/mq	€
verde	854,40	146,03	124.768,03
parcheggi	854,40	156,46	133.679,42
tot.	1.708,80		258.447,45
TOTALE	3.683,81		774.504,43

A fronte di un costo parametrico complessivo delle opere di urbanizzazione di cui al DM 1444/68 di € 774.504,43, il Proponente si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, per un costo stimato dal Proponente di € 909.174,46, con un valore di quadro economico di € 1.216.967,90 riportate nella seguente tabella:

tab. d)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard DM 1444/68	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a luglio 2021	costo parametrico aggiornato a luglio 2021	Costo stimato dal proponente	Valore lordo QE

tipologia dell'urbanizzazione	mq	€/mq	€	€	€
<i>urbanizzazioni secondarie</i>					
parco attrezzato di quartiere	755,45	104,31	78.800,99	316.032,89	432.660,42
Foresta urbana	1.711,11	104,31	178.485,88	593.141,57	784.307,48
Totale attrezzature da standard	2.466,56		257.286,87	909.174,46	1.216.967,90

a cui va aggiunta la seguente opera di urbanizzazione primaria:

tab. e)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive	superficie	costo	costo	Costo stimato dal proponente	Valore lordo QE
		parametrico unitario aggiornato a luglio 2021	parametrico aggiornato a luglio 2021		
tipologia dell'urbanizzazione	mq	€/mq	€	€	€
<i>urbanizzazioni primarie</i>					
riqualificazione marciapiede e tratto stradale su via Scirocco	283,00	74,52	21.089,16	22.213,37	40.928,81
tot.	283,00		21.089,16	22.213,37	40.928,81

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

tab. f)

riepilogo urbanizzazioni	superficie	Costo	costo	Costo stimato dal proponente	Valore lordo QE
		parametrico unitario (all.A)	parametrico indicizzato		
	mq	€/mq	€	€	€
urbanizzazioni primarie	283,00	74,52	21.089,16	22.213,37	40.928,81
urbanizzazioni secondarie	2.466,56	104,31	257.286,87	909.174,46	1.216.967,90
Totale urbanizzazioni	2.749,56		278.376,03	931.387,83	1.257.896,71

Il costo delle opere di urbanizzazione da standard e delle opere di urbanizzazione primaria stimato dal Proponente con computo metrico estimativo delle opere previste – elaborato U09 – *Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie e quadro economico* - redatti sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania edizione 2021, da una analisi prezzi per gli N.P. e dal prezzario dell'associazione ASSOVERDE per l'edizione 2019-2021, è pari a € 931.387,83 con un valore lordo complessivo da Quadro Economico pari a € 1.257.896,71.

Ne deriva che i costi delle opere di urbanizzazione previste nel piano, stimati dal Proponente come da computi metrici è pari a € 931.387,83 (22.213,37 + 909.174,46) e risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a € 278.376,03 (21.089,16 + 257.286,87).

Art. 9 - Monetizzazione del fabbisogno residuo di aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Secondo le indicazioni contenute nella citata disposizione dirigenziale n. 4/2015 riguardo alle modalità di calcolo economico relative ai casi di monetizzazione del fabbisogno residuo, dal confronto esplicitato nella seguente tabella g) tra il fabbisogno, così come determinato al precedente art. 7 e le attrezzature da standard effettivamente previste, risulta che il piano prevede la realizzazione e la relativa cessione di attrezzature pubbliche in misura inferiore al minimo richiesto; inoltre la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto :

tab. g)

	istruzione	interesse comune	verde	parcheggi	totale
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
fabbisogno	493,75	246,88	1.841,90	1.101,28	3.683,81
dotazione	0,00	0,00	2.466,56	0,00	2.466,56
<i>differenza</i>	-493,75	-246,88	624,66	-1.101,28	-1.217,25

In relazione agli obblighi dettati dal DM 1444/68 viene a determinarsi un fabbisogno residuo di aree complessivo pari a mq 1.217,25 (3.683,81 mq – 2.466,56 mq).

La dotazione di attrezzature del piano è rappresentata dalla sola tipologia *a verde*: non sono previste le altre 3 tipologie previste dal DM 1444/68. Per la parte residua di aree per attrezzature da standard, pari a 1.217,25 mq, il Proponente dichiara l'impossibilità di reperire, all'interno del perimetro di intervento del PUA, aree con idonei requisiti di qualità per la realizzazione di attrezzature e propone di assolvere agli obblighi dettati dal DM 1444/68 mediante la "*monetizzazione*" sia del valore delle aree dovute – valutate a prezzo di esproprio come determinato dalla competente Agenzia delle entrate – sia del valore delle opere non realizzate.

Il suddetto fabbisogno residuo è valutato come segue:

Per le aree, nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia delle Entrate, si conviene sulla determinazione di stima del costo unitario di esproprio, pari a €/mq 110,00, indicato nell'elaborato *G05_Perizia di stima delle particelle dell'area del piano*, per un valore complessivo di € 133.897,50 (1.217,25 x 110 €/mq).

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

Per le opere, si assume il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella "Relazione" allegata alla Variante al piano regolatore generale, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali del Dipartimento Pianificazione urbanistica n. 2 del 11.2.2011 e n. 31 del 21.10.2011 e nella disposizione del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva n. 4 del 03.12.2015.

Dal confronto tra il fabbisogno di standard e le attrezzature effettivamente previste si deduce che la dotazione di attrezzature pubbliche proposte dal piano soddisfa solo parzialmente il fabbisogno minimo richiesto: per le tipologie *istruzione* (mq 493,75), *interesse comune* (mq 246,88) e *parcheggi* (1.101,28) il fabbisogno minimo non risulta soddisfatto; di contro per la tipologia *verde attrezzato* il fabbisogno minimo è soddisfatto in eccesso per mq 624,66 (2.466,56 -1.841,90). Il maggior costo sostenuto dal Proponente, pari al valore del costo parametrico per l'attrezzatura destinata a verde (624,66 mq) va a parziale compensazione del fabbisogno non realizzato.

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

tab. h)

tipologia delle urbanizzazioni	fabbisogno	superfici previste dal piano	differenza	costo parametrico unitario	Costo parametrico
	mq	mq	mq	€/mq	€
Istruzione	493,75	0,00	- 493,75	570,58	-281.723,88
Interesse comune	246,88	0,00	- 246,88	208,61	-51.501,64
verde	1.841,90	2.466,56	624,66	146,03	91.219,10
parcheggio a raso	1.101,28	0,00	- 1.101,28	156,46	-172.306,27
	3.683,81	2.466,56	- 1.217,25		-414.312,68

Come anticipato il maggior onere sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura destinata a verde attrezzato, calcolato parametricamente in € 91.219,10 viene così detratto dal valore delle opere richieste per le tipologie rimaste scoperte.

In conclusione si determina la monetizzazione della quota residua di opere, calcolata al netto del valore parametrico degli standard effettivamente realizzati, pari a € 414.312,68.

L'importo complessivo relativo alla monetizzazione del fabbisogno residuo in termini di aree e di opere, risulta pertanto pari a **€ 548.210,19** (€ 133.897,50 + € 414.312,68).

Il Proponente si obbliga a corrispondere al Comune di Napoli, con le modalità di seguito precisate, all'atto della stipula della convenzione, l'importo pari a € 548.210,19, fatto salvo l'eventuale conguaglio

conseguente alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate, all'aggiornamento dell'indice ISTAT e alla compensazione degli oneri di urbanizzazione derivante dallo scomputo.

Il Proponente ha presentato formale richiesta di rateizzazione dell'importo di monetizzazione dovuto al Comune di Napoli con nota acquisita al PG/_____ del ____/2022.

Con l'accoglimento di detta richiesta le parti concordano il pagamento di quanto dovuto, pari a € 548.210,19 maggiorato degli interessi legali, in n. 4 rate di pari importo secondo le seguenti modalità di rateizzazione:

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

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

I suddetti importi dovranno essere corrisposti mediante bonifico bancario intestato a Banco di Napoli - Tesoreria del Comune di Napoli - codice IBAN: IT95 X030 6903 4961 0000 0046 118, indicando la seguente causale: "Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa -- controvalore monetario della quota residua di opere di urbanizzazione - PUA "Stadera" - ...^ rata".

