

# Piano Urbanistico Attuativo

**Ambito n.19 - Ex Industria Redaelli**  
**Sub-Ambito 19/a**

Via Don Bosco - Via della Piazzolla

**Variante al Pua approvato**  
**con Delibera di G. C. 587/2009 - Burc n. 57/2009**  
**e con Delibera di G. C. 196/2011**

## COMUNE DI NAPOLI

Sindaco *prof. ing. Gaetano Manfredi*  
Assessore all'urbanistica *prof. arch. Laura Lieto*

Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa  
Dirigente e RdP *arch. Andrea Ceudech*

SOGGETTO PROPONENTE Società **CENTRO CITTA'** srl - Napoli  
Presidente *avv. Luigi Russo*

PROGETTO **Riano Architettura** - Napoli  
Responsabile e Coordinamento *prof. arch. Guido Riano*

**Riano Architettura**  
Direttore Tecnico  
(*prof. arch. Guido Riano*)



**Disciplina del Piano - DP**

# DP-R02-02

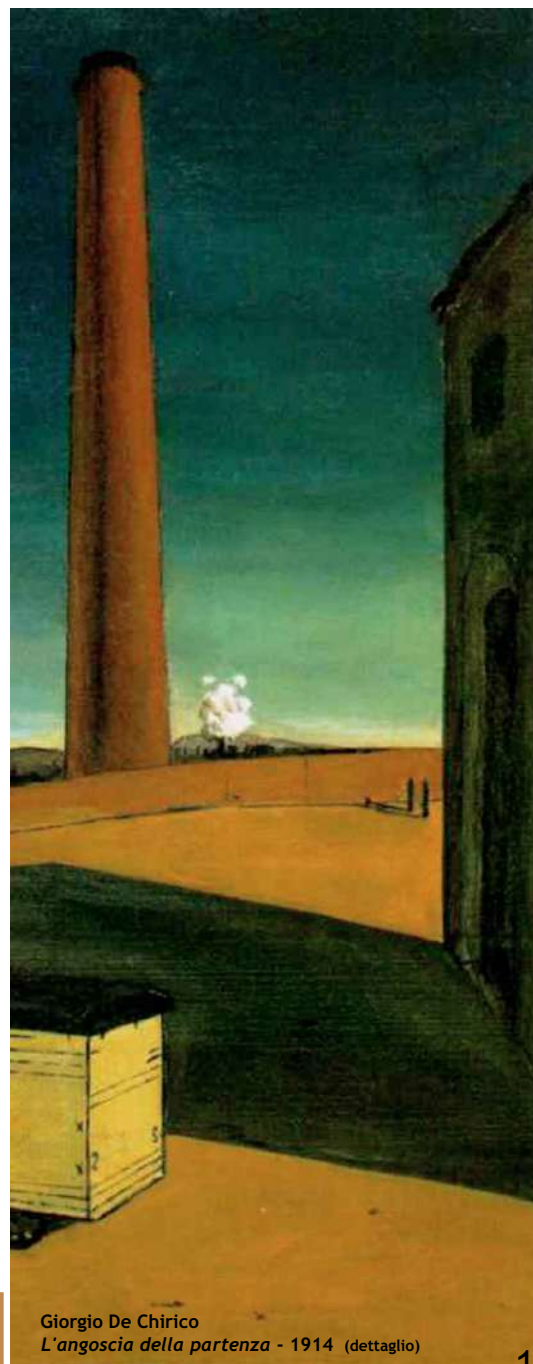
## SCHEMA DELLA CONVENZIONE

**Aggiornamento e revisione in relazione all'entrata in vigore del nuovo Codice degli Appalti D.Lvo 36/2023 ed all'attuazione del Pua per stralci funzionali**

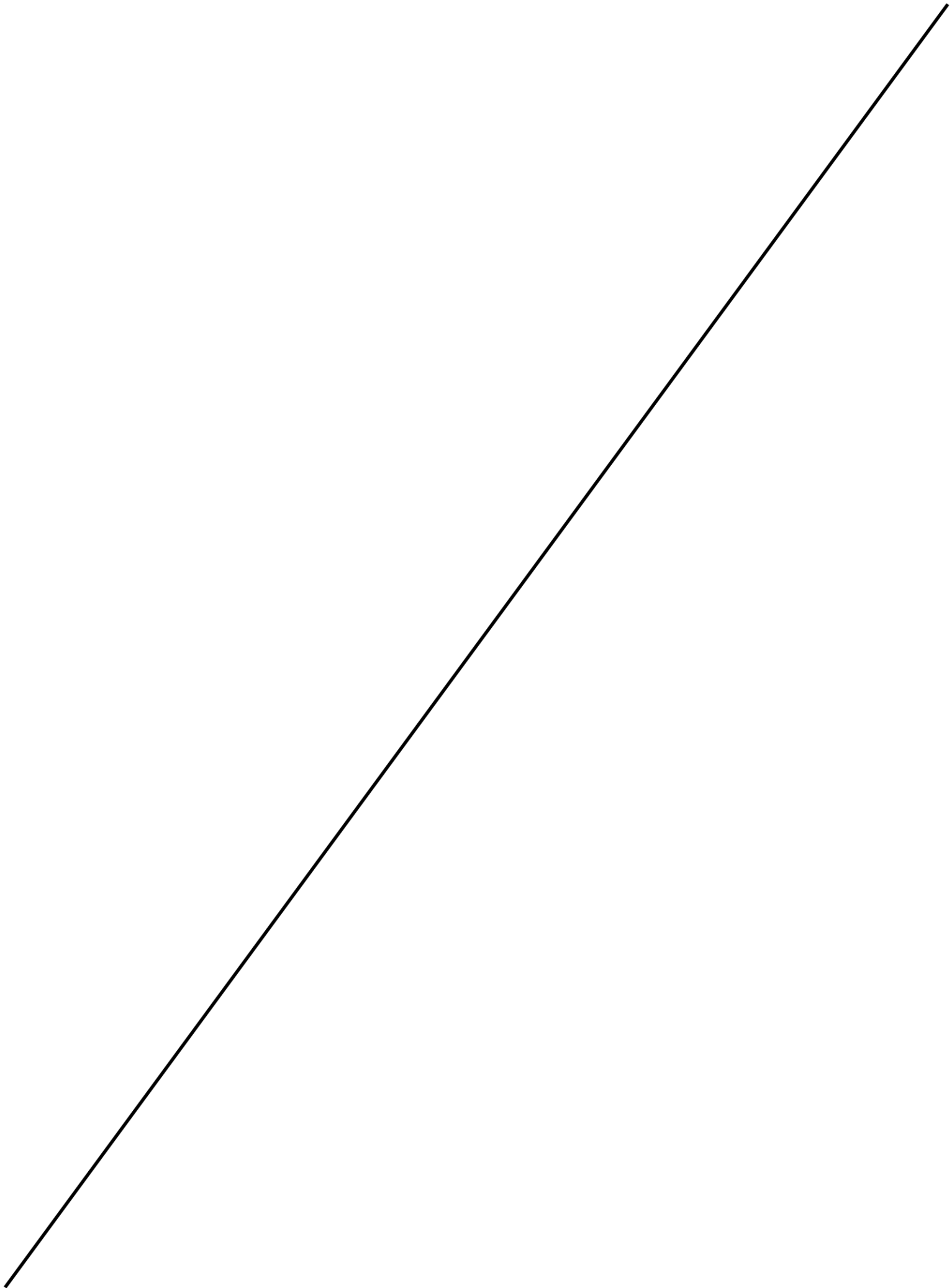
Codifica file 18RED-UAPD-DPR02-02-SdC

Le ciminiere, gli edifici e gli oggetti della pittura di De Chirico sono collocati in un posto senza tempo, come sospesi nel vuoto, visioni che sorgono dall'inconscio. Anche la fabbrica Redaelli sembra ormai fuori dal tempo, sospesa nell'angoscia dell'attesa, rappresentazione dell'impossibile.

*Il progetto di rigenerazione della fabbrica supera il tempo che segna le cose e la delusione dell'abbandono e costruisce, in questa parte della città, una nuova bellezza.*



Giorgio De Chirico  
*L'angoscia della partenza* - 1914 (dettaglio)





**Comune di Napoli**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

approvato con delibera di G.C. 368 del 06.10.2022

pubblicato sul BURC n. 89 del 24.10.2022

**RELATIVO ALL'AMBITO N. 19/A "EX FABBRICA REDAELLI" DEL PRG VIGENTE**

Fase attuativa	Piano definitivo	Contenuto	Convenzione
Codice elaborato	DP.R02-02	Data	2024.12.09
Codifica file	18RED-UAPD-DP.R02-02		

# Schema della Convenzione

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (Pua)

in parte dell'ambito n.19: ex industria Redaelli art. 150 delle NdA del Prg

Insediamiento artigianale e commerciale, attività turistico-ricettive, culturali e per il tempo libero, edilizia residenziale e attrezzature pubbliche nell'area dell'ex complesso industriale

Redaelli nel quartiere Vicaria

**Aggiornamento e revisione in relazione all'entrata in vigore del nuovo Codice degli appalti D. Lvo 36/2023 ed all'attuazione del Pua per stralci funzionali**

## Sommario

DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
Art. 1 - Valore della premessa - Elenco elaborati.....	5
Art. 2 - Oggetto della Convenzione .....	5
Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	6
CAPO I - DIRITTI DEL PROPONENTE.....	7
Art. 4 – Quote edificatorie e definizione del comparto .....	7
Art. 5 - Diritti di edificazione – Interventi privati .....	7
CAPO II - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE AREE .....	8
Art. 6 – Costituzione di servitù di passaggio .....	8
Art. 7 – Acquisizione degli immobili di proprietà della Regione Campania .....	9
Art. 8 - Cessione delle aree – Modalità - Identificazione .....	9
Art. 8-bis – Valore delle aree di cessione .....	11
Art. 9 - Aree di proprietà comunale .....	11
CAPO III - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA PROGETTAZIONE.....	12
Art. 10 - Progettazione delle Opere di Urbanizzazione.....	12
CAPO IV - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	12
Art. 11 - Determinazione del fabbisogno delle aree e opere di urbanizzazione. ....	12
Art. 12 - Determinazione del costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. ....	13
Art. 13 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001. ....	15
Art. 14 – Contributo di costruzione ex art. 16 del DPR 380/2001. ....	15
ARTICOLO 14-bis – Disciplina degli stralci funzionali.....	16
Art. 15 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria. ....	22
Art. 16 – Procedure di gara per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione. ....	23
Art. 17 - Modalità di svolgimento delle procedure di gara. Ribasso d’asta .....	23
Art. 18 - Responsabile unico del Progetto (RUP).....	24
Art. 19 – Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione. ....	24
Art. 20 – Conduzione delle opere di urbanizzazione di cui all’art. 3 della Convenzione. ....	25
Art. 21 - Direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione. ....	25
Art. 22 – Varianti per le opere di urbanizzazione .....	26
Art. 23 - Collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all’art. 3 della Convenzione. ....	26
Art. 24 - Consegna delle opere di urbanizzazione. ....	27
Art. 25 - Vigilanza.....	27
CAPO V - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA BONIFICA .....	28
Art. 26 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente .....	28
CAPO VI - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE GARANZIE.....	28
Art. 27 – Garanzie per il completo adempimento della Convenzione - Assicurazioni .....	28
Art. 28 – Garanzie postume decennali per le opere di urbanizzazione. ....	30
CAPO VII - MANCATO O INESATTO ADEMPIMENTO DELLA CONVENZIONE – DIVIETI - CONTROVERSIE..	31
Art. 29 – Inadempimento e risoluzione .....	31
Art. 30 – Penalità per ritardo negli adempimenti .....	32
Art. 31 – Subentro nella Convenzione.....	33



Art. 32 - Risoluzione delle Controversie .....	33
Art. 33 - Normativa Antimafia .....	33
CAPO VIII - DISPOSIZIONI FINALI.....	35
Art. 34- Dichiarazioni .....	35
Art. 35 - Spese e Tasse.....	35
Art. 36 - Documentazioni da trasferire al Comune all'atto della Consegna delle aree .....	36
Art. 37 - Elezione di Domicilio .....	36
Art. 38 - Certificato di destinazione urbanistica .....	36
Art. 39 - Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente – Attività successive alla cessazione del rapporto di Pubblico Impiego.....	36

**Convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, con valore di Piano di Recupero, ex art 26 della legge regionale n. 16/2004, dell'Ambito 19/a della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Napoli, adottato con delibera di Giunta comunale n. 556 del 17.12.2021 ed approvato con delibera di Giunta comunale n. 368 del 06.10.2022 (pubblicato sul BURC n. 89 del 24.10.2022), relativo ad un complesso integrato di attività mercatali, commerciali, culturali, turistico-ricettive, per il tempo libero e residenziali in via della Piazzolla - via don Bosco nella Municipalità n. 4.**

Aggiornamento della Convenzione adottato con delibera di Giunta Comunale n. .... del ..... ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. .... del .....