A garanzia del pagamento di ogni singola rata e per il relativo importo dovranno essere prestate idonee garanzie fideiussorie rilasciate da istituti bancari o assicurativi autorizzati ai sensi dell'art. 103 D.Lgs. n. 50/2016, e con i requisiti di cui al seguente art.24.

Il Proponente ha versato la somma di €(euro) con bonifico del giorno XX.XX.XXXX, intestato alla Tesoreria del Comune di Napoli, come corrispettivo per il pagamento della prima rata degli oneri di monetizzazione di cui al presente articolo.

Alla stipula della presente Convenzione il Proponente ha prestato, a garanzia del versamento della seconda, terza e quarta rata degli oneri di monetizzazione di cui al presente articolo n. 3 polizze fideiussorie, ciascuna del valore di €, identificate rispettivamente dal n. /.... (2^a rata), n. /.... (3^a rata) e n. /.... (4^a rata) rilasciate tutte in data XX.XX.XXXX dalla

Lo svincolo delle garanzie prestate per ciascuna rata è effettuato su richiesta dell'interessato previa presentazione al Servizio competente delle ricevute di avvenuto bonifico degli importi dovuti.

Si rappresenta che l'adempimento della rateizzazione è a totale cura ed onere dell'interessato non avendo l'Amministrazione alcun obbligo di emanare avvisi di scadenza delle singole rate e che in caso di ritardato od omesso versamento si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 e si procederà all'escussione delle garanzie come previsto anche al seguente art. 25.

Art. 10 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001

Tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, unitamente all'importo della monetizzazione della quota residua di opere, è maggiore degli oneri ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001 stimati provvisoriamente in € 178.000 calcolati, salvo diversa valutazione del competente Servizio Sportello Unico Edilizia, ai sensi della disposizione dirigenziale della *Direzione Centrale VI - Riqualificazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia* n. 48 del 28/01/04, con gli aggiornamenti della Disposizione Dirigenziale della medesima Direzione n. 23 del 19.01.2015, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del PUA.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

tab. i)

	Superficie	Valore degli oneri dovuti ai fini dello scomputo	Valore degli oneri stimato dal Proponente ai fini dello scomputo	Oneri di urbanizzazione ex artt. 16 e 19 Dpr 380/2001
	<i>mq</i>	€	€	€
Opere di urbanizzazione da standard per obblighi DM/1444	3.683,81	774.504,43		
	2.466,56		1.216.967,90	
Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive su aree di cessione	283,00	21.089,16	40.928,81	
Opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione	1.217,25		548.210,19	
Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione		795.593,59	1.806.106,90	(*) 178.000,00

(*) valore degli oneri da accertare a cura del Servizio Sportello Unico Edilizia Privata

Come precisato nella Disposizione dirigenziale n. 8 del 19.12.2019 del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa, la determinazione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione ex artt. 16 e 19 del DPR 380/81 va effettuata sulla scorta del valore lordo delle opere di urbanizzazione stimato dal Proponente così come riportato nel relativo Quadro economico *U09_Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico*.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste a carico del Proponente sono realizzate su aree da cedere all'Amministrazione a scomputo degli oneri di cui all'art. 16 del Dpr 380/2001.

Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti, il Proponente dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza all'atto dell'accertamento, da parte del Comune, e entro i termini di messa in esercizio delle opere per attrezzature. Rimarranno, invece, a carico del Proponente gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e

conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 11 – Contributo di Costruzione ex art. 16 e 19 del Testo Unico del 06.06.2001 n. 380

Il Proponente si impegna a corrispondere al Comune di Napoli il contributo per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dagli artt.16 e 19 del Testo Unico del 06.06.2001 n. 380 come modificato e integrato.

a) Costo di Costruzione

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

b) Oneri di Urbanizzazione

Sono disciplinati dal precedente articolo 10.

Art. 12 - Esecuzione diretta delle opere di Urbanizzazione primaria

Le parti danno atto che ai sensi dell'art. 16, comma 2bis, del D.p.r. 380/2001, come modificato dall'art. 36, comma 4, del D.Lgs 50/2016, le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. c) del medesimo decreto legislativo, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, meglio individuate all'art. 3 della presente convenzione, sono eseguite a scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio del permesso di costruire direttamente dai Proponenti, in solido tra loro, a loro cura e spese, senza ricorso alla procedura ad evidenza pubblica, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto definitivo di cui all'art.6. Il Proponente assume a proprio totale carico gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, nonché gli obblighi e gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 50/2016, tenendo indenne il Comune da qualsivoglia responsabilità.

Gli importi dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, pari a € 22.213,37 per un importo lordo da Quadro economico pari a € 40.928,81 come stimato dal Proponente nell'elaborato *U09_Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico*, risultano inferiori alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. c) del citato decreto legislativo. Pertanto il Proponente si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA, di cui al precedente art.3.

Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte, secondo le indicazioni progettuali e nei termini previsti dal cronoprogramma del progetto esecutivo e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del D.lgs 50/2016 e s.m.i.. oltre ai requisiti di idoneità professionale, alle capacità economica e finanziaria e tecniche professionali di legge, scelte dal Proponente nel rispetto dei principi relativi all'affidamento di

contratti pubblici esclusi di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016, restando salvo, comunque, l'obbligo di assoggettamento alla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della L. n.136/2010 mediante acquisizione del CIG ai sensi delle vigenti deliberazioni di ANAC.

A tal fine il Proponente, tramite il RUP, di cui al successivo art. 15, si impegna a trasmettere al Comune di Napoli, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, apposita dichiarazione attestante il possesso di suddetti requisiti da parte dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'ulteriore documentazione che il Comune riterrà necessaria.

Il Comune di Napoli resta titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni al RUP di cui sopra in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza.

Art. 13 – Procedure di gara per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione

Gli importi delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 8 sono pari a € 909.174,46 per un importo lordo da Quadro economico pari a € 1.216.967,90 come stimato dal Proponente nell'elaborato *U09_Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico*.

I suddetti importi delle opere di urbanizzazione secondaria sono indicativi e verranno aggiornati a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi di cui all'art. 6 della presente convenzione.

Il Proponente con la presente Convenzione, in qualità di Stazione appaltante, assume in via diretta la gestione della procedura di gara per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nel rispetto del D.Lgs.n.50/2016, con particolare riferimento, atteso l'importo lavori, alla disciplina prevista per i contratti di importo inferiore alla soglia comunitaria ex art. 36 comma 3.

Il Proponente si obbliga a indire la gara con le procedure di cui all'art.59 del D. Lgs. 50/2016, entro e non oltre 3 mesi dall'approvazione da parte del Comune di Napoli del livello di progettazione da porre a base di gara.

Rimangono in capo al Proponente quale Stazione appaltante, ai sensi dell'art. 26 del Codice degli appalti, le verifiche dei progetti e le validazioni dei progetti da porre a base di gara. Il Proponente in qualità di Stazione appaltante dovrà comunicare i dati riguardanti l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'Osservatorio dei contratti pubblici con le modalità previste dalla normativa vigente.

I verbali di verifica e di validazione dei progetti nonché gli elaborati georeferenziati costituenti le progettazioni devono essere forniti al Comune di Napoli sia su supporto cartaceo che su supporto informatico in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

Art. 14 - Modalità di svolgimento delle procedure di gara. Ribasso d'asta

Lo svolgimento della procedura di affidamento, dalla individuazione della procedura per la scelta dei contraenti fino alla aggiudicazione, comprese le verifiche e le validazioni dei progetti posti a base di gara di cui all'art. 26 del Dlgs 18 aprile 2016, n.50, nonché la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici (ad eccezione di quelle di esclusiva competenza dell'amministrazione che saranno su richiesta espletate dall'amministrazione stessa previa raccolta dei dati da parte della stazione appaltante) e la eventuale verifica dell'anomalia dell'offerta, rientra nell'esclusiva responsabilità del Proponente.