#### **Tra**

Il Sig ..... nato a ..... il ....., domiciliato, per la carica, in ....., il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società CENTRO CITTA' s.r.l., con sede in Napoli alla Piazza Nicola Amore n. 14, capitale sociale € 14.052.000,00 int. vers., codice fiscale e Partita IVA n. 08974211214, al presente atto autorizzato giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del giorno ....., che si allega in copia al presente atto (cfr. allegato 1), di seguito "Proponente", da una parte.

e

il Comune di Napoli ..... codice fiscale ..... 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, domiciliato per la carica presso la sede comunale, di seguito "Comune", dall'altra parte.

Premesso che

- la società CENTRO CITTA' s.r.l. è proprietaria del complesso immobiliare sito in Napoli alla via della Piazzolla, giusta Relazione notarile allegata al presente atto (cfr. allegato 2);
- il Sig. ...., nella qualità di Presidente e legale rappresentante della società CENTRO CITTA', è autorizzato alla sottoscrizione della presente Convenzione urbanistica inerente il Piano urbanistico di attuazione (di seguito "PUA") in oggetto;
- l'area di proprietà del Proponente è registrata nel Nuovo Catasto Terreni di Napoli al Foglio 82/A, particella 684 per una consistenza di 16.764,00 mq, particella 3 per una consistenza di 1.380,00 mq e particella 4 per una consistenza di 2.180,00 mq, per una superficie complessiva pari a mq 20.324,00, come da visura catastale (cfr. all. 2). L'area è individuata nel grafico catastale contenuto nell'elaborato GE.R03 relativo allo Stato di diritto e nei grafici allegati al presente atto (cfr. allegati 3 e 4);
- i predetti immobili di proprietà del Proponente rappresentano oltre il 51% del complessivo valore dell'area interessata dal PUA, e, in ogni caso, rappresentano la maggioranza delle superfici catastali oggetto del PUA, e, pertanto, legittimano il Proponente alla presentazione di un PUA di iniziativa privata;
- nell'area del PUA insiste anche un'altra area di proprietà di soggetti terzi, ed in particolare della Regione Campania, di superficie complessiva pari a mq 2.440,00 riportata nel Nuovo Catasto Terreni di Napoli

- al Foglio 82/A come particella 854, in corso di definitiva acquisizione da parte del Proponente;
- pertanto, il totale delle superfici, sia del Proponente che di soggetti terzi, è di mq 22.764,00;
- il Proponente ha presentato al Comune, ai sensi degli articoli 2 e 63 delle Norme di Attuazione (di seguito "NdA") del Piano Regolatore Generale (di seguito "Prg") e degli artt. 26 e 27 della legge regionale n.16/2004, un Piano di Recupero sulle suddette aree e su un tratto aree di proprietà comunale (viabilità), pari a mq 3.930,00 meglio identificate nell'elaborato GE.G03;
- con esclusione delle aree di proprietà comunale di mq 3.930,00, la superficie di proprietà del Proponente rappresenta l'89,28% delle aree interessate dal PUA e, di conseguenza, rappresenta la maggioranza delle superfici catastali;
- la parte residua delle superfici catastali interessate dal Pua, pari a 2.440,00 mq ed al 10,72%, è di proprietà della Regione Campania ed in corso di acquisizione da parte del Proponente;
- con deliberazione di G. C. n. 368 del 06.10.2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo, unitamente ai progetti delle opere di urbanizzazione connesse al Pua;
- il Proponente con nota ..... del ..... ha presentato la Relazione Notarile, allegata al presente atto (cfr. All. 2)

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**

La narrativa che precede ha valore di patto.

Il PUA approvato è costituito dagli elaborati elencati e allegati alla deliberazione di Giunta comunale n. 556 del 17.12.2021 di adozione del piano, nonché dagli elaborati elencati e allegati alla deliberazione di Giunta comunale n. 368 del 06.10.2022 di approvazione del piano e n. .... del ..... di revisione e aggiornamento dello Schema di Convenzione e aggiornamento e precisazione tecnica delle Norme di Attuazione

### **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 e alla realizzazione delle opere private previste nel Piano Urbanistico Attuativo approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 368 del 06.10.2022, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Campania (BURC) n. 89 del 24.10.2022.

La Convenzione, come meglio specificato agli articoli che seguono, sinteticamente prevede per le opere pubbliche:

- la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) e del progetto esecutivo, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (cfr. allegato 5), 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. 13 comma 7) e dell'art. 5 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. n. 36/2023 (di seguito Codice dei Contratti Pubblici);
- la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) e del progetto esecutivo, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria con oneri completamente a carico del Proponente, a mezzo delle procedure previste dal Codice dei Contratti Pubblici e dallo stesso Proponente istruite nella qualità di Stazione appaltante, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, a mezzo delle

procedure previste dal combinato disposto dell'art. 13 comma 7) e dell'Allegato I.12 del D.Lgs. del Codice dei Contratti Pubblici;

- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere ivi realizzate (cfr. allegato 6), previa demolizione dei fabbricati ivi insistenti;
- la costituzione a favore del Comune di servitù di passaggio sugli spazi privati compresi nell'edificio (UMI 3) all'ingresso del Parco Centrale, finalizzata alla realizzazione di un percorso di collegamento diretto tra la Piazza Alberata (US3) ed il Parco Centrale pubblico (US2), nonché di servitù di passaggio sugli spazi privati con ingresso da via della Piazzolla (in comunione tra le UMI 1, 2 e 4), finalizzata al collegamento di via della Piazzolla con il Parco Centrale pubblico (US2).
- la manutenzione ordinaria e straordinaria a titolo gratuito delle aree destinate a Parco Lineare pubblico (US1), Parco Centrale pubblico (US2) e Piazza Alberata (US3). Tale ordinaria e straordinaria manutenzione del patrimonio vegetale orizzontale e verticale e dei relativi impianti tecnologici avrà durata di anni 5 e dovrà essere concordata con il servizio comunale competente. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetto stato il patrimonio vegetale e strutturale a garanzia di costante agibilità e fruibilità della suddetta attrezzatura nella sua interezza. Il Proponente, o i suoi aventi causa, saranno responsabili per danni a terzi dipendenti da omessa, tardiva o cattiva manutenzione. In caso di inadempienza del Proponente in merito agli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria il Comune provvederà direttamente all'esecuzione degli interventi addebitando al Proponente tutti gli oneri sostenuti.

La Convenzione, come meglio specificato agli articoli che seguono, sinteticamente prevede, inoltre, i seguenti interventi privati:

- la realizzazione di un complesso integrato costituito da attività mercatali legate ai servizi alimentari (district food), commerciali, artigianali, per il tempo libero ed il benessere, residenziali, turistico-ricettive e per la produzione culturale, attraverso operazioni differenziate di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) dei fabbricati esistenti, articolato in sette Unità Minime di Intervento (UMI), comprensive di parcheggi pertinenziali interrati;
- la realizzazione di opere infrastrutturali in comunione (UMI 0), costituite da una strada di servizio ai parcheggi e da un ingresso pedonale e di servizio da via della Piazzolla, nonché infrastrutture a rete (impianti fognari, reti energetiche e trasmissione dati).

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

Il Proponente si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, consistenti in un progetto di riqualificazione della sede stradale esistente ed impianti relativi, su aree di proprietà comunale:

- la riqualificazione della via della Piazzolla dall'angolo Rampe del Campo-via Arenaccia fino all'intersezione con via Colonello Guglielmo Pepe, comprese le opere impiantistiche e la revisione delle reti dei sottoservizi;
- la riqualificazione delle Rampe del Campo dall'angolo via della Piazzolla-via dell'Arenaccia a via don Bosco, comprese le opere impiantistiche e la revisione delle reti dei sottoservizi.

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

- un'area destinata a piazza alberata all'incrocio di via della Piazzolla-Rampe del Campo (US3), di superficie pari a 800,00 mq;
- un parco pubblico centrale (US2), con ingressi dalla piazza alberata (US3), da via della Piazzolla e da via don Bosco, di superficie pari a 2.400,00 mq;

- un parco pubblico lineare lungo via don Bosco (US1), di superficie pari a mq 3.533 di cui 2.500 oggetto di cessione.

il tutto come sinteticamente riportato negli allegati 5 e 6 alla presente Convenzione.

## CAPO I - DIRITTI DEL PROPONENTE

### Art. 4 – Quote edificatorie e definizione del comparto

Poiché il Proponente, come riportato in premessa, non detiene il totale dei valori immobiliari dell'area interessata dal PUA, la stessa viene individuata anche come "comparto edificatorio", ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della legge regionale 16/2004

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite alla società proprietaria degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi, sono disciplinate dalle Norme di attuazione (elaborato DP.R01) e dagli altri elaborati del PUA.

In particolare, in applicazione di tali norme ed in relazione alla superficie complessiva privata pari a 22.764,00 mq, le quote edificatorie vengono così ripartite:

1. Soggetto proponente mq 20.324,00

pari al 100% del totale delle quote edificatorie

2. Soggetti terzi (Regione Campania) mq 2.440,00

pari allo 0,00 % del totale delle quote edificatorie, in quanto le aree di proprietà della Regione Campania (Ente territoriale pubblico) sono destinate ad attrezzature pubbliche e saranno cedute al Comune di Napoli (cfr. art. 33, comma 3, della l. r. 16/2004).

### Art. 5 - Diritti di edificazione – Interventi privati

Il PUA prevede la realizzazione di opere private consistenti in interventi di restauro e risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia (interventi di demolizione e ricostruzione) dei fabbricati esistenti, articolati nelle seguenti otto Unità Minime di Intervento (cfr. elaborato DP.G01):

UMI	Destinazione prevalente	Tipologia di intervento	Superficie Fondiaria	Volumetria totale max
0	Opere in comunione, demolizioni delle parti in comune, reti infrastrutturali private		1.164,00	0,00
1	Attività commerciali (mercato Centrale alimentare, ristorazione, botteghe, locali per esposizioni e manifestazioni), attività turistico-ricettive, culturali e per il tempo libero, terziarie	Recupero parte della fabbrica con galleria e ciminiera ed edifici produttivi annessi e vetrina-accesso su via don Bosco	5.260,00	36.020,00
2	Residenze duplex con giardino di pertinenza	Recupero edificio seriale su via della Piazzola	1.700,00	7.600,00
3	Attività culturali, bar-ristoro	Recupero edificio ottocentesco con copertura con volta	560,00	3.540,00
4	Complesso integrato costituito da attività per il tempo libero ed il fitness, attività di produzione culturale e commerciali	Ristrutturazione edilizia capannoni esistenti con caratteri coerenti con l'impianto originario	2.900,00	16.280,00

5	Complesso residenziale multipiano con attività commerciali a piano terra su via don Bosco	Demolizione e ricostruzione parti collabenti o moderne della fabbrica	2.700,00	26.890,00
6	Complesso residenziale multipiano con attività commerciali a piano terra su via don Bosco	Demolizione e ricostruzione parti collabenti o moderne della fabbrica	1.940,00	16.770,00
7	Edificio per residenze speciali con attività di servizio e commerciali a piano terra su via don Bosco, attività turistico-ricettive	Demolizione e ricostruzione parti collabenti o moderne della fabbrica	730,00	8.700,00
<b>Totale</b>			<b>16.954,00</b>	<b>115.800,00</b>

La volumetria complessiva prevista di 115.800,00 mc risulta leggermente inferiore alla volumetria esistente, rilevata nella Perizia asseverata del PUA (cfr. elaborati RC Rilievo - Stato di consistenza) definita in 115.818,24 mc.

Il Proponente si impegna, sin da ora, a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune, qualora, a seguito di eventuali successive misurazioni e/o prescrizioni, la consistenza della volumetria realizzabile dovesse risultare inferiore a quella prevista dal Pua. Resta inteso che tale variazione della volumetria non potrà, in alcun caso, comportare il ridimensionamento delle aree e delle opere da destinare ad urbanizzazioni come approvate con il Pua, nonché delle aree su cui il Proponente costituirà a favore del Comune servitù di passaggio, di cui all'articolo 6 che segue.

## **CAPO II - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE AREE**

### **Art. 6 – Costituzione di servitù di passaggio**

Il Proponente costituirà a favore del Comune, che accetta, servitù di passaggio pedonale perpetuo sugli spazi privati compresi nell'edificio di cui alla UMI 3, così come saranno definiti nel progetto del titolo abilitativo relativo, finalizzata alla realizzazione di un percorso di collegamento diretto tra la Piazza Alberata ed il Parco Centrale.

Il Proponente costituirà, inoltre, a favore del Comune, che accetta, servitù di passaggio perpetuo sugli spazi privati relativi alle UMI 1, 2 e 4 nell'area all'ingresso da via della Piazzolla per un ulteriore ingresso pedonale e carrabile di servizio al Parco Centrale.

Entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori relativi agli interventi privati, tali servitù di passaggio, pedonali e carrabili, saranno perfezionate con atto d'obbligo unilaterale, con relativo obbligo a carico del proponente, a proprie cura e spese, di trascrizione del suddetto atto alla Conservatoria dei registri immobiliari, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competergli in ordine alla suddetta trascrizione.

Tali aree sono individuate inoltre nell'allegato 7 alla presente Convenzione - Aree private da cedere al Comune e servitù ad uso pubblico.

Entro 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, redatto secondo le modalità di cui all'allegato II.14 del Codice dei Contratti Pubblici, il Proponente notificherà al Comune di Napoli la data di inizio di godimento delle servitù.

Le servitù di uso pubblico costituite con l'atto pubblico di cui sopra determinano, a carico del Proponente, i seguenti obblighi:

1. accesso al Parco Centrale, attraverso l'ingresso da via della Piazzolla pedonale e carrabile di servizio e attraverso l'accesso diretto pedonale dalla Piazza alberata, negli orari di apertura del parco come previsti dal vigente Regolamento per la fruizione dei parchi urbani;

2. obbligo per il Proponente, da concordare con il Comune, di consentire l'accesso al Parco Centrale attraverso le citate servitù di passaggio, anche al di fuori degli orari di cui al punto 1, per eventi a beneficio di associazioni, enti o gruppi portatori di interessi legati ai temi dell'ambiente e del paesaggio.

#### **Art. 7 – Acquisizione degli immobili di proprietà della Regione Campania**

Come riportato all'art. 4, parte delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria non sono di proprietà del Proponente, ma della Regione Campania (Catasto Terreni, Fg. 82/A, p.lla 854), inedificabili ed alienabili come bene patrimoniale, ai sensi del Decreto Dirigenziale della Direzione Generale della Regione Campania n. 12 del 14.09.2017 ad oggetto "*Reti ferroviarie regionali. Linea Napoli- Santa Maria Capua Vetere (S. Andrea) sospesa dall'esercizio. Presa d'atto della cessazione della destinazione ferroviaria e sdemanializzazione delle aree*". La Regione Campania ha già accettato la proposta di acquisto presentata dal Proponente, in ultimo con nota del 27.05.2022, e fissato il valore di cessione volontaria in 267.155, 60 €, con propria nota prot. 2022.245454 del 10.05.2022, notificata anche al Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli.

Il soggetto Proponente, successivamente all'acquisto, cederà gratuitamente al Comune di Napoli parte di tali aree, per una superficie di 2.140,00 mq, per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria denominata Parco Lineare (US 1) secondo le modalità di cui al successivo art. 8. Laddove nei termini fissati dal medesimo art. 8 il soggetto Proponente non dovesse cedere al Comune la porzione di predetta area, il valore dell'area, così come sopra determinato, ovvero in 234.308,60 € (2.140,00 mq x 109,49 €/mq, valore dell'area a mq stabilito dalla Regione Campania – cfr. allegato 9)) ed il relativo valore delle opere di urbanizzazione pari a 642.000,00 € (2.140,00 mq x 300,00 €/mq di costo lordo stimato dal Proponente – cfr. art. 14bis2, stralcio funzionale B), per un totale di 876.308,60 €, dovrà essere interamente monetizzato.

#### **Art. 8 - Cessione delle aree – Modalità - Identificazione**

A fronte del fabbisogno di spazi pubblici per 5.366,00 mq richiesto dall'art.150 delle NdA del Prg, il PUA prevede la cessione di maggiori aree per 5.700,00 mq per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria come individuate nell'elaborato di piano DP.G06 e nell'allegato 6) alla presente Convenzione, così riassunte:

Tipologie delle opere	Superficie complessiva	Superficie oggetto di cessione	Superficie di proprietà comunale
	mq	mq	mq
Parco Lineare (US1)	3.533,00	2.500,00	1.033,00
Parco centrale (US2)	2.400,00	2.400,00	0,00
Piazza Alberata (US3)	800,00	800,00	0,00
<b>Totale</b>	<b>6.733,00</b>	<b>5.700,00</b>	<b>1.033,00</b>

La differenza, pari a 1.033,00 mq, è costituita da aree già di proprietà comunale (marciapiede su via don Bosco), sulle quali viene realizzata parte del parco lineare (US 1), come specificato nel successivo art. 9. Le aree da cedere gratuitamente al Comune sono attualmente riportate nel Catasto Terreni del Comune di Napoli Foglio n. 82/A con i seguenti dati:

- parco lineare: particelle nn. 684 (parte) consistenza 360,00 mq e 854 (parte) consistenza 2.140,00 mq;
- parco centrale: particella n. 684 (parte) consistenza 2.400,00 mq;
- Piazza alberata: particella n. 684 (parte) consistenza 800,00 mq

Dette aree, oggetto di cessione a titolo gratuito:

- sono tutte destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;
- sono indicate nel Pua, nell'elaborato di piano DP.G06 e nell'allegato 6) 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 qualora, a seguito di rilievi o misurazioni, risultassero di superficie maggiore rispetto a quella indicata.

Le aree oggetto di cessione di cui al presente articolo saranno cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti, dopo la demolizione di edifici o parti di essi gravanti su tali aree, della cui volumetria il Pua prevede la ricostruzione nei sedimi delle UMI private, e la relativa rimozione del materiale di risulta delle demolizioni, secondo la tempistica regolata dal successivo art. 19.

Il Proponente si obbliga irrevocabilmente a cedere gratuitamente al Comune di Napoli le predette aree, mediante atto d'obbligo unilaterale all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo alla prima delle UMI per ogni stralcio funzionale di cui al successivo art. 14-bis, previo frazionamento, a cura e spese del Proponente, delle aree da cedere, con la specificazione dei nuovi numeri di particelle. Il Proponente esprime fin d'ora, 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.

Qualora, al momento della stipula dell'atto d'obbligo di cui al precedente comma, il Proponente non avesse ancora perfezionato l'acquisto dell'area attualmente di proprietà della Regione Campania, relativa al Parco lineare (US 1) di cui allo Stralcio funzionale B, il Proponente resterà obbligato a procurarne l'acquisto al Comune di Napoli e a cedere a titolo gratuito la porzione di tale area (Foglio n. 82/A, porzione della particella 854 per una consistenza di mq. 2.140,00 mq.), a proprie esclusive cure e spese, entro il termine previsto dai cronoprogrammi dei progetti esecutivi per il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria. Scaduto anche questo termine, si applica il precedente art. 7.

Il Proponente si obbliga a presentare al Comune, prima dell'atto d'obbligo di cessione, Relazione Notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree da cedere e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia in favore di terzi.

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 stipula dell'atto pubblico di cessione e di avvenuta volturazione catastale delle aree, il Proponente richiederà al Comune la consegna di dette aree allegando alla richiesta il Piano di cantierizzazione relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ivi previste, secondo i cronoprogrammi delle fasi di lavorazione approvati con i progetti esecutivi.

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione saranno consegnate al Proponente per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le esigenze tutte connesse ai relativi cantieri e questo a far data dai relativi verbali di consegna. 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 medesimo. Dette aree saranno riconsegnate al Comune, complete delle opere di urbanizzazione previste dal piano, entro tre mesi dall'emissione del relativo certificato provvisorio di collaudo, previo verbale da redigersi con i rappresentanti del Comune e del Proponente e con le modalità precisate al successivo art. 24 (Consegna delle opere di urbanizzazione).



#### Art. 8-bis – Valore delle aree di cessione

Il valore complessivo delle aree da cedere relative alle opere di urbanizzazione secondaria è stato determinato in via preventiva dal Proponente (cfr. elaborato US-R04 allegato alla presente Convenzione) per un totale di € 719.056,80, così ripartito:

Aree di Cessione	Superficie	Valore medio stimato dal Proponente	Valore complessivo stimato dal Proponente
	<i>mq</i>	€	€
Piazza alberata (US 3)	800,00	138,62	110.896,00
Parco centrale (US 2)	2.400,00	138,62	332.688,00
Parco lineare (US 1)	60,00	138,62	8.317,20
Parco lineare (US 1) parte di proprietà della Regione Campania	2.440,00	109,49	267.155,60
Sommano Parco lineare (US 1)	2.500,00		275.472,80
<b>Totale attrezzature da standard</b>	<b>5.700,00</b>		<b>719.056,80</b>

In ogni caso la stima del valore delle aree di cessione sarà determinata in via definitiva dall'Agenzia del territorio ed il Proponente si impegna, se del caso, all'eventuale conguaglio rispetto al valore così determinato.

#### Art. 9 - Aree di proprietà comunale

Il Pua prevede opere di urbanizzazione anche su aree di proprietà comunale, ovvero di riqualificazione di un tratto della via della Piazzolla e delle Rampe del Campo, per opere di urbanizzazione primaria, e di un tratto del marciapiede di via don Bosco, per opere di urbanizzazione secondaria (inclusione nel Parco lineare) come indicate nell'elaborato DP.G06, così destinate:

Opere di urbanizzazione	Destinazione attuale	Destinazione prevista dal Pua	Superficie
			<i>mq</i>
Primaria	viabilità	viabilità	2.897,00
Secondaria	viabilità	Parco lineare (US 1)	1.033,00
<b>Totale</b>			<b>3.930,00</b>

Le aree saranno concesse in uso al Proponente per il tempo necessario all'esecuzione delle opere relative indicate nella presente Convenzione e restituite al Comune all'emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Il Proponente richiederà al Comune la consegna di dette aree, allegando a tale richiesta:

- il piano di cantierizzazione con la definizione temporale delle fasi di lavorazione;
- il piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del D. Lvo 9 aprile 2008, n. 81.

In tutto il periodo in cui il Proponente detiene la custodia delle aree di cui al presente articolo ed a quello precedente, dovrà sempre essere garantito l'accesso da parte dei rappresentanti del Comune o suoi delegati. In ogni caso per le sedi viarie dovrà essere garantita la percorrenza delle stesse durante le attività

di cantiere, compatibilmente con le fasi di lavorazione.

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

Dette aree saranno riconsegnate al Comune, complete delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano, entro tre mesi dall'emissione del certificato provvisorio di collaudo, previo verbale da redigersi con i rappresentanti del Comune e del Proponente e con le modalità precisate al successivo art. 24 (Consegna delle opere di urbanizzazione).

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

#### **Art. 10 - Progettazione delle Opere di Urbanizzazione.**

Nel termine di 90 giorni a partire dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione il Proponente si obbliga a trasmettere al Comune, a mezzo del responsabile unico del progetto (RUP), come definito al successivo art. 18, i progetti di fattibilità tecnica ed economica (PFTE), ai sensi del D.Lgs 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale progettazione dovrà:

- essere redatta in coerenza ai progetti delle opere di urbanizzazione approvati con la deliberazione di Giunta comunale n. 368 del 06.10.2022, determinando in dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto e il cronoprogramma;
- essere sviluppata da prestatori di servizi di ingegneria ed architettura di cui all'art. 46, comma 1, del Codice dei Contratti Pubblici, abilitati all'esercizio della professione, nell'ambito delle rispettive competenze, e in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente;
- essere sviluppata in conformità a tutte le leggi dello Stato, nonché alle leggi della Regione Campania, dei regolamenti del Comune, nonché in conformità con ogni specifico regolamento o norma tecnica vigente alla data della progettazione, ed in particolare 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. 41 (Livelli e contenuti della progettazione) del Codice dei Contratti Pubblici.