Il Proponente è tenuto, a mezzo del Responsabile Unico del Procedimento (di cui al successivo art. 15), a trasmettere al Comune di Napoli la documentazione relativa a tutte le fasi del procedimento.

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

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

Resta altresì inteso che eventuali maggiori costi resteranno a carico del Proponente.

Art. 15 - Responsabile unico del procedimento (RUP)

Ai sensi dell'art. 31 comma 10 del D.lgs. 50/2016 e, in sua attuazione, delle relative Linee Guida ANAC n. 3-*"Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l'affidamento di appalti e concessioni"*, si da atto che il Responsabile Unico del Procedimento (di seguito denominato RUP), è stato individuato, giusta nota PG del Proponente, nella figura del sig , nel rispetto delle norme del codice dei contratti pubblici alla cui osservanza la Stazione Appaltante medesima è tenuta.

La figura di cui sopra svolgerà anche le funzioni di referente del Proponente nei confronti dell'Amministrazione, per le opere di urbanizzazione primaria.

E' facoltà del Proponente sostituire il RUP, previa comunicazione al Comune di Napoli.

Il RUP dovrà relazionare al servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa sull'andamento delle attività di propria competenza e segnalare eventuali ritardi/impedimenti e ogni circostanza che possa compromettere il regolare sviluppo del procedimento.

Il Proponente è tenuto a trasmettere al servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa a mezzo del RUP, copia di tutti gli atti posti in essere.

Il Comune di Napoli, attraverso il servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa e gli altri Servizi competenti per materia, espleta compiti di vigilanza ai fini della completa attuazione della convenzione.

Art. 16 – Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA è disciplinata dalla presente Convenzione secondo i termini previsti nel cronoprogramma allegato ai progetti esecutivi definitivi delle opere.

Come disciplinato al precedente art. 6, nel termine di 60 giorni a partire dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione il Proponente si obbliga a trasmettere al Servizio competente del comune di Napoli, a mezzo del responsabile unico del procedimento (RUP), come definito al precedente art. 15, i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Solo ad avvenuta presentazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione sarà possibile richiedere i titoli abilitativi relativi agli interventi privati.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi privati è subordinato all'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione previste nel Pua da parte del Servizio competente. L'inizio dei lavori sarà subordinato all'approvazione dei progetti esecutivi che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla presentazione, fatte salve eventuali proroghe dovute ad esigenze istruttorie. Della avvenuta approvazione dei progetti definitivi ed esecutivi dovrà essere informato il Servizio Sportello unico edilizia a cura del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa.

Il rilascio delle autorizzazioni commerciali rimane subordinato alla emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Pua.

La Segnalazione certificata di agibilità (SCIAG) degli interventi privati potrà essere inoltrata solo ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, sia primaria (come previsto dall'art.24 c.4 del DPR 380/01) che secondaria. Il Proponente si obbliga contestualmente a comunicare anche al Servizio Pianificazione urbanistica attuativa l'avvenuta trasmissione sia della richiesta di autorizzazione commerciale che della SCIAG.

Art. 17 – Conduzione delle Opere di Urbanizzazione realizzate dal Proponente

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

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

Il Proponente è inoltre l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dalla non perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché della successiva manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 della convenzione.

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

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

Il Proponente è tenuto, tramite il RUP, a relazionare ogni 4 mesi al Servizio competente del Comune di Napoli sullo stato di avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 18 - Direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione

La direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione compete al Proponente che provvederà ad istituire, dandone contestuale comunicazione al Comune di Napoli, l'ufficio di Direzione dei lavori composto da un Direttore dei Lavori e dai suoi assistenti, ai sensi delle disposizioni del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. II Proponente sarà tenuto, altresì, a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del professionista e dei componenti del predetto ufficio al Comune. Il RUP e il Direttore dei Lavori saranno tenuti a uniformarsi alle osservazioni e direttive impartite dal Servizio competente del Comune, senza tuttavia sospendere o ritardare la regolare esecuzione delle prestazioni programmate, salvo nella misura in cui la sospensione o ritardo sia conseguenza diretta di dette osservazioni o direttive.

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

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

Art. 19 –Varianti per le opere di urbanizzazione

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

Le varianti in corso d'opera per le urbanizzazioni secondarie possono essere ammesse solo nei casi di cui all'art.106 del D.Lgs 50/2016. Eventuali maggiori costi derivanti da varianti saranno a carico del Proponente.

Art. 20 – Modalità di verifica e collaudo delle Opere di Urbanizzazione

Il Proponente, in qualità di Stazione appaltante, 15 giorni prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, notificherà al Comune la data di inizio dei lavori.

Il Proponente, con preavviso di 15 giorni, darà comunicazione scritta al Comune della data di completamento di ciascuna fase di avanzamento prevista dai cronoprogrammi dei progetti approvati e dell'ultimazione.

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate in attuazione del Piano, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. rilasciato da un tecnico abilitato in possesso delle specifiche competenze. Nei casi previsti dall'art. 102 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., il Proponente, prima dell'inizio dei lavori, nomina la commissione di collaudo o il collaudatore unico, previa comunicazione del nominativo al Servizio competente del Comune; con lettera motivata il Servizio potrà, entro 10 giorni dalla ricezione della comunicazione, chiederne la sostituzione. Eventuali sostituzioni del collaudatore andranno tempestivamente comunicate al Servizio competente del Comune. Il Proponente, ad avvenuta ultimazione dei lavori, è tenuto a darne comunicazione al Servizio competente. Il collaudo finale provvisorio deve avere luogo non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori e deve essere trasmesso al Comune entro 15 giorni dalla sua redazione.

Per i lavori di importo pari o inferiore a 1 milione di euro è sempre facoltà della stazione appaltante sostituire il certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione rilasciato per i lavori dal DL. Il certificato di regolare esecuzione è emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione delle prestazioni oggetto del contratto. I costi e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo, ivi compresi i compensi spettanti ai componenti delle commissioni di collaudo, saranno sempre a carico del Proponente, in qualità di stazione appaltante.

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

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

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

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

Art. 21 - Consegna delle opere di urbanizzazione

Entro tre mesi dall'emissione del certificato provvisorio di collaudo, le opere di urbanizzazione e le aree interessate dalla relativa realizzazione verranno riconsegnate al Comune mediante apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio tra le parti. A tal fine il Proponente concorderà con il Servizio competente del Comune di Napoli, con adeguato preavviso mediante PEC, il luogo, il giorno e l'ora per la sottoscrizione del verbale indicato.

Fino alla sottoscrizione del predetto verbale la manutenzione e la responsabilità rimangono in capo al Proponente ivi compresi eventuali danni cagionati a terzi, fermo restando quanto stabilito all'art. 2 della presente Convenzione.

In sede di consegna delle opere il Proponente è obbligato a trasferire al Comune tutta la documentazione relativa alle opere realizzate, necessaria per consentire la corretta gestione e manutenzione delle opere.

Art. 22 - Vigilanza

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

A tal fine, i soggetti competenti del Comune potranno formulare direttive, assistere ai lavori, effettuare controlli, ordinare prove e, se necessario, disporre la sospensione dei lavori per gli accertamenti, nonché indirizzare l'esecuzione delle opere stesse con propri documenti progettuali che verranno forniti dal Comune medesimo e concordati con il Proponente.

Il Servizio competente del Comune è tenuto a verificare il rispetto di tutto quanto stabilito nel presente atto, espletando compiti di vigilanza e controllo come di seguito, in via esemplificativa e non esaustiva, individuati:

- verificare il rispetto da parte del Proponente della normativa sui lavori pubblici nella realizzazione delle urbanizzazioni oggetto della presente Convenzione acquisendo gli atti della procedura di gara;
- verificare il rispetto della tempistica di realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 della presente convenzione;
- applicare o proporre l'applicazione delle penalità di cui al successivo art. 25, in caso di ritardo nell'attuazione delle opere di urbanizzazione, rispetto ai tempi indicati nel cronoprogramma del progetto esecutivo approvato;
- escutere la fideiussione, di cui al successivo art. 24, in caso di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione all'art. 25.