Rimangono in capo al Proponente, quale Stazione appaltante, le verifiche dei progetti ai sensi dell'art. 42 e dell'Allegato I.7 del Codice dei Contratti Pubblici. I verbali di verifica e gli elaborati georeferenziati costituenti le progettazioni devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto informatico in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

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

#### **Art. 11 - Determinazione del fabbisogno delle aree e opere di urbanizzazione.**

Il fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere al Comune è determinato a

partire dalle prescrizioni d'ambito contenute nell'art. 150 delle NdA del Prg, con i criteri illustrati nella Relazione generale del piano (elaborato GE-R02 e nella Relazione istruttoria elaborato L1054\_010\_01) e ammonta a 5.366,00 mq da destinare esclusivamente a spazi pubblici e verde attrezzato.

A fronte di tale fabbisogno il PUA prevede la cessione di aree e la realizzazione di attrezzature da standard, a scomputo degli oneri di urbanizzazione per complessivi mq 5.700,00 consistenti in una piazza alberata (US3) all'incrocio di via della Piazzola-Rampe del Campo di superficie pari a mq 800,00, un parco pubblico centrale (US2), con ingressi da via della Piazzola e da via don Bosco, di superficie pari a mq 2.400,00, e un parco pubblico lineare (US1) lungo via don Bosco di superficie pari a mq 3.533,00 di cui 2.500,00 oggetto di cessione e 1.033,00 su aree di proprietà comunale, come riportati nella tabella di cui al precedente art. 8.

Il Pua prevede, inoltre, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria consistenti in un progetto di riqualificazione della sede stradale esistente ed impianti relativi su aree di proprietà comunale, per un totale di 2.897,00 mq:

- un tratto della via della Piazzola dall'angolo di via dell'Arenaccia fino all'angolo di via Generale Guglielmo Pepe per 1.352,00 mq;
- le Rampe del Campo da via dell'Arenaccia a via don Bosco per 1.545,00 mq.

#### **Art. 12 - Determinazione del costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione viene calcolato, assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella "Relazione", allegata alla Variante al piano regolatore generale, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali del Dipartimento Pianificazione urbanistica n. 2 del 11.2.2011 e n. 31 del 21.10.2011 e nelle disposizione del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva n. 4 del 03.12.2015 e n. 1 del 21.01.2019.

L'aggiornamento secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, riferito al periodo gennaio 1999 – luglio 2023, comporta una variazione percentuale pari all'80,10 %. I valori dei costi parametrici complessivi delle opere di urbanizzazione di cui al DI 1444/68, aggiornati a luglio 2023, secondo le tabelle allegate alla comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa PG/2023/859377 del 24.10.2023, risultano i seguenti:

Categoria	Superfici <i>mq</i>	Costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2023 (tab. a) <i>€/mq</i>	Costo totale parametrico aggiornato a luglio 2023 (tab. a) <i>€</i>
Parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoio	5.700,00	119,14	679.098,00
<b>Totale</b>	<b>5.700,00</b>		<b>679.098,00</b>

A fronte di spazi pubblici per 5.700,00 mq, per un costo parametrico complessivo di 679.098,00 €, il PUA prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche per 6.733,00 mq, di cui 1.033,00 mq su aree di proprietà comunale (marciapiede di via don Bosco – cfr. art. 8):

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard	Superficie	Costo stimato dal Proponente	Valore lordo da QE	Costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2023 (tab. a)	Costo unitario parametrico integrato (tab. b)	Costo parametrico aggiornato a luglio 2023 (tab. a)	Costo parametrico integrato (tab. b)
	<i>mq</i>	€	€	€/mq	€/mq	€	€
Piazza alberata (US 3)	800,00	128.000,00	192.000,00	119,14	166,80	95.312,00	133.440,00
Parco centrale (US 2)	2.400,00	432.000,00	648.000,00	119,14	166,80	285.936,00	400.320,00
Parco lineare (US 1)	3.533,00	706.600,00	1.059.900,00	119,14	166,80	420.921,62	589.304,40
<b>Totale attrezzature da standard</b>	<b>6.733,00</b>	<b>1.266.600,00</b>	<b>1.899.900,00</b>			<b>802.169,62</b>	<b>1.123.064,40</b>

cui si aggiungono le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard	Superficie	Costo stimato dal Proponente	Valore lordo da QE	Costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2023 (tab. a)	Costo unitario parametrico integrato (tab. b)	Costo parametrico aggiornato a luglio 2023 (tab. a)	Costo parametrico integrato (tab. b)
	<i>mq</i>	€	€	€/mq	€/mq	€	€
Riqualificazione tratto di via della Piazzolla	1.352,00	243.360,00	365.040,00	85,12	119,68	115.082,24	161.115,14
Riqualificazione Rampe del Campo	1.545,00	216.300,00	324.450,00	85,12	119,68	131.510,40	184.114,56
<b>Totale</b>	<b>2.897,00</b>	<b>459.660,00</b>	<b>689.490,00</b>			<b>246.592,64</b>	<b>345.229,70</b>

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

Riepilogo urbanizzazioni	Superficie	Costo stimato dal Proponente	Valore lordo da QE	Costo parametrico aggiornato a luglio 2023 (tab. a)	Costo parametrico integrato (tab. b)
	<i>mq</i>	€	€	€	€
Urbanizzazioni primarie	2.897,00	459.660,00	689.490,00	246.592,64	345.229,70
Urbanizzazioni secondarie	6.733,00	1.266.600,00	1.899.900,00	802.196,62	1.123.064,40
<b>Totale urbanizzazioni</b>	<b>9.630,00</b>	<b>1.726.260,00</b>	<b>2.589.390,00</b>	<b>1.048.762,26</b>	<b>1.468.294,10</b>

I costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria stimati dal Proponente (cfr. elaborati UP.C01 e US.C01) redatti sulla base di costi parametrici, pari a € 1.726.260,00, non sono modificati, giacché la variazione calcolata dall'Istat per i costi di costruzione dei fabbricati residenziali e non residenziali tra il 2021 e il 2024 è pari al -0,8%. Tali costi risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a € 1.048.762,26 (€ 246.592,64 per opere di urbanizzazione primaria ed € 802.169,62

per opere di urbanizzazione secondaria).

**Art. 13 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001.**

Tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, è maggiore degli oneri ex art. 16 del DPR 380/2001 stimati in € 348.558,00, calcolati, salvo diversa valutazione del competente Servizio Sportello Unico Edilizia (SUE), 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 e della Disposizione Dirigenziale del Servizio Sportello Unico Edilizia n. 667 del 04.08.2022, 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:

Oneri di urbanizzazione		Superficie	Valore delle opere dovute ai fini dello scomputo	Valore delle opere stimato dal Proponente ai fini dello scomputo	Oneri ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001
		mq	€	€	€
		5.700,00	679.098,00		
Opere di urbanizzazione da standard	US3	800,00		128.000,00	35.224,56
	US2	2.400,00		432.000,00	118.882,88
	US1	3.533,00		706.600,00	194.450,56
	sommano	6.733,00		1.266.600,00	
<b>Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione</b>			<b>679.098,00</b>		<b>348.558,00</b>

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste a carico del Proponente sono realizzate a scomputo degli oneri di cui agli artt. 16 e 19 del Dpr 380/2001, ad eccezione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate su aree di proprietà del Comune di Napoli, ovvero sulle aree stradali oggetto di opere di urbanizzazione primaria (per 2.897,00 mq), nonché sull'attuale area del marciapiede di via don Bosco (per 1.033,00 mq), incluso nel Parco lineare (cfr. art. 9).

Tali urbanizzazioni primarie - che il proponente si assume in obbligo di realizzare oltre il limite dell'onere di urbanizzazione riportato a scomputo, con oneri tecnici ed economici a suo completo carico - non configurano onere alcuno per l'Amministrazione, compresi i costi di custodia e di manutenzione delle aree che, fino alla riconsegna al Comune, previo verbale da redigersi con i rappresentanti del Comune e del Proponente e con le modalità precisate al successivo art. 24 (Consegna delle opere di urbanizzazione), cadranno in capo al Proponente.

In ragione del carattere gratuito delle stesse e dell'assenza da parte dell'Amministrazione di qualunque riconoscimento al Proponente di diritti suscettibili di valutazione economica, non è pregiudicata la libera concorrenza nel mercato e sono rispettati i principi del diritto comunitario e nazionale di trasparenza, non discriminazione e pari opportunità.

**Art. 14 – Contributo di costruzione ex art. 16 del DPR 380/2001.**

La richiesta di rilascio dei titoli edilizi abilitanti gli interventi privati è subordinata alla presentazione dei PFTE delle opere di urbanizzazione.

Il Proponente si impegna a corrispondere al Comune il contributo per i rilasci dei titoli abilitativi edilizi, ovvero gli oneri di costruzione e gli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dagli art.16 e 19 del DPR

380/2001 (Testo unico dell'Edilizia).

#### a) Costo di Costruzione

I costi di costruzione saranno determinati dal Comune all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo edilizio, sulla scorta di determinazioni del competente Servizio Sportello Unico Edilizia (SUE), nonché sulla scorta delle previsioni di spesa del Proponente, relative ai costi di costruzione delle seguenti opere:

- attività mercatali, commerciali ed artigianali di servizio;
- attività per il tempo libero e la produzione culturale;
- attività residenziali e ad esse connesse.
- attività turistico-ricettive

#### b) Oneri di Urbanizzazione

Come disciplinati dal precedente art. 13.

### ARTICOLO 14-bis – Disciplina degli stralci funzionali

Ai sensi del comma 6-bis dell'art. 28 della legge 1150/1942 e della deliberazione di Giunta Comunale n. 699 del 30.10.2015 sugli indirizzi per l'applicazione della predetta norma, l'attuazione delle opere private del Pua e delle relative opere di urbanizzazione *"può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto dell'intervento"*.

A tal fine sono stati individuati tre stralci funzionali (A, B e C) e le relative opere di urbanizzazione afferenti, come definite nel precedente art. 12, di cui alla seguente tabella (cfr. allegato 11):

Stralcio Funzionale	UMI	Volumetria mc	Opere di urbanizzazione	Superficie complessiva	Superficie delle aree di cessione mq	Percentuale della volumetria dello Stralcio sul totale mc	Quota delle superficie relativa ad ogni Stralcio in c.t. mq	Eccedenza o differenza della superficie di cessione mq
A			Primaria UP - viabilità	2.897,00				
	UMI 3	<b>3.540,00</b>	Secondaria US 3 - Piazza Alberata	800,00	800,00	3,06	174,00	626,00
B	UMI 5	26.890,00	Secondaria US 1/1 - Parco lineare	2.500,00	2.500,00	45,22	2.577,00	-77,00
	UMI 6	16.770,00						
	UMI 7	8.700,00						
	sommano	<b>52.360,00</b>						
C	UMI 1	36.020,00	Secondaria US 2 - Parco Centrale	2.400,00	2.400,00	51,73%	2.949,00	-549,00
	UMI 2	7.600,00						
	UMI 4	16.280,00						
	sommano	<b>59.900,00</b>						
Totale aree per opere di urbanizzazione		<b>115.800,00</b>		8.597,00	5.700,00		5.700,00	0,00
Ulteriori opere di urbanizzazione secondaria su aree comunali nello stralcio B			Secondaria US 1/1 - Parco lineare	1.033,00				
Totale solo opere di urbanizzazione secondaria				6.733,00				

Agli stralci funzionali suddetti competono i relativi bilanci in termini di opere di urbanizzazione. Poiché il

fabbisogno delle opere di urbanizzazione secondarie è stato determinato dalla normativa di Ambito del Prg ed esclusivamente per spazi di verde pubblico, indipendentemente dalle destinazioni d'uso, e, di conseguenza non in rapporto ai parametri di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/1968, ad ogni stralcio funzionale compete, in relazione alla volumetria da realizzare, una quota percentuale delle superfici delle opere di urbanizzazione secondaria (nello specifico di attrezzature a verde pubblico), come descritto nei paragrafi che seguono. Poiché lo stralcio A determina superfici per opere di urbanizzazione secondaria in eccedenza ed a compensazione degli stralci B e C, tale stralcio andrà realizzato prioritariamente; di conseguenza per gli stralci B o C non sussiste reciproca consequenzialità.

#### 14-bis.1 - Stralcio funzionale A

Con lo stralcio funzionale A il Proponente si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal Pua, su viabilità di proprietà comunale pari a 2.897,00 mq, per un valore di oneri di urbanizzazione di costo parametrico integrato di 345.229,70 €, ovvero di costo parametrico complessivo, come stimato dal Proponente, di 689.490,00 € (cfr. art. 12).

Lo stralcio funzionale A corrisponde alla UMI 3, per una volumetria di 3.540, mc, pari al 3,06% del totale della volumetria prevista dal Pua (3.540,00/115.800,00 mc).