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

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

Il Proponente assume ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose per fatto del Proponente medesimo, o dei suoi dipendenti o di ditte appaltatrici nello svolgimento delle prestazioni oggetto del presente atto, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune.

CAPO V - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA BONIFICA

Art. 23 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente

Il Proponente in fase di progettazione e comunque prima dell'inizio dei lavori, privati e pubblici, deve effettuare una serie di indagini preliminari al fine di accertare eventuali contaminazioni del suolo, che dovranno corredare la relazione asseverata dal tecnico abilitato di cui all'art. 6, nella quale dichiara, ai sensi del DPR 445/2000 e s.m.i., gli esiti della analisi del suolo in funzione delle soglie di rischio rispetto a tutte le destinazioni d'uso previste dal PUA, indicando le azioni da intraprendere ai fini di una eventuale bonifica o, in caso di esiti favorevoli, dichiara la compatibilità del suolo rispetto ai lavori a farsi, escludendo qualsiasi intervento.

Qualora dalle indagini preliminari, effettuate in fase di progettazione o preliminarmente all'inizio dei lavori, o durante gli scavi in corso d'opera emergessero inquinanti non preventivamente accertati, il Proponente, previo accordo con le amministrazioni competenti, in ordine alla tipologia d'intervento ritenuto più opportuno e alle tempistiche necessarie, dovrà procedere, con le procedure previste dal DLgs 152/06 e a propria cura e spese, alla bonifica e messa in sicurezza di tutte le aree contaminate, provvedendo allo smaltimento dei materiali inquinanti nel puntuale rispetto della normativa vigente e secondo le prescrizioni che saranno impartite dalle Autorità competenti alle quali il Proponente dovrà tempestivamente segnalare l'evento. Il Proponente dovrà riferire al Comune, con relazioni periodiche, lo svolgimento di tutte le eventuali operazioni di bonifica e fino all'avvenuto completamento delle stesse. Tale evento, qualora contenuto nelle tempistiche concordate con l'Amministrazione, darà luogo a una proroga per il tempo corrispondente alla sospensione dei lavori per effetto dei tempi necessari all'eliminazione degli inquinanti e alle attività di bonifica necessari.

CAPO VI - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE GARANZIE

Art. 24 - Garanzie per il completo adempimento della Convenzione

Il Proponente presta, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia provvisoria in favore del Comune di Napoli per un importo corrispondente al 100% del valore lordo complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal quadro economico del Progetto di Fattibilità tecnico-economica approvato e dunque per complessivi € 1.257.896,71 con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n.del rilasciata da

La garanzia viene prestata per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. L'ammontare della polizza fideiussoria prestata alla stipula della convenzione ha, pertanto, valore provvisorio. Il Proponente si impegna, prima dell'approvazione del Progetto esecutivo, e a seguito di formale richiesta del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa, ad integrare/aggiornare la garanzia in favore del Comune di Napoli al valore lordo complessivo delle opere di urbanizzazione come riportato nel quadro economico del progetto esecutivo.

La polizza provvisoria ha durata fino alla stipula della polizza fideiussoria definitiva, a far data e con efficacia dalla stipula della presente Convenzione.

La polizza fideiussoria a scelta del Proponente può essere rilasciata, come da art. 93 comma 3 del Codice dei contratti, da primari istituti di credito/imprese bancarie (imprese autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982, n. 348) o compagnie/imprese assicurative (imprese autorizzate all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo n. 15 (cauzione) di cui all'art. 2, comma 3, del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982, n. 348) regolarmente iscritte all'albo IVASS – Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private, debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, "che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del Dlgs n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa".

Non sono accettate clausole che impediscano, riducano, o condizionino la immediata escussione totale del premio di garanzia da parte del Comune.

La polizza fideiussoria definitiva ha durata non inferiore alla conclusione dei lavori così come previsti nel cronoprogramma del progetto esecutivo. In ogni caso la stessa dovrà essere rinnovata automaticamente alla scadenza, fino alla autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune con apposita nota scritta a seguito di collaudo o Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le garanzie prestate dal fideiussore sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma cod. civ. e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ. Foro competente per eventuali controversie con il Comune è quello dell'autorità giudiziaria nelle cui

giurisdizione rientra il Comune. Il fideiussore deve garantire il Comune anche qualora il Proponente non pagasse il premio nelle annualità successive alla prima stipula, tenendo indenne il Comune da qualsivoglia eccezione e/o controversia al riguardo. In ogni caso i Proponenti sono obbligati in solido con i loro garanti.

Il Servizio competente in materia di contratti, verifica che l'originale della fideiussione/polizza assicurativa soddisfi i requisiti sopra elencati.

Art. 25 – Garanzie postume decennali per le opere di urbanizzazione.

Il Proponente si impegna, altresì, a trasmettere al Comune di Napoli, prima della consegna delle opere di urbanizzazione e questo a far data dalla emissione del certificato di collaudo provvisorio, apposite polizze assicurative postume decennali a garanzia degli eventuali vizi e difformità che, successivamente al completamento delle suddette opere di urbanizzazione, dovessero emergere nelle opere stesse.

CAPO VII - MANCATO O INESATTO ADEMPIMENTO DELLA CONVENZIONE –DIVIETI – CONTROVERSIE

Art. 26 – Penalità per ritardo negli adempimenti.

In caso di ritardo nell'attuazione degli interventi pubblici di cui al PUA, rispetto ai tempi indicati nel cronoprogramma dei progetti esecutivi approvati, al Proponente sarà applicata e introitata dal Comune di Napoli, per ogni mese di ritardo, una penale pari allo 0,075% (zero virgola zero settantacinque per cento) dell'importo totale delle opere come risultante dai quadro economici dei progetti definitivi approvati fino ad un limite massimo di 0,75%, potendo il Comune di Napoli avvalersi a tale scopo, della garanzia di cui all'art. 24 della presente convenzione.

Il ritardo nell'inizio dell'esecuzione delle opere di oltre un anno decorrente dai termini di cui al cronoprogramma dei progetti esecutivi approvati comporta, per ogni mese di ritardo, l'innalzamento della penale dal valore dello 0,075% (zero virgola zero settantacinque) al valore dello 0,15% (zero, virgola, quindici) dell'importo totale delle opere.

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

In caso di ritardo dovuto a:

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

cronoprogramma, che non sia imputabile al Proponente;

- annullamento giurisdizionale;

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

Art. 27 – Inadempimento e risoluzione

Il Comune di Napoli si riserva la facoltà di far eseguire in qualsiasi momento e durante tutto il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi ai progetti approvati.

In caso di inadempimento, come di seguito definito, e constatato lo stesso, il Comune, prima di procedere alla escussione delle garanzie di cui all'art. 24, avvia il procedimento di contestazione diffidando per iscritto il Proponente ad adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a 30 giorni.

Decorso inutilmente tale termine, la convenzione si intenderà risolta *ipso iure*, ai sensi dell'art. 1454 c.c. e l'Ente escuterà le garanzie di cui all'art. 24, secondo le modalità ivi riportate, ferma la facoltà di agire in via risarcitoria verso il Proponente per il maggior danno o, in ogni caso, per tutti i danni sofferti nell'ipotesi di diniego, fondato o meno, del garante alla richiesta di escussione.

Costituisce inadempimento e quindi motivo di escussione anche parziale delle garanzie la mancata esecuzione, o anche la non esatta esecuzione, dei seguenti obblighi:

1. ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi di validità del PUA, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte del valore delle opere non realizzate, quantificato rispetto ai quadri economici dei progetti esecutivi. Oltre alla escussione della polizza sarà attivato l'accertamento esecutivo quale rimedio dell'inadempimento;
2. collaudabilità totale o parziale delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa a seguito di inottemperanza da parte del Proponente rispetto alle prescrizioni e ai tempi stabiliti dall'organo di collaudo, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto 1);
3. versamento delle rate di monetizzazione del fabbisogno residuo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, rispetto alle scadenze previste all'art. 9.

Resta ferma la possibilità di richiedere la risoluzione e il risarcimento del maggiore danno.

Inoltre, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, il Comune di Napoli dichiara di voler avvalersi della clausola risolutiva espressa, nei seguenti casi:

1. la conoscenza da parte dell'Ente dell'avvio delle indagini preliminari a carico del Proponente o la

commissione dei reati previsti dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. da parte del Proponente, previa escussione delle garanzie;

2. l'adozione, ai sensi del D Lgs. n. 159/2011, di misure di prevenzione personali o patrimoniali, oppure di informazione antimafia interdittiva;
3. la conoscenza da parte dell'Ente dell'avvio delle indagini preliminari a carico del Proponente o la commissione dei reati per responsabilità amministrativa previsti dal DLgs 231/01.

Nei casi predetti riferiti al solo soggetto appaltatore, il Proponente si obbliga, in qualità di Stazione appaltante, a risolvere il contratto di appalto, pena la risoluzione della convenzione;

4. l'impossibilità di escussione, da parte del Comune, delle garanzie di cui agli artt. 9 e 24;
5. l'insolvenza del proponente salvo il disposto dell'art. 33 del D.L. 22 giugno 2012 n.83, previa escussione delle garanzie.
6. la cessione della Convenzione a terzi o la stipula di qualsiasi sub_convenzione, anche parziali, senza la preventiva autorizzazione del Comune di Napoli.

La dichiarazione di risoluzione, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti per effetto della convenzione, determinerà oltre all'escussione delle garanzie fideiussorie, l'acquisizione di diritto da parte del Comune di Napoli della piene proprietà e disponibilità delle opere, manufatti e impianti realizzati relativamente alle opere di urbanizzazione, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Art. 28 - Subentro nella Convenzione.

E' fatto espresso divieto di cedere in tutto o in parte la convenzione a terzi o di stipulare qualsiasi sub-convenzione, anche parziale, senza la preventiva autorizzazione del Comune di Napoli.

L'eventuale alienazione, successiva alla sottoscrizione della presente convenzione, delle aree del PUA, in parte o in toto, destinate all'edificazione privata, deve essere preventivamente e obbligatoriamente comunicata al Servizio Pianificazione urbanistica attuativa.

In tal caso il soggetto acquirente subentra, previa espressa autorizzazione del Comune di Napoli, al Proponente nel procedimento e in tutti gli obblighi contrattuali, assunti da quest'ultimo, derivanti dalla presente convenzione.

Resta inteso che i titoli abilitativi rilasciati al Proponente per gli interventi privati e la cui efficacia è subordinata alla stipula della presente Convenzione, potranno essere volturati solo al perfezionamento del procedimento di subentro.

In ogni caso, ferma restando la responsabilità solidale di tutti i soggetti coinvolti in merito alla completa attuazione del piano, l'autorizzazione al subentro rimane condizionata alla permanenza di tutti i requisiti in capo al soggetto subentrante.

Resta inteso che, nel caso di alienazione prima della stipula della Convenzione, quest'ultima verrà sottoscritta direttamente dal proprietario subentrante, quale Soggetto Attuatore, in qualità di unico titolare del potere di assunzione degli obblighi di cui alle clausole convenzionali.

Art. 29 - Risoluzione delle Controversie

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

Art. 30 - Normativa Antimafia

In ottemperanza agli obblighi derivanti dall'adesione al "Protocollo di Legalità" in data il Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa, giusto protocollo, ha effettuato richiesta di informazione ai sensi dell'art. 91 del D. Lgs. n. 159/2011 tramite la Banca Dati Nazionale Antimafia relativamente al Proponente ed è decorso il termine di 30 giorni previsto per il rilascio e l'acquisizione della informazione antimafia; pertanto, il presente contratto viene stipulato, in applicazione dell'art. 92, comma 3, del D. Lgs. 159/2011, sotto condizione risolutiva ed è assoggettato, in via condizionale, a risoluzione immediata e automatica e a revoca dell'autorizzazione all'eventuale subappalto qualora dovessero pervenire, successivamente alla stipulazione, informazioni interdittive (clausola n. 4 dell'art.8).

Clausola n. 1 - La sottoscritta impresa dichiara di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al protocollo di legalità, sottoscritto nell'anno 2007 dalla stazione appaltante con la Prefettura di Napoli, tra l'altro consultabili al sito <http://www.utgnapoli.it>, e che qui si intendono integralmente riportate e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti.

Clausola n. 2 - La sottoscritta impresa si impegna a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia o all'Autorità Giudiziaria ogni illecita richiesta di denaro, prestazione o altra utilità ovvero offerta di protezione nei confronti dell'imprenditore, degli eventuali componenti la compagine sociale o dei rispettivi familiari (richiesta di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di lavorazioni, forniture o servizi a determinate imprese, danneggiamenti, furti di beni personali o di cantiere).

Clausola n. 3 - La sottoscritta impresa si impegna a segnalare alla Prefettura l'avvenuta formalizzazione della denuncia di cui alla precedente clausola 2 e ciò al fine di consentire, nell'immediato, da parte dell'Autorità di pubblica sicurezza, l'attivazione di ogni conseguente iniziativa.

Clausola n. 4 - La sottoscritta impresa dichiara di conoscere e di accettare la clausola espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto, ovvero la revoca dell'autorizzazione al

subappalto o subcontratto, qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del contratto o subcontratto, informazioni interdittive di cui all'art. 10 del D.P.R.252/98, ovvero la sussistenza di ipotesi di collegamento formale e/o sostanziale o di accordi con altre imprese partecipanti alle procedure concorsuali d'interesse. Qualora il contratto sia stato stipulato nelle more dell'acquisizione delle informazioni del prefetto, sarà applicata a carico dell'impresa, oggetto dell'informativa interdittiva successiva, anche una penale nella misura del 10% del valore del contratto ovvero, qualora lo stesso non sia determinato o determinabile, una penale pari al valore delle prestazioni al momento eseguite; le predette penali saranno applicate mediante automatica detrazione, da parte della stazione appaltante, del relativo importo dalle somme dovute all'impresa in relazione alla prima erogazione utile.

Clausola n. 5 - La sottoscritta impresa dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto, ovvero la revoca dell'autorizzazione al subappalto o subcontratto, in caso di grave e reiterato inadempimento delle disposizioni in materia di collocamento, igiene e sicurezza sul lavoro anche con riguardo alla nomina del responsabile della sicurezza e di tutela dei lavoratori in materia contrattuale e sindacale.

Clausola n. 6 - La sottoscritta impresa dichiara, altresì, di essere a conoscenza del divieto per la stazione appaltante di autorizzare subappalti a favore delle imprese partecipanti alla gara e non risultate aggiudicatarie, salvo le ipotesi di lavorazioni altamente specialistiche.

Il Proponente, nella funzione di Stazione Appaltante, è tenuto ad acquisire la documentazione antimafia di cui all'art.84 del D.lgs. n. 159/2011 nei confronti del soggetto aggiudicatario dei lavori pubblici di cui alla presente convenzione. Essendo tale verifica di esclusiva competenza degli enti pubblici, il Proponente richiederà all'amministrazione tale espletamento previa raccolta dei dati da parte della stazione appaltante).

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

CAPO X - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 31 - Dichiarazioni

Il Proponente dichiara:

- che non sussistono condizioni di incapacità a contrarre con la P.A. ai sensi della normativa vigente;

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

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

Il Proponente dichiara, inoltre, di essere in regola con la vigente normativa antimafia ed osservare il "Protocollo di legalità" sottoscritto dal Comune di Napoli e Prefettura di Napoli in data 1 agosto 2007, che il Proponente si impegna ad applicare.

Il Proponente dichiara altresì che l'impresa aggiudicataria che realizzerà le opere di urbanizzazione dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e quelli specifici di qualificazione per l'esecuzione dei lavori prescritti dallo stesso decreto legislativo e dal DPR 207/2010.

Inoltre l'impresa aggiudicataria dovrà:

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

Art. 32 - Spese e Tasse

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente e suoi eventuali aventi causa.