A fronte del fabbisogno di opere di urbanizzazione secondaria commisurate alla volumetria della UMI 3, ovvero di 174,00 mq (5.700,00 mq x 3,06%), il Proponente si obbliga a realizzare l'intera opera denominata "Piazza Alberata" (US 3), per complessivi 800,00 mq, con relativa cessione delle aree al Comune.

##### Stralcio A

	<u>verde attrezzato</u> <u>mq</u>
fabbisogno	174,00
dotazione	800,00
<b>eccedenza</b>	<b>626,00</b>

Dal confronto tra fabbisogno e dotazione prevista dal piano si evince che il Proponente cederà una superficie eccedente di verde attrezzato per 626,00 mq e, di conseguenza, per un maggior valore di 86.776,12 €, calcolati parametricamente sui costi stimati dal Proponente (626,00 mq x 138,62 €/mq).

Analogamente il Proponente realizzerà, per questo stralcio, opere di urbanizzazione secondaria in quantità maggiore per 626,00 mq, per un valore di oneri di urbanizzazione di costo parametrico integrato maggiore per 104.416,80,00 €, ovvero di costo parametrico complessivo, come stimato dal Proponente, maggiore di 150.240,00 € (626,00 mq x 240,00€/mq).

I maggiori costi sostenuti dal Proponente in questo stralcio, sia per la cessione delle aree e sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, vengono recuperati nei successivi stralci B e C.

##### Stralcio A

Verde attrezzato	Superficie	Valore medio delle aree stimato dal Proponente	Valore totale delle aree stimato dal Proponente	Costo parametrico unitario integrato	Costo parametrico (tab. b)	Costo parametrico unitario stimato dal Proponente	Costo parametrico complessivo stimato dal Proponente
	mq	€/mq	€	€/mq	€	€/mq	€
fabbisogno	174,00	138,62	24.119,88	166,80	29.023,20	240,00	41.760,00
dotazione	800,00	138,62	110.896,00	166,80	133.440,00	240,00	192.000,00
<b>eccedenza</b>	<b>626,00</b>		<b>86.776,12</b>		<b>104.416,80</b>		<b>150.240,00</b>

Al rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi privati compresi nello stralcio funzionale A, il

Proponente:

- si impegnerà a cedere con atto d'obbligo unilaterale al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria sopra descritte, per un totale di mq 800,00;
- presterà una garanzia, di cui al successivo art. 27, per un importo corrispondente al valore di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente stralcio funzionale A, riportati nella precedente art. 12, per un importo totale di 689.490,00 €;
- presterà una garanzia, di cui al successivo art. 27, per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente stralcio funzionale A, riportati nella precedente tabella, per un importo totale di 192.000,00 €;

Limitatamente allo stralcio funzionale A, per quanto riguarda gli oneri ex art. 19 del D.P.R. 380/2001, qualora il costo complessivo delle aree da cedere e delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti risultasse superiore agli importi calcolati dal Servizio Sportello Unico Edilizia privata al momento del rilascio del permesso di costruire, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione dello stralcio funzionale.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

Stralcio A	Superficie		Valore degli oneri ai fini dello scomputo	Valore degli oneri stimato dal Proponente ai fini dello scomputo	Oneri ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001 (cfr. art. 13)
	mq		€	€	€
Aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione secondaria	174,00	fabbisogno	24.119,88 (*)		
	174,00	dotazione		24.119,88 (*)	
Opere di urbanizzazione secondaria previste	174,00	fabbisogno	29.023,20		
	174,00	dotazione		41.760,00	
<b>Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione opere secondarie nello stralcio A</b>			<b>53.143,08</b>	<b>65.879,88</b>	<b>35.224,56</b>
Aree in eccedenza da portare in detrazione nello stralcio B	77,00			10.673,74 (**)	
Aree in eccedenza da portare in detrazione nello stralcio C	549,00			76.102,38 (***)	
sommano				86.776,12	
Opere in eccedenza da portare in detrazione nello stralcio B	77,00			18.840,00 (**)	
Opere in eccedenza da portare in detrazione nello stralcio C	549,00			131.760,00 (***)	
sommano				150.240,00	

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

(\*\*) importo riportato nello stralcio B

(\*\*\*) importo riportato nello stralcio C

#### 14-bis.2 - Stralcio funzionale B

Lo stralcio funzionale B corrisponde alle UMI 5, 6 e 7, per una volumetria complessiva di 52.360,00, mc, pari al 45,22% del totale della volumetria prevista dal Pua (52.360,00/115.800,00 mc).

A fronte del fabbisogno di opere di urbanizzazione secondaria commisurate alla volumetria complessiva delle UMI 5, 6 e 7, ovvero di 2.577,00 mq (5.700,00 mq x 45,22%), il Proponente si obbliga a realizzare l'intera opera denominata "Parco Lineare" (US 1), per complessivi 3.533,00 mq, di cui 2.500,00 mq su aree



di cessione al Comune e 1.033,00 su aree comunali (marciapiede di via don Bosco).

#### Stralcio B

	<u>verde attrezzato</u>
	<u>mq</u>
fabbisogno	2.577,00
dotazione	2.500,00
<b>differenza</b>	<b>-77,00</b>

Dal confronto tra fabbisogno e dotazione di aree per urbanizzazione secondaria prevista dal piano si evince che il Proponente cederà una superficie inferiore di verde attrezzato per 77,00 mq e, di conseguenza, minori costi per 10.673,74 €, calcolati parametricamente sul valore stimato dal Proponente (cfr. tabella seguente), che sono recuperati dall'eccedenza di valore delle aree dello stralcio A.

Analogamente il Proponente realizzerà, per questo stralcio, opere di urbanizzazione secondaria in quantità inferiore di 77,00 mq, per un valore di oneri di urbanizzazione di costo parametrico integrato inferiore di 12.843,60 €, ovvero di 23.100,00 € (77,00 mq x 300,00€/mq) di costo parametrico complessivo, come stimato dal Proponente, deficit che viene recuperato per 18.480,00 € dall'eccedenza del costo delle opere dello stralcio A, mentre la differenza pari a 4.620,00 € resta comunque a carico del Proponente. Si specifica che tale differenza è determinata dal maggiore costo stimato dal Proponente per questa opera rispetto a quella dello stralcio A, ovvero 300,00 €/mq invece di 240,00 €/mq, con un maggiore costo di 60 €/mq (60,00 €/mq x 77 = 4.620,00 €).

Lo stralcio funzionale B comprende, inoltre, ulteriori opere di urbanizzazione secondaria a completamento del Parco Lineare (US 1) su aree di proprietà comunale di 1.033,00 mq, per un ulteriore costo di 309.900,00 €.

#### Stralcio B

Verde attrezzato	Superficie	Valore medio delle aree stimato dal Proponente	Valore totale delle aree stimato dal Proponente	Costo parametrico unitario integrato	Costo parametrico (tab. b)	Costo parametrico unitario stimato dal Proponente	Costo parametrico complessivo stimato dal Proponente
	mq	€/mq	€	€/mq	€	€/mq	€
	2.440,00	109,49	267.155,60				
	137,00	138,62	18.990,94				
fabbisogno	2.577,00		286.146,54	166,80	429.843,60	300,00	773.100,00
	2.440,00	109,49	267.155,60				
	60,00	138,62	8.317,20				
dotazione	2.500,00		275.472,80	166,80	417.000,00	300,00	750.000,00
<b>differenza</b>	<b>-77,00</b>		<b>-10.673,74</b>		<b>-12.843,60</b>		<b>-23.100,00</b>
ulteriore dotazione opere di urbanizzazione su aree comunali	1.033,00			166,80	172.304,40	300,00	309.900,00

Al rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi privati compresi nello stralcio funzionale B, il Proponente:

- si impegnerà a cedere con atto d'obbligo unilaterale al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte, per un totale di mq 2.500,00;
- presterà una garanzia, di cui al successivo art. 27, per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente stralcio funzionale B, riportati nella precedente tabella, per un importo di 750.000,00 € su aree di cessione, di cui 642.000,00 € su aree di acquisizione dalla

Regione Campania, e 309.900,00 € su aree comunali, per un totale di 1.059.900,00 €;

Limitatamente allo stralcio funzionale B, per quanto riguarda gli oneri ex art. 19 del D.P.R. 380/2001, qualora il costo complessivo delle aree da cedere e delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti risultasse superiore agli importi calcolati dal Servizio Sportello Unico Edilizia privata al momento del rilascio del permesso di costruire, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione dello stralcio funzionale.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

<b>Stralcio B</b>		Superficie	Valore degli oneri ai fini dello scomputo	Valore degli oneri stimato dal Proponente ai fini dello scomputo	Oneri ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001 (cfr. art. 13)
		mq	€	€	€
Aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione secondaria	fabbisogno	2.577,00	286.146,54 (*)		
	dotazione	2.500,00		275.472,80 (*)	
recupero dallo stralcio A		77,00		10.673,74 (**)	
Opere di urbanizzazione secondaria previste	fabbisogno	2.577,00	429.843,60	773.100,00	
	dotazione	2.500,00		750.000,00	
recupero dallo stralcio A				18.840,00 (**)	
Ulteriori costi a carico del proponente				4.620,00	
Ulteriori opere di urbanizzazione		1.033,00	172.304,40	309.900,00	
<b>Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione</b>			<b>888.294,54</b>	<b>1.369.146,54</b>	<b>194.450,56</b>

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

(\*\*) importo calcolato nello stralcio A

#### 14-bis.3 - Stralcio funzionale C

Lo stralcio funzionale C corrisponde alle UMI 1, 2 e 4, per una volumetria complessiva di 59.900,00 mc, pari al 51.73% del totale della volumetria prevista dal Pua (59.900,00/115.800,00 mc).

A fronte del fabbisogno di opere di urbanizzazione secondaria commisurate alla volumetria complessiva delle UMI 1, 2 e 4, ovvero di 2.949,00 mq (5.700,00 mq x 51,73%), il Proponente si obbliga a realizzare l'intera opera denominata "Parco Centrale" (US 2), per complessivi 2.400,00 mq, con relativa cessione delle aree al Comune.

<b>Stralcio C</b>	
	<b>verde attrezzato</b>
	<b>mq</b>
fabbisogno	2.949,00
dotazione	2.400,00
<b>differenza</b>	<b>-549,00</b>

Dal confronto tra fabbisogno e dotazione di aree per urbanizzazione secondaria prevista dal piano si evince che il Proponente realizzerà, in questo stralcio funzionale, una superficie inferiore di verde attrezzato per 549,00 mq e, di conseguenza, un minor valore per 76.102,38 €, calcolati parametricamente sul valore

stimato dal Proponente (cfr. tabella seguente), che sono recuperati dall'eccedenza di valore delle aree dello stralcio A.

Analogamente il Proponente realizzerà, per questo stralcio, opere di urbanizzazione secondaria in quantità inferiore di 549,00 mq, per un valore di oneri di urbanizzazione di costo parametrico integrato inferiore di 91.573,20 €, ovvero di 148.230,00 € (549,00 x 270,00 €/mq) di costo parametrico complessivo, come stimato dal Proponente, deficit che viene recuperato dall'eccedenza del costo delle opere dello stralcio A per 131.760,00 €, mentre la differenza pari a 16.470,00 € resta comunque a carico del Proponente. Si specifica che tale differenza è determinata dal maggiore costo stimato dal Proponente per questa opera rispetto a quella dello stralcio A, ovvero 270,00 €/mq invece di 240,00 €/mq, con un maggiore costo di 30 €/mq (30,00 €/mq x 549 = 16.470,00 €).