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

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

La presente Convenzione è redatta in forma di scrittura privata semplice sottoscritta e soggetta a registrazione in caso d'uso, con anticipo della relativa spesa a carico del richiedente.

Art. 33 - Documentazioni da trasferire al Comune di Napoli all'atto della Consegna delle aree

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

a titolo esemplificativo:

- *Documentazioni Notarili*
- *Documentazioni Catastali*
- *Documentazioni Tecniche*

Art. 34 - Elezione di Domicilio

Agli effetti della presente Convenzione, il Proponente elegge domicilio in

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

Art. 35 – Certificato di destinazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001, vengono allegati alla presente convenzione il certificato di destinazione urbanistica (all. 6) relativo alle aree oggetto della convenzione, rilasciato dal Comune in data 17-03-2022.

Art. 36 – Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente – Attività successive alla cessazione del rapporto di P.I.

Le parti hanno l'obbligo di osservare il DPR n° 62 del 2013 nonché le norme previste dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli.

L'inosservanza di tali disposizioni è causa di risoluzione del presente atto.

Il Proponente dichiara che non sussiste la causa interdittiva di cui all'art. 53 comma 16-ter del decreto legislativo 165 del 2001 (ovvero di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non aver conferito incarichi ai soggetti di cui al citato art. 53 comma 16 ter [ex dipendenti di pubbliche amministrazioni che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle medesime pubbliche amministrazioni nei confronti dell'impresa concorrente destinataria dell'attività della P.A. svolta attraverso i medesimi poteri] per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego).

ELENCO ALLEGATI

All. 1 Relazione notarile;

All. 2 Aree oggetto di PUA su stralcio catastale;

All. 3 Destinazioni d'uso;

All. 4 Aree private da cedere al Comune;

All. 5 Planimetria di progetto;

All. 6 Certificato di destinazione urbanistica.

CERTIFICAZIONE

Io sottoscritto Avv. GIUSEPPE STELLA, Notaio in Napoli, con studio alla Via Onofrio Fragnito n.43, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, esaminati i titoli di provenienza, consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 ed i registri del catasto ed esperito ogni altro accertamento, in relazione al bene appresso indicato e descritto assumendone la piena responsabilità,

DICHIARO

1) che in base all'esame dei documenti e registri e agli accertamenti effettuati, le consistenze di cui appresso alla data del 10 febbraio 2021, risultano di proprietà "NUEVA CONSTRUCCION S.R.L.", c.f. 08583461218;

2) che sulle consistenze immobiliari in oggetto, a tutto il 10 febbraio 2021 non vi sono formalità pregiudizievoli ad eccezione di:

** ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo di Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero), iscritta a Napoli 1 per Euro 4.000.000,00 (Euro quattromilioni e zero centesimi) in data 24 novembre 2005 ai nn.42420/16944, a favore della Banca Antonveneta S.p.A. e contro VENERUSO VINCENZO (nato a Napoli il 9 ottobre 1968) e SCANDISUD DI GIULIO VENERUSO E C. S.R.L. (debitore non datore), gravante, tra l'altro, sulle consistenze di cui alle lettere c), d), f), g), h), i), l), m), n), o), p), q), r), s), t) e u);

** cessione di pigioni, trascritto a Napoli 1 il 9 giugno 2014 ai nn.17288/11504, a favore della Banca di Credito Popolare S.c.p.A. e contro VENERUSO VINCENZO (nato a Napoli il 9 ottobre 1968), gravante sulla consistenza di cui alla successiva lettera t);

** domanda giudiziale presentata al Tribunale di Napoli in data 11 novembre 2016 e trascritta a Napoli 1 in data 30 novembre 2016 ai nn.30956/23372, a favore dei signori VENERUSO ESTERINA (nata a Napoli il 25 gennaio 1954), VENERUSO OLIMPIA (nata a Napoli il 29 novembre 1956), VENERUSO SILVANA (nata a Napoli il 20 marzo 1966), VENERUSO ANTONIO (nato a Napoli il 28 giugno 1952) e contro VENERUSO VINCENZO (nato a Napoli il 6 settembre 1950), con la quale si chiede il trasferimento, tra l'altro, della proprietà dei beni di cui alle successive lettere a), b) e v) ovvero il loro equivalente pecuniario per la quota pari ai 5/6 (cinque sestimi);

** verbale di pignoramento immobili, derivante da atto giudiziario del 20 giugno 2017 Repertorio 20565/2017 della Corte di Appello di Napoli, trascritto a Napoli 1 in data 25 settembre 2017 ai nn.25176/19050, a favore dei signori DEL VECCHIO ANTONIO (nato a Nola il giorno 11 settembre 1959) e DEL VECCHIO ANIELLO (nato a Nola il 26 febbraio 1958), contro VENERUSO VINCENZO (nato a Napoli il 9 ottobre 1968), gravante sugli originari sub. 6 e 7 della particella 150 e sul sub 1 della particella 646;

** verbale di pignoramento immobili, emesso dalla Corte di Appello di Napoli in data 7 maggio 2018, trascritto a Napoli 1 il 27 settembre 2018 ai nn.26189/19935, a favore della SIENA NPL 2018 SRL e contro il signor VENERUSO VINCENZO (nato a Napoli il 9 ottobre 1968), gravante, tra l'altro, sulle consistenze di cui alle lettere c), d), f), g), h), i), l), m), n), o), p), q), r), s), t) e u);

** ipoteca giudiziale di Euro 747.123,74 (Euro settecentoquarantasettemilacentotrenta e settantaquattro centesimi), emessa dal Tribunale di Napoli il 15 giugno 2018, trascritta a Napoli 1 il 19

ottobre 2018 ai nn.28478/4161 per Euro 800.000,00 (Euro ottocentomila e zero centesimi), gravante, tra l'altro, sulla part.767 sub.1 (ex part.28 sub.106), part.150 subb.2, 3 e 4, part.519 subb.2, 3, 4, 101, 102, 103, 104, 105, 106, part.618 subb.6 e 7, a favore di Unicredit S.p.A. e contro il signor VENERUSO VINCENZO (nato a Napoli il 9 ottobre 1968).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

consistenza immobiliare sita in Napoli alla Via della Stadera n.129 e precisamente:

- a) locale commerciale al piano terra, di circa 125 (centoventicinque) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 150, sub. 7**, zona cens. 8, cat. C/1, superficie catastale 141,00 mq.(totale escluse aree scoperte 701,00 mq.), R.C. Euro 981,27, VIA DELLA STADERA T n.129;
- b) locale ad uso artigianale al piano terra, di circa 358 (trecentocinquantotto) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 150, sub. 9** graffiato con sez.urb VIC, particella 646 subalterno 2, zona cens. 8, cat. C/3, cl. 1, consistenza mq. 358, superficie catastale 386,00 mq., R.C. Euro 2218,70, VIA DELLA STADERA n. 129, piano T;
- c) locale deposito al piano terra, di circa 367 (trecentosessantasette) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 150, sub. 3**, zona cens. 8, cat. C/2, cl. 9, consistenza mq. 367, superficie catastale 367,00 mq., R.C. Euro 2198,66, VIA DELLA STADERA T n. 129;
- d) locale deposito al piano terra, di circa 36 (trentasei) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 150, sub. 4**, zona cens. 8, cat. C/2, cl. 10, consistenza mq. 36, superficie catastale 45,00 mq., R.C. Euro 251,00, VIA DELLA STADERA T n. 129;
- e) unità immobiliare al piano terra, composto da 3 (tre) vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 767, sub. 1**, zona cens. 8, cat. A/4, cl. 5, vani 3,0, superficie catastale 59,00 mq.(totale escluse aree scoperte 59,00 mq.), R.C. Euro 119,30, VIA DELLO SCIROCCO T n. 25;
- f) locale deposito al piano terra, di circa 22 (ventidue) mq., contraddistinto con il numero interno 1 (uno), riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 519, sub. 2**, zona cens. 8, cat. C/2, cl. 4, consistenza mq. 22, superficie catastale 27,00 mq., R.C. Euro 60,22, VIA DELLA STADERA T n. 129;
- g) locale deposito al piano terra, di circa 90 (novanta) mq., contraddistinto con il numero interno 2 (due), riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 519, sub. 3**, zona cens. 8, cat. C/2, cl. 4, consistenza mq. 90, superficie catastale 110,00 mq., R.C. Euro 246,35, VIA DELLA STADERA T n. 129;
- h) unità immobiliare al piano terra, composto da 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 519, sub. 4**, zona cens. 8, cat. A/4, cl. 5, vani 3,5, superficie catastale 77,00 mq.(totale escluse aree scoperte 77,00 mq.), R.C. Euro 139,19, VIA DELLA STADERA T n. 129;
- i) garage al piano terra, di circa 20 (venti) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part.**