#### Stralcio C

Verde attrezzato	Superficie	Valore medio delle aree stimato dal Proponente	Valore totale delle aree stimato dal Proponente	Costo parametrico unitario integrato	Costo parametrico (tab. b)	Costo parametrico unitario stimato dal Proponente	Costo parametrico complessivo stimato dal Proponente
	mq	€/mq	€	€/mq	€	€/mq	€
fabbisogno	2.949,00	138,62	408.790,38	166,80	491.893,20	270,00	796.230,00
dotazione	2.400,00	138,62	332.688,00	166,80	400.320,00	270,00	648.000,00
<b>differenza</b>	<b>-549,00</b>		<b>-76.102,38</b>		<b>-91.573,20</b>		<b>-148.230,00</b>

Al rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi privati compresi nello stralcio funzionale C, il Proponente:

- si impegnerà a cedere con atto d'obbligo unilaterale al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte, per un totale di mq 2.400,00;
- presterà una garanzia, di cui al successivo art. 27, per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente stralcio funzionale C, riportati nella precedente tabella per un importo totale di 648.000,00 €;

Limitatamente allo stralcio funzionale C, per quanto riguarda gli oneri ex art. 19 del D.P.R. 380/2001, qualora il costo complessivo delle aree da cedere e delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti risultasse superiore agli importi calcolati dal Servizio Sportello Unico Edilizia privata al momento del rilascio del permesso di costruire, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione dello stralcio funzionale. I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

Stralcio C		Superficie	Valore degli oneri ai fini dello scomputo	Valore degli oneri stimato dal Proponente ai fini dello scomputo	Oneri ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001 (cfr. art. 13)
		mq	€	€	€
Aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione secondaria		2.949,00	fabbisogno	408.790,38 (*)	
		2.400,00	dotazione	332.688,00 (*)	
recupero dallo stralcio A		549,00		76.102,38 (**)	
Opere di urbanizzazione secondaria previste		2.949,00	fabbisogno	491.893,20	

	2.400,00	dotazione	648.000,00	
recupero dallo stralcio A	549,00		131.760,00	(**)
Ulteriori costi a carico del proponente			16.470,00	
<b>Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione</b>		<b>900.683,58</b>	<b>1.205.020,38</b>	<b>118.882,88</b>

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

(\*\*) importo recuperato dallo stralcio A

#### **Art. 15 - 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, e del combinato disposto dell'art. 13, comma 7, e dell'allegato I.12 del Codice dei Contratti Pubblici, le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 14 comma 1 lettera a) del medesimo Codice dei Contratti Pubblici, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, meglio individuate all'art. 3 della presente Convenzione, sono eseguite direttamente dal Proponente, a sua cura e spese, senza ricorso alla procedura ad evidenza pubblica, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'art. 10. 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 Codice dei Contratti Pubblici, tenendo indenne il Comune da qualsivoglia responsabilità.

Gli importi dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, pari a € 459.660,00 per un importo lordo da Quadro economico pari a € 689.490,00 come stimato dal Proponente nell'elaborato UP-C01, 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 dagli artt. 94 e 95 del Codice dei Contratti Pubblici oltre ai requisiti di idoneità professionale, alle capacità economica e finanziaria e tecniche professionali di legge, scelte dal Proponente nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 36/2023, 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. 18, si impegna a trasmettere al Comune di Napoli, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione da inviare almeno 20 giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi, 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.

Fermo restando quanto innanzi indicato, in considerazione dell'interesse pubblico sotteso alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Proponente si obbliga a prevedere nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola dovrà essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori per le opere, i servizi e le forniture.

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. 16 – Procedure di gara per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione.**

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione di cui all'art. 8, è pari a 1.266.600,00€, come risulta dalla Stima dei costi dei progetti approvati con deliberazione di Giunta comunale n. 368 del 06.10.2022. Il corrispondente valore lordo è pari a € 1.899.900,00 come risulta dai quadri economici riportati nell'elaborato US-C01. Il suddetto importo delle opere di urbanizzazione secondaria è indicativo e verrà aggiornato a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi di cui all'art. 10 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 Codice dei Contratti Pubblici, con particolare riferimento, atteso l'importo dei lavori, alla disciplina prevista per i contratti di importo inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi dell'art. 14 e dell'Allegato I.12 - art. 4 (urbanizzazione a scomputo) - del Codice dei Contratti Pubblici e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche.

Il Proponente si obbliga a indire la gara con le procedure di cui all'articolo 50, comma 1 del Codice dei Contratti Pubblici, 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. 42 del Codice dei Contratti Pubblici, 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 e gli elaborati georeferenziati costituenti le progettazioni devono essere forniti al Comune di Napoli sia su supporto cartaceo che su supporto informatico in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

**Art. 17 - Modalità di svolgimento delle procedure di gara. Ribasso d'asta**

Lo svolgimento della procedura di affidamento, dalla individuazione della procedura per la scelta degli offerenti fino alla aggiudicazione, comprese le verifiche dei progetti e le validazioni dei progetti posti a base di gara di cui all'art. 42 del Codice dei Contratti Pubblici, 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, rientrano nell'esclusiva responsabilità del Proponente.

Il Proponente è tenuto, a mezzo del RUP (di cui al successivo art. 18), a trasmettere al Comune la documentazione relativa alla procedura di gara svolta.

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

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

opere.

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

#### **Art. 18 - Responsabile unico del Progetto (RUP)**

Ai sensi dell'art.15 e dell'Allegato I.2 del Codice dei Contratti Pubblici si dà atto che il Responsabile Unico del Progetto (di seguito denominato RUP), è stato individuato, giusta nota \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 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.

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

Il RUP, nonché referente, dovrà relazionare al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed 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 Generale ed Attuativa, a mezzo del RUP, copia di tutti gli atti posti in essere.

Il servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa espleta compiti di monitoraggio, coordinamento e vigilanza ai fini della completa attuazione della Convenzione.

#### **Art. 19 – 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 nei cronoprogrammi allegati ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Come disciplinato al precedente art. 10, nel termine di 90 giorni a partire dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione il Proponente si obbliga a trasmettere al Comune di Napoli, a mezzo del responsabile unico del progetto (RUP), come definito al precedente art. 18, i progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La richiesta di rilascio dei titoli edilizi abilitanti gli interventi privati previsti nelle Unità Minime di Intervento è subordinata alla presentazione dei progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei relativi titoli abilitativi relativi agli interventi privati è subordinato all'approvazione dei progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione previste nel PUA da parte del Servizio competente.

Poiché le opere di urbanizzazione secondaria insistono su aree occupate da edifici o loro parti di cui il Pua prevede la demolizione e la relativa ricostruzione con il trasferimento delle volumetrie in aree delle UMI private, il titolo edilizio relativo alla Unità Minima di Intervento 0, relativo alle opere di demolizione, alle opere di rimozione del materiale di risulta, nonché agli eventuali consolidamenti conseguenziali (cfr. elaborato DP-R01 Norme di Attuazione), potrà essere richiesto dal Proponente subito dopo la sottoscrizione della presente Convenzione, in modo da consentire gli interventi di demolizione e liberazione delle aree e, quindi, i rilevamenti necessari per la definizione delle aree pubbliche da cedere con il relativo frazionamento e per la redazione puntuale dei progetti di fattibilità tecnica ed economica.

L'inizio dei lavori delle opere private nelle Unità Minime di Intervento 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 è subordinato all'approvazione dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla presentazione, fatte salve eventuali proroghe dovute ad esigenze istruttorie, previa notifica, a mezzo del

responsabile unico del progetto (RUP), dell'avvenuta volturazione catastale delle aree cedute gratuitamente al Comune di Napoli, a seguito di frazionamento catastale, per le urbanizzazioni secondarie.

Della avvenuta approvazione dei progetti di fattibilità tecnica ed economica ed esecutivi dovrà essere informato il Servizio Sportello unico edilizia a cura del Servizio competente all'approvazione degli stessi.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di cui ai cronoprogrammi dei progetti esecutivi.

Il rilascio delle autorizzazioni commerciali rimane subordinato:

- alla emissione del certificato di regolare esecuzione o collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Pua;
- alla notifica al Comune di Napoli della data di inizio di godimento delle servitù di passaggio perpetuo di cui all'art. 6.

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 generale e attuativa l'avvenuta trasmissione sia della richiesta di autorizzazione commerciale che della SCIAG.

#### **Art. 20 – Conduzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 della Convenzione.**

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

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

Il Proponente è l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3 della Convenzione, nonché della successiva manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a Parco Lineare pubblico (US1), Parco Centrale pubblico (US2) e Piazza Alberata (US3).

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

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

Il Proponente è tenuto, tramite il RUP, a relazionare ogni 4 mesi al Servizio competente del Comune di Napoli, lo stato di avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la loro rispondenza ai cronoprogrammi dei lavori.

#### **Art. 21 - Direzione dei lavori per le 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 dell'art. 114 del Codice dei Contratti Pubblici. Il Proponente sarà tenuto, altresì a comunicare al Comune di Napoli, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del professionista e dei componenti il predetto ufficio.

Il 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 e a comunicarne il nominativo al Comune di Napoli prima dell'inizio dei lavori.

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

#### **Art. 22 – Varianti per le opere di urbanizzazione**

Ferma l'autonomia del Proponente nella 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 possono essere ammesse solo nei casi di cui all'art. 120 del Codice dei Contratti Pubblici. Eventuali maggiori costi derivanti da varianti saranno a carico del Proponente.

#### **Art. 23 - Collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 della Convenzione.**

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.

Il Proponente, ad avvenuta ultimazione dei lavori, è tenuto a darne comunicazione al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa.

Il Proponente, sentito l'ufficio competente del Comune, nomina la commissione di collaudo o collaudatore unico nel rispetto di quanto previsto dall'art. 116 del Codice dei Contratti Pubblici, eventualmente per ognuno degli stralci funzionali di cui al precedente art. 14-bis.

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

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

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate in attuazione del Piano, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o in alternativa, nei casi previsti, al certificato di regolare esecuzione emesso dal direttore dei lavori, secondo quanto disposto dall'art. 116 e specificato negli artt. 22 e 28 dell'Allegato II.14 del Codice dei Contratti Pubblici.

Il certificato di regolare esecuzione sarà emesso dal Direttore dei lavori non oltre tre mesi dalla data di ultimazione delle prestazioni oggetto del contratto.

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

Del collaudo finale e del collaudo in corso d'opera verrà redatta dettagliata relazione. Alla verifica dell'avvenuto completamento dei lavori sarà redatto processo verbale di ultimazione dei lavori ai sensi della



disciplina dei LL.PP. vigente, nonché rilasciato il nulla osta a eseguire tutte le prove e verifiche previste per la messa in esercizio. Il certificato di collaudo è redatto secondo le modalità di cui all'Allegato II.14 del Codice dei Contratti Pubblici.

Gli atti delle operazioni di collaudo, unitamente ad ogni elemento utile per il controllo sull'andamento dei lavori, devono essere trasmessi all'ufficio competente del Comune di Napoli e al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa.

#### **Art. 24 - Consegna delle opere di urbanizzazione.**

Entro tre mesi dall'emissione dei certificati provvisori di collaudo, le opere di urbanizzazione verranno trasferite al Comune e, contestualmente, le aree interessate dalla relativa realizzazione verranno riconsegnate al Comune mediante apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio tra le parti, in relazione agli stralci funzionali.

A tal fine il Proponente comunicherà al Servizio competente del Comune con preavviso di 15 giorni, con posta elettronica certificata, il luogo, il giorno, l'ora per la sottoscrizione del verbale indicato.

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

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

Fatto salvo il giudizio definitivo sul lavoro e su tutte le questioni che possono sorgere al riguardo e sulle eventuali responsabilità del Proponente, il Comune si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 24 dell'Allegato II.14 del Codice dei Contratti Pubblici.

La mancata consegna delle opere di urbanizzazione e delle aree interessate dalla loro realizzazione determina l'incameramento della corrispondente fideiussione di cui all'art. 27 seguente e, previa diffida, la conseguente applicazione delle sanzioni per violazione delle norme edilizie in quanto opera non conforme al Prg.

#### **Art. 25 - 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 suddetti soggetti potranno formulare direttive, assistere ai lavori, effettuare controlli, ordinare prove e, se necessario, disporre la sospensione dei lavori per gli accertamenti, nonché indirizzare l'esecuzione delle opere stesse con propri documenti progettuali che verranno forniti dal Comune medesimo e concordati con il Proponente.

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. 19 della presente Convenzione;
- verificare il rispetto degli obblighi di assoggettamento ad uso pubblico di cui al precedente art. 6 acquisendo la nota di trascrizione della servitù di uso pubblico e la comunicazione della data di inizio di godimento della servitù;
- applicare o proporre l'applicazione delle penalità di cui al successivo art. 29, in caso di ritardo

nell'attuazione delle opere di urbanizzazione, rispetto ai tempi indicati nel cronoprogramma del progetto esecutivo approvato;

- escutere le fideiussioni, di cui al successivo art. 27, in caso di inosservanza degli obblighi assunti con la presente Convenzione.

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. 26 - 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. 10, 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 D. Lgs 152/2006 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. 27 – Garanzie per il completo adempimento della Convenzione - Assicurazioni**

Il Proponente prende atto della natura unitaria del Pua, al di là della sua esecuzione per stralci funzionali, in relazione al sottostante interesse pubblico, e dei conseguenti obblighi di realizzazione integrale del piano. Ai sensi della deliberazione di Giunta comunale n. 699 del 30.10.2015 sugli indirizzi per l'applicazione del comma 6-bis dell'art. 28 della legge 1150/1942, *"l'attuazione completa delle previsioni del piano urbanistico attuativo è garantita dalla prestazione di una fidejussione di importo pari al 10% dell'ammontare*

*complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da standard previste nel Pua ai sensi del D.m. 1444/68 e dell'importo della eventuale monetizzazione, con esclusione del valore delle aree".*

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Proponente nonché gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

L'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione di cui sopra risulta pari a € 2.589.390,00 come riportato nella seguente tabella:

Riepilogo urbanizzazioni	Superficie	Costo stimato dal Proponente	Valore lordo da QE
	mq	€	€
Urbanizzazioni primarie	2.897,00	459.660,00	689.490,00
Urbanizzazioni secondarie	6.733,00	1.266.600,00	1.899.900,00
<b>Totale urbanizzazioni</b>	<b>9.630,00</b>	<b>1.726.260,00</b>	<b>2.589.390,00</b>

Pertanto, a garanzia del completo adempimento dell'attuazione del Pua, il Proponente presta, all'atto della stipula della presente Convenzione, una fidejussione pari al 10% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione del valore delle aree, e quindi pari a 258.939,00 € (2.589.390,00 € x 0,10), con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n. ....del ..... rilasciata da .....

La sopracitata garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del Soggetto attuatore con le modalità previste dalla citata deliberazione di G. C. n. 699/2015.

Il Proponente presta, alla stipula della presente Convenzione, in favore del Comune di Napoli, una garanzia per la costituzione della servitù di passaggio carrabile e pedonale perpetuo previste dall'art. 6, per un importo corrispondente al 5% (analogamente a quanto previsto dall'art. 53 comma 4 del Codice dei Contratti Pubblici) del costo lordo delle opere private che insistono sulle aree da assoggettare a servitù stimate dal Proponente parametricamente in 86.555,00 €, come risulta dall'allegato 10, con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n. ....del ..... rilasciata da .....;

Il rilascio del permesso di costruire relativo alla UMI 3 è subordinato alla presentazione, in favore del Comune di Napoli:

- di una garanzia fideiussoria per le opere di urbanizzazione primaria, sulla base di un importo lordo pari a € 689.490,00, come definito dal Quadro Economico dei progetti approvati unitamente al Pua con delibera di G. C. 368/2022, relative allo stralcio funzionale A del precedente art. 14-bis, con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n. ....del ..... rilasciata da .....;
- di una garanzia fideiussoria per le opere di urbanizzazione secondaria, sulla base di un importo lordo pari a € 192.000,00, come definito dal Quadro Economico dei progetti approvati unitamente al Pua con delibera di G. C. 368/2022, relative allo stralcio funzionale A del precedente art. 14-bis, con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n. ....del ..... rilasciata da .....;

Il Proponente si impegna, inoltre, a prestare, in favore del Comune di Napoli, ai fini del rilascio dei permessi di costruire per ognuno dei successivi stralci funzionali B o C di cui all'art. 14-bis:

- una o più garanzie fideiussorie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle diverse UMI di cui allo stralcio funzionale B, sulla base di un importo lordo complessivo pari a € 1.059.900,00, di cui 642.000,00 € relativo alle opere gravanti sulle aree di cessione da acquisire dalla Regione Campania, come definito dal Quadro Economico dei progetti approvati unitamente al Pua con delibera di G. C. 368/2022, con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n. ....del ..... rilasciata da .....;
- una o più garanzie fideiussorie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle diverse UMI di cui allo stralcio funzionale C, sulla base di un importo lordo complessivo pari a € 648.000,00, come definito dal Quadro Economico dei progetti approvati unitamente al Pua con delibera di G. C. 368/2022, con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n. ....del ..... rilasciata da .....

Il Proponente si impegna ad integrare/aggiornare ciascuna garanzia in favore del Comune di Napoli al valore lordo complessivo delle relative opere di urbanizzazione come riportato nel quadro economico dei progetti esecutivi.

Le polizze fideiussorie hanno durata non inferiore alla conclusione dei lavori così come previsti nel cronoprogramma del progetto esecutivo. In ogni caso le stesse dovranno essere rinnovate 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 polizze fideiussorie a scelta del Proponente possono essere rilasciate, dai soggetti e con le modalità di cui all'art. 106, comma 3, del Codice dei Contratti Pubblici.

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

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.

In caso di trasferimento anche parziale della proprietà dell'area interessata dal Piano Attuativo, le garanzie già prestate dal Proponente non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo avranno prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

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

#### **Art. 28 – 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. 29 – 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. 27, 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. 27 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 della garanzia corrispondente al valore complessivo delle aree da cedere sulle quali insistono le opere di urbanizzazione secondaria la mancata esecuzione, o anche la non esatta esecuzione, dei seguenti obblighi:

1. cessione e trasferimento della proprietà al Comune di Napoli delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione secondaria denominate Parco centrale (US2) e Piazza alberata (US3) entro 30 giorni dalla stipula dell'atto d'obbligo unilaterale alla cessione gratuita delle predette aree, di cui all'art. 8 della presente convenzione. Oltre alla escussione della polizza sarà attivato l'accertamento esecutivo quale rimedio dell'inadempimento;
2. cessione e trasferimento della proprietà al Comune di Napoli delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione secondaria denominate Parco Lineare (US1) entro 30 giorni dal termine del completamento delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi del precedente art. 8. Oltre alla escussione della polizza sarà attivato l'accertamento esecutivo quale rimedio dell'inadempimento;

Costituisce inadempimento e quindi motivo di escussione anche parziale delle garanzie corrispondenti al valore lordo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la mancata esecuzione, o anche la non esatta esecuzione, dei seguenti obblighi:

1. ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i termini fissati dai cronoprogramma dei progetti esecutivi approvati, salvo proroghe, concesse dal Comune ai sensi del successivo art. 30, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione relativa alle opere di urbanizzazione primaria o quella relativa alle opere di urbanizzazione secondaria verrà escussa per la quota parte del valore delle opere non realizzate, quantificato rispetto ai quadri economici dei progetti esecutivi approvati. 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 relativa alle opere di urbanizzazione primaria o quella relativa alle opere di urbanizzazione secondaria 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);

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 della condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per i reati previsti dall'art. 94 e 95 del Codice dei Contratti Pubblici 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 nei confronti di uno dei soggetti proponenti;
3. la commissione dei reati per responsabilità amministrativa previsti dal D. Lgs 231/2001.

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 all'art. 27;
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 parziale, 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 piena 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. 30 – Penalità per ritardo negli adempimenti**

In caso di ritardo nell'attuazione degli interventi pubblici di cui al PUA, rispetto ai tempi indicati nei cronoprogrammi 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 quadri economici dei progetti esecutivi approvati fino ad un limite massimo di 0,75%, potendo il Comune di Napoli avvalersi a tale scopo, della garanzia di cui all'art. 27 della presente Convenzione.

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

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

Il Proponente avrà diritto a una proroga di entità pari al ritardo nei lavori, in conseguenza di:

- 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.

### **Art. 31 – Subentro nella Convenzione**

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

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

L'eventuale alienazione, successiva alla sottoscrizione della presente Convenzione, totale o parziale, delle aree del PUA destinate all'edificazione privata, deve essere preventivamente e obbligatoriamente comunicata al Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa.

Prima del trasferimento, il soggetto acquirente (subentrante) dovrà consegnare al Comune tutta la documentazione necessaria per l'acquisizione della informativa antimafia dalla Prefettura, secondo le modalità indicate dagli uffici nel rispetto della normativa vigente; il Comune si obbliga a comunicare eventuali elementi ostativi al subentro nelle obbligazioni contrattuali. Il Proponente rimane comunque solidalmente obbligato nei confronti del Comune per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dal precedente art. 27.

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

Resta inteso che il rilascio dei titoli abilitativi e/o autorizzativi relativi agli edifici privati di titolarità dell'acquirente potrà avvenire solo a perfezionamento compiuto del relativo 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. 32 - Risoluzione delle Controversie**

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

### **Art. 33 - Normativa Antimafia**

In ottemperanza agli obblighi derivanti dall'adesione al "Protocollo di Legalità", in data.....il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, giusta 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 al 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 altre 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.252/1998, 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, si obbliga ad acquisire la documentazione antimafia di cui all'art. 84 del D.lgs. n. 159/2011 nei confronti del soggetto aggiudicatario dei lavori pubblici di cui alla presente convenzione.

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 VIII - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 34- 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. 122 del Codice dei Contratti Pubblici.
- 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 che l'impresa aggiudicataria che realizzerà le opere di urbanizzazione dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94 e 95, oltre quelli specifici di qualificazione per l'esecuzione dei lavori di cui all'art. 100 del Codice, del Codice dei Contratti Pubblici.

Inoltre, l'impresa aggiudicataria dovrà:

- non essersi avvalsa di piani individuali di emersione di cui alla legge n. 383/2001;
- essere iscritta, nel caso di Cooperative o Consorzi fra Cooperative, nell'apposito Registro Prefettizio o nello schedario generale della cooperazione presso il Ministero del Lavoro;
- avere preso conoscenza delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli eventuali relativi alla raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti e/o residui di lavorazione nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;
- di essere iscritta nel Registro delle Imprese presso la CC.I.AA. o per le altre società di altro Stato U.E., nel corrispondente Registro Commerciale;
- ai sensi dell'art. 17 della legge n. 68 del 12 marzo 1999 (norme per il diritto al lavoro dei disabili), di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, con riserva di presentazione, a richiesta del Comune, di apposita certificazione rilasciata dagli uffici territorialmente competenti dalla quale risulti l'ottemperanza agli obblighi della legge citata;
- di osservare i piani di sicurezza e il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze (D.U.V.R.I.) ai sensi dell'art. 26, co. 3, D.Lgs. 81/2008;

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

### **Art. 35 - Spese e Tasse**

Tutte le spese, 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 campo di applicazione dell'imposta 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 autenticata sottoscritta e soggetta a registrazione in caso d'uso, con anticipo della relativa spesa a carico del richiedente.

#### **Art. 36 - Documentazioni da trasferire al Comune all'atto della Consegna delle aree**

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

- ☐ Documentazioni Notarili
- ☐ Documentazioni Catastali
- ☐ Documentazioni Tecniche

#### **Art. 37 - 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. 38 – 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 (cfr. allegato 8) relativo alle aree oggetto della Convenzione, rilasciato dal Comune in data ....., rep. n° .....

#### **Art. 39 – Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente e "Social Media Policy" del Comune di Napoli – Attività successive alla cessazione del rapporto di Pubblico Impiego.**