519, sub. 102, zona cens. 8, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 20, superficie catastale 22,00 mq., R.C. Euro 58,88, STRADA COMUNALE DEL PRINCIPE T n. 19;

l) garage al piano terra, di circa 20 (venti) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 519, sub. 103**, zona cens. 8, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 20, superficie catastale 23,00 mq., R.C. Euro 58,88, STRADA COMUNALE DEL PRINCIPE T n. 19;

m) garage a piano terra, di circa 20 (venti) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 519, sub. 104**, zona cens. 8, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 20, superficie catastale 23,00 mq., R.C. Euro 58,88, STRADA COMUNALE DEL PRINCIPE T n. 19;

n) garage al piano terra, di circa 34 (trentaquattro) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 519, sub. 105**, zona cens. 8, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 34, superficie catastale 37,00 mq., R.C. Euro 100,09, STRADA COMUNALE DEL PRINCIPE T n. 19;

o) garage al piano terra, di circa 22 (ventidue) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 519, sub. 106**, zona cens. 8, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 22, superficie catastale 28,00 mq., R.C. Euro 64,76, STRADA COMUNALE DEL PRINCIPE T n. 19;

p) locale commerciale al piano terra, di circa 28 (ventotto) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 618, sub. 6**, zona cens. 8, cat. C/1, superficie catastale 34,00 mq., R.C. Euro 1172,77, STRADA COMUNALE DEL PRINCIPE T n. 19;

q) locale commerciale al piano terra, di circa 34 (trentaquattro) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 618, sub. 7**, zona cens. 8, cat. C/1, superficie catastale 41,00 mq., R.C. Euro 1424,08, STRADA COMUNALE DEL PRINCIPE T n. 19;

r) locale commerciale al piano terra, di circa 30 (trenta) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 618, sub. 8**, zona cens. 8, cat. C/1, superficie catastale 39,00 mq., R.C. Euro 1256,54, STRADA COMUNALE DEL PRINCIPE T n. 19;

s) locale commerciale al piano terra, di circa 32 (trentadue) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 618, sub. 9**, zona cens. 8, cat. C/1, superficie catastale 38,00 mq., R.C. Euro 1340,31, STRADA COMUNALE DEL PRINCIPE T n. 19;

t) locale commerciale al piano terra, di circa 180 (centottanta) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 150, sub. 2**, zona cens. 8, cat. C/1, cl. 12, consistenza mq. 180, superficie catastale 225,00 mq., R.C. Euro 7539,24, VIA DELLA STADERA T corso n. 129;

u) garage al piano terra, di circa 24 (ventiquattro) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) **alla Sez.Urb. VIC, al foglio 1, part. 519, sub. 101**, zona cens. 8, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 24, superficie catastale 27,00 mq., R.C. Euro 70,65, STRADA COMUNALE DEL PRINCIPE T n. 19;

v) terreno di circa 3.541 (tremilacinquecentoquarantuno) mq., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA), **al foglio 59, part. 843**, cl. 1,

ha 00.35.41, R.D. Euro 1,83, R.A. Euro 0,55.

QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE

Con riferimento alle consistenze di cui alle lettere a), b) e v):

Con atto di compravendita ricevuto da me Notaio in data 6 febbraio 2019, repertorio n.1838 e raccolta n.1223, registrato a Napoli 2 il 12 febbraio 2019 al n.1899/1T e trascritto a Napoli 1 il 13 febbraio 2019 ai nn.4200/3216, la società **"NUEVA CONSTRUCCION S.R.L."** acquistava dal signor **VENERUSO VINCENZO**, nato a Napoli il 6 settembre 1950, la predetta consistenza.

Al signor **VENERUSO VINCENZO** la consistenza pervenne in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Mario Maranco in data 30 maggio 1972, registrato a Napoli in data 19 giugno 1972 al n.12438 e trascritto a Napoli in data 19 giugno 1972 ai nn.n.31363/22868.

Con riferimento alle consistenze di cui alle lettere c), d), f), g), h), i), l), m), n), o), p), q), r), s), t) e u):

Con decreto di trasferimento in corso di trascrizione, venivano trasferiti alla società **"NUEVA CONSTRUCCION S.R.L."** gli immobili di proprietà del signor **VENERUSO VINCENZO** (nato a Napoli il 9 ottobre 1968).

Al signor **VENERUSO VINCENZO**, le predette consistenze pervennero in virtù di successione al genitore **VENERUSO GIULIO**, nato a Napoli il 14 ottobre 1928, deceduto in data 19 gennaio 1996, successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Alfredo Limosani in data 20 marzo 1996, registrato a Castellammare di Stabia il 21 marzo 1996, dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 17 luglio 1996, annotato al n.5604 vol.3853, la cui accettazione espressa di eredità è stata trascritta a Napoli 1 il 16 luglio 1996 ai nn.13605/9142.

Con riferimento alla consistenza di cui alla lettera e):

Con decreto di trasferimento in corso di trascrizione, veniva trasferito alla società **"NUEVA CONSTRUCCION S.R.L."** la consistenza di proprietà del signor **VENERUSO VINCENZO** (nato a Napoli il 9 ottobre 1968).

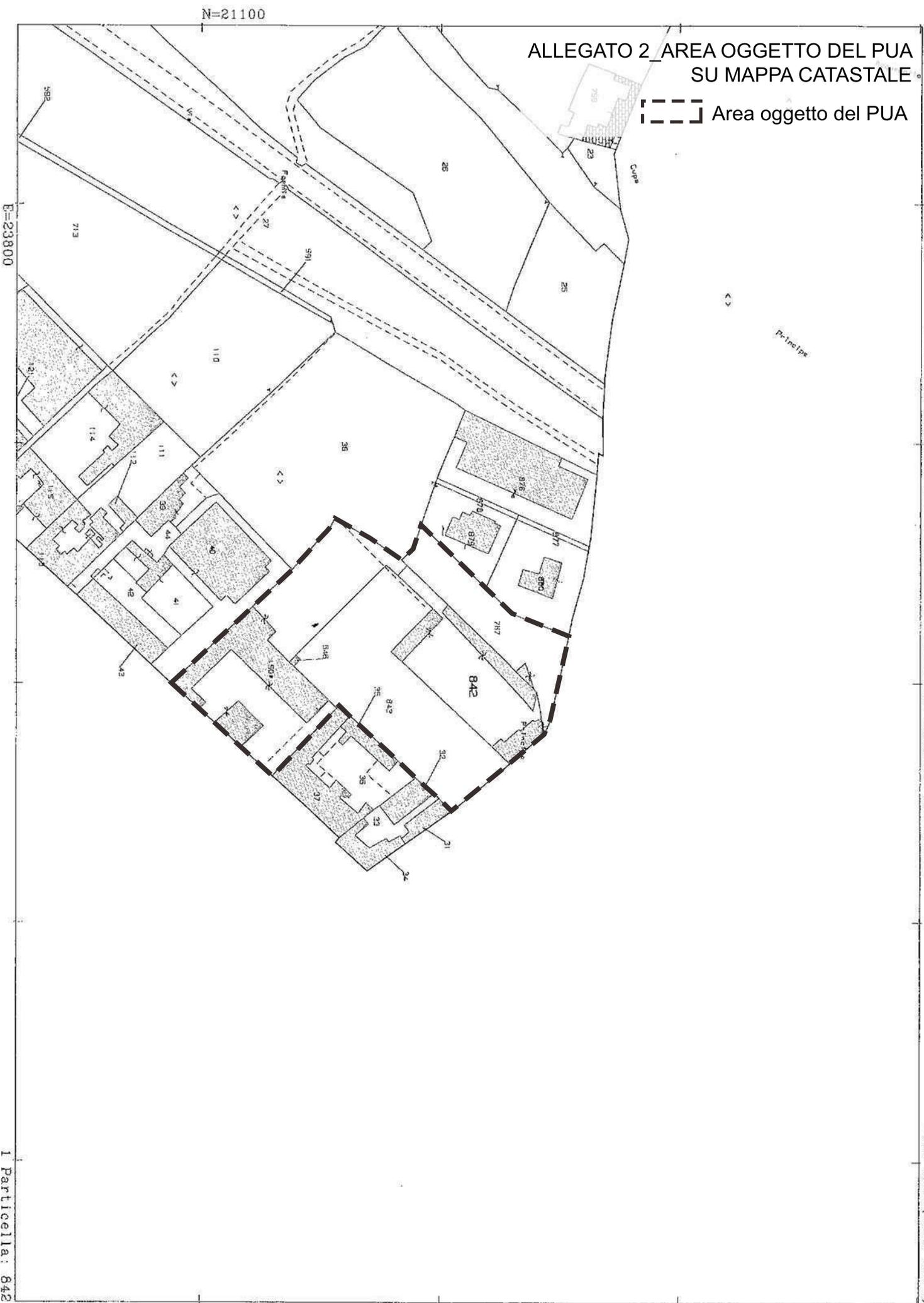
Al signor **VENERUSO VINCENZO** la consistenza pervenne in virtù di atto di assegnazione in conto futura divisione, ricevuto dal Notaio Massimo Ciccarelli di Giugliano in Campania in data 24 giugno 2019, registrato nei termini e trascritto a Napoli 1 il 25 giugno 2019 ai nn.18047/13740, con il quale i signori **VENERUSO VINCENZO**, **VENERUSO ESTER** (nata a Napoli il 21 ottobre 1970) e **VENERUSO VALERIA** (nata a Napoli il 1°ottobre 1976), di comune accordo, assegnarono al signor **VENERUSO VINCENZO** la piena proprietà della predetta consistenza.

Ai signori **VENERUSO VINCENZO**, **VENERUSO ESTER** e **VENERUSO VALERIA** la consistenza pervenne in virtù di successione al genitore **VENERUSO GIULIO**, meglio sopra descritta.

Napoli, 10 febbraio 2021

ALLEGATO 2 AREA OGGETTO DEL PUA SU MAPPA CATASTALE

Area oggetto del PUA



-  GIARDINO PUBBLICO
-  FORESTA URBANA
-  AREA ESTERNA
DI PERTINENZA DEL VOLUME RESIDENZIALE
-  VOLUME RESIDENZIALE + COMMERCIALE (P. TERRA)
-  AREA ESTERNA
DI PERTINENZA DEL VOLUME COMMERCIALE
-  VOLUME COMMERCIALE



Via Stadera

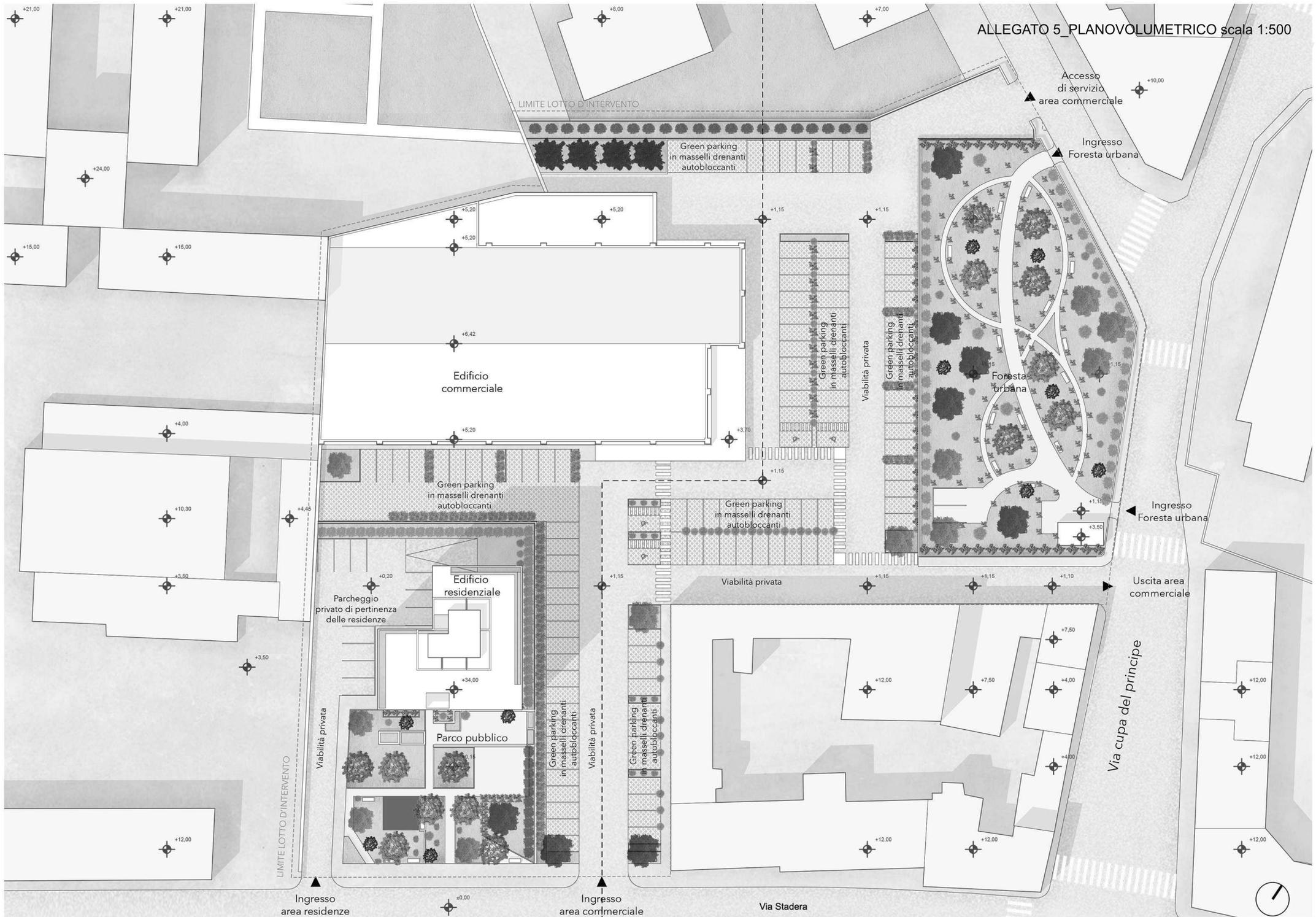
Via cupa del principe



Planimetria su mappa catastale aggiornata_scala 1:500

-  Delimitazione superficie territoriale PUA 11.875,00 mq
-  Area privata (9.125,44 mq)
-  Area pubblica da cedere (2.749,56 mq)





ALLEGATO 6_CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA



Comune di Napoli
Area Urbanistica

servizio pianificazione urbanistica generale e beni culturali
certificato di destinazione urbanistica

Rep. n. 109 del

17 MAR. 2022

vista l'istanza presentata da **Sodano Simone per conto della società Nueva Costruccion srl in data 17/03/2022 PG/212901** per l'immobile individuato al **NCT:Foglio 59 particelle 150-646-767-842-843.**

Visto l'art.30 comma 2 e 3 del Dpr n.380 del 06.06.2001 e s.m.i.; vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018):

CERTIFICA

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

Le Particelle 150-646-767-842-843 del Foglio 59:

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**;
- non rientrano nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).

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

Le Particelle 150(maggiore estensione)-646-767-842(maggiore estensione)-843(parte) del Foglio 59:

- rientrano nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

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

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

il dirigente
arch. Andrea Ceudech