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

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

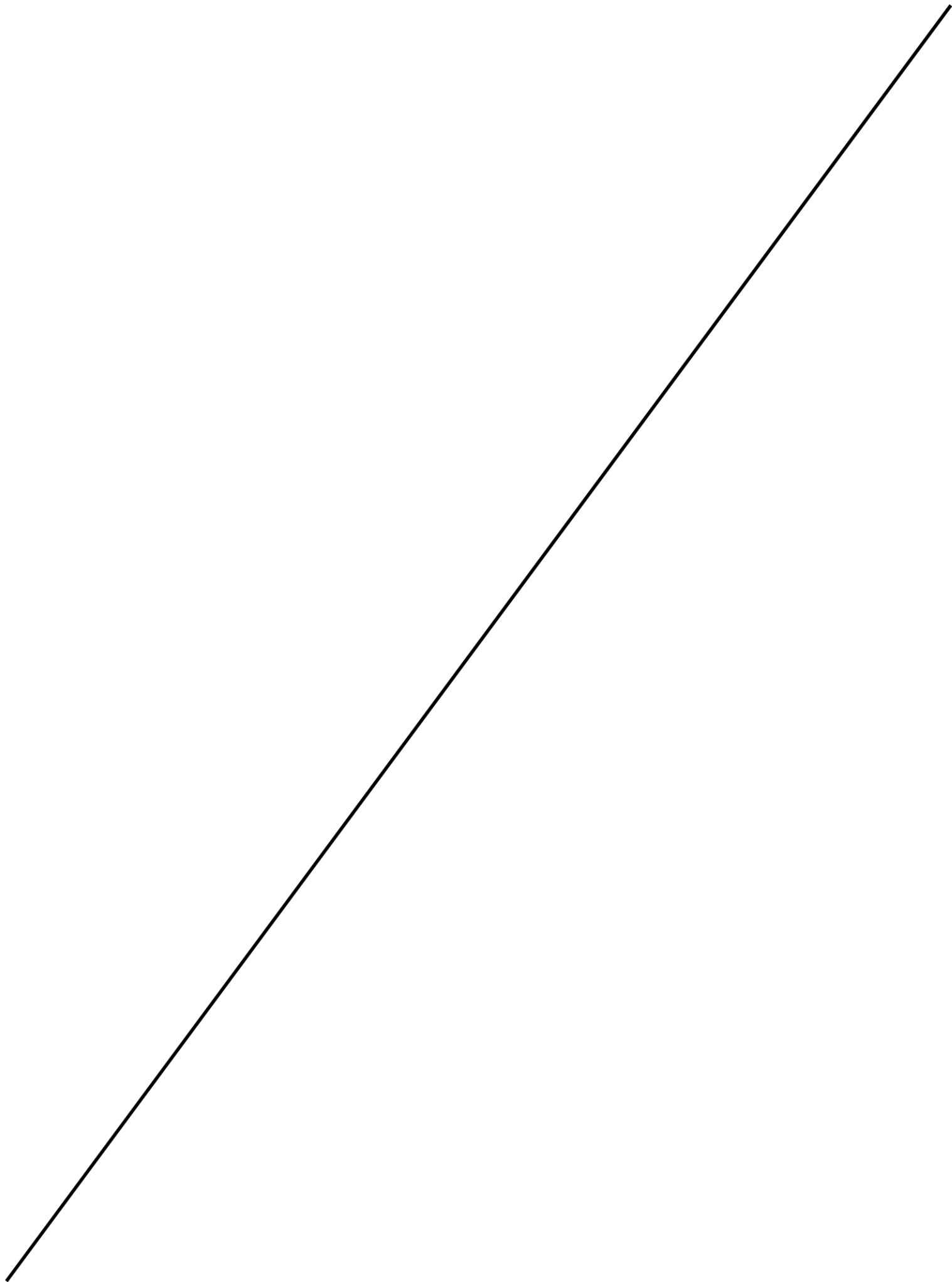
Il proponente dichiara di aver preso visione, di accettare e di impegnarsi all'osservanza ed al rispetto delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli e nel "Social Media Policy" del Comune di Napoli, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 01/03/2024 e pubblicati sul sito web istituzionale.

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).

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

#### ELENCO ALLEGATI

1. Delibera del Consiglio di amministrazione di CENTRO CITTA' S.R.L.
2. Titoli di proprietà e Relazione notarile (con visure catastali)
3. Aree oggetto del Pua su base catastale
4. Aree oggetto del Pua su cartografia comunale
5. Opere di urbanizzazione primaria
6. Opere di urbanizzazione secondaria
7. Aree private da cedere al Comune e servitù ad uso pubblico
8. Certificato di destinazione urbanistica
9. Stima del valore delle aree di cessione
10. Stima del valore della servitù di passaggio
11. Stralci funzionali



## ALLEGATO 2

# Titoli di proprietà e documentazioni catastali





Il soggetto proponente la Variante al Pua vigente è la società “Centro Città s.r.l.” con sede in Napoli (80138), piazza Nicola Amore n. 14, iscritta al R.E.A. della CCIAA di Napoli al n.ro NA - 998895, codice fiscale e Partita Iva 08974211214, capitale sociale 14.052.000,00 € i.v., rappresentata dall’avv. Luigi Russo, presidente del Consiglio di Amministrazione.

La società “Centro Città s.r.l.” ha acquisito il ramo d’azienda relativo ai beni dell’ex fabbrica Redaelli e di parte dell’edificio indicato con la lettera e) nella scheda n. 78 delle NdA del vigente Prg dalla società “Risorse & Sviluppo Napoli srl - in liquidazione” con rogito del Notaio Nicola Capuano in Napoli n. rep. 138338 del 14 giugno 2018 (All. 2).

Con il successivo rogito del Notaio Nicola Capuano in Napoli Rep. n. 38452 del 19 luglio 2018, la società “Centro Città s.r.l.” ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà della restante parte dell’edificio indicato con la lettera e), diventando così proprietaria di tutti i volumi insistenti nel sub-Ambito 19/A (All. 3).

L’intera area inclusa nel sub-Ambito 19/A comprende anche:

- un’area di proprietà della Regione Campania, parte dell’ex sede della ferrovia Alifana dismessa nel 1935, di cui è stata dichiarata la cessazione della destinazione ferroviaria e la sdemanializzazione, con il passaggio dai beni demaniali a quelli patrimoniali, con Decreto Dirigenziale n. 12 del 14.09.2017;
- viabilità comunale, ovvero parte di via della Piazzolla e le Rampe del Campo (ex via Fontanelle al Trivio).

Pertanto, all’Agenzia del Territorio di Napoli (Catasto Terreni - Fg. 82-A), si registra il seguente stato di diritto:

Soggetto proprietario	NCT Fg 82-A Particelle	superficie (mq)	% su totale Pua
Centro Città s.r.l.			
Ex fabbrica Redaelli (via della Piazzolla 2/A e 5/A)	684	16.764,00	62,80
Edificio con ingresso da via Rampe del Campo n. 7	3 - 4	3.560,00	13,34
Area ex ferrovia Alifana di proprietà della Regione Campania (bene alienabile in corso di acquisizione)	854	2.440,00	9,14
Sommano		22.764,00	85,28
Comune di Napoli:	viabilità	3.930,00	14,72
Totale		26.694,00	100,00

Si specifica che, in virtù dell'elevato stato di degrado e di permanente inagibilità di gran parte degli edifici ricadenti nel Pua, con Disposizione Dirigenziale n. 1 del 09.09.2010 del Dipartimento Pianificazione del Comune di Napoli, essi sono stati dichiarati "unità collabenti" e riclassificati come categoria F/2 all'Agenzia del Territorio.

Pertanto all'agenzia del Territorio di Napoli - Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, gli immobili sono così riportati:

Soggetto proprietario Centro Città srl	Sez. Vicaria - Foglio 3		Categoria
	particelle	sub	
Ex fabbrica Redaelli (via della Piazzolla 2/A e 5/A)	684	1, 2, 3, 4	F/2
Edificio con ingresso da via Rampe del Campo n. 7	131-304	3, 4, 5	F/2
	131	1	A/5
	127		C/4
	156	2, 3	C/6

Nota: la particella 127 ha in Catasto Fabbricati l'indirizzo "Via Piazzolla al Trivio n.1, piano T

Il tratto dell'ex sede della ferrovia Alifana incluso nel Pua è, a tutt'oggi, di proprietà della Regione Campania ed era stato dato in concessione all'EAV spa, società in house della Regione per il servizio di trasporto regionale. Con decreto dirigenziale n. 12 del 14.09.2017, per gran parte della tratta non più in esercizio, compresa la fascia in questione (già frazionata - p.lla 854 del Fg. 82 del NCT) è stata dichiarata la "cessazione della destinazione ferroviaria e la sdemanializzazione", ai fini della sua alienazione con la trascrizione del bene nella categoria patrimoniale dei beni disponibili, ai sensi della l. r. 38/1993.

La società Risorse & Sviluppo Napoli, precedente soggetto proponente del Pua, ha richiesto alla Regione Campania con sua PEC del 15 dicembre 2017 di acquisire la particella in oggetto, per destinarla alle funzioni pubbliche fissate dal Piano e, successivamente, trasferirla gratuitamente al Comune di Napoli. La Centro Città s.r.l., subentrata alla precedente società proponente, con Note del 05.08.2020 e del 14.06.2021 ha rinnovato la richiesta di acquisire la sopra descritta area di proprietà della Regione Campania, dichiarando la sua prontezza all'acquisto.

In attesa di poter formalizzare l'acquisizione della predetta area, la società Centro Città s.r.l. ha provveduto a sue spese (previa autorizzazione della Regione Campania con Nota UOD 01 Demanio prot. 2019.329053 del 24/05/2019) a mettere in sicurezza anche la particella 854 mediante: installazione, al confine fra il marciapiede di proprietà comunale e la particella 854, di una recinzione provvisoria idonea ad impedire che si ripetano situazioni di accesso non autorizzato da parte di terzi e di sversamento di rifiuti; decespugliamento e rimozione dei rifiuti accumulati





nell'area di proprietà della Regione; attività di sorveglianza per la prevenzione di accessi abusivi durante il corso dei lavori di messa in sicurezza. (All. 5).

Si allegano:

- Relazione notarile sottoscritta dal dott. Nicola Capuano, notaio in Napoli (all. 1)
- Atti di proprietà (all. 2 e 3);
- Visure catastali e relative mappe (all. 4);
- Documentazione relativa all'area di proprietà della Regione Campania (all. 5);

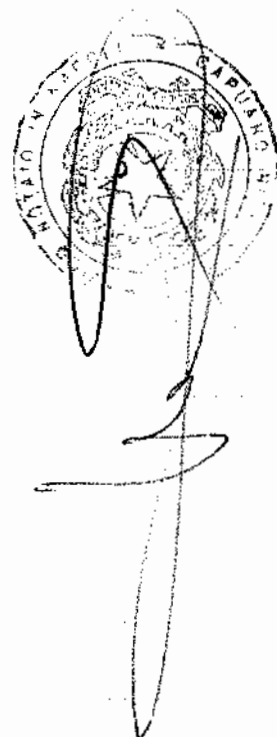
**Riano Architettura**   
Direttore Tecnico  
(Guido Riano)  


Io sottoscritto dott. Nicola Capuano, Notaio residente in Napoli, con studio alla via Depretis n.ro 5, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, esaminati e consultati i registri dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 e Servizi Catastali di Napoli

# CERTIFICO

-Che la società "CENTRO CITTA' S.r.l.", con sede in Napoli alla piazza Nicola Amore n.ro 14, codice fiscale e n.ro d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli 08974211214, risulta proprietaria dei beni immobili di seguito descritti, siti nel Comune di Napoli e ricadenti in un'area di forma triangolare confinante, nel suo complesso, a sud con la via Piazzolla al Trivio, ad ovest con la via Rampe del Campo (strada che congiunge via Piazzolla al Trivio con via Don Bosco), a nord con area di proprietà della Regione Campania (in catasto terreni del Comune di Napoli foglio 82, particella 854 binario ex Ferrovia Alifana) e ad est con edifici di proprietà aliena.

A) Immobili facenti parte del ramo d'azienda, avente ad oggetto la realizzazione di un Piano Urbanistico di Attuazione per il recupero dell'area ricadente nel perimetro dell'ambito 19 (ex fabbrica Redaelli) individuato dalla Variante al P.R.G. approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (scheda n. 78 – art. 150 delle Norme di Attuazione), conferito in sede di costituzione della società "CENTRO CITTA' S.r.l." con mio atto del 14 giugno 2018 Rep. n. 138338 Racc. n. 38998, registrato in data 28 giugno 2018 Agenzia delle Entrate Napoli 1 al n. 13310/1T, depositato al Registro Imprese di Napoli in data 20/06/2018 al n.ro 88676/2018 e trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1



Napoli 1 in data 8 agosto 2018 nn. 24422 Gen. 18668 Part. e rettifica di trascrizione a favore in data 17 dicembre 2018 nn. 34463 Gen. 26065 Part.; detti immobili, dettagliatamente descritti nella relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 2465 cod. civ. ed allegata al predetto mio atto del 14 giugno 2018, sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- 1) Sez. VIC – Foglio 3 – particella 131 sub 3 – 304 sub 3 – Cat. F/2 unità collabenti – Rampe del Campo n. 9 – Piano T;
- 2) Sez. VIC – Foglio 3 – particella 131 sub 4 – 304 sub 4 – Cat. F/2 unità collabenti – Rampe del Campo n. 9 – Piano T;
- 3) Sez. VIC – Foglio 3 – particella 131 sub 5 – 304 sub 5 – Cat. F/2 unità collabenti – Rampe del Campo n. 9 – Piano T;
- 4) Sez. VIC – Foglio 3 – particella 684 sub 1 – Cat. F/2 unità collabenti – Via Piazzolla al Trivio n. 2A - n 5A – Piano T-1;
- 5) Sez. VIC – Foglio 3 – particella 684 sub 2 – Cat. F/2 unità collabenti – Via Piazzolla al Trivio n. 2A - n 5A – Piano T;
- 6) Sez. VIC – Foglio 3 – particella 684 sub 3 – Cat. F/2 unità collabenti – Via Piazzolla al Trivio n. 2A - n 5A – Piano T;
- 7) Sez. VIC – Foglio 3 – particella 684 sub 4 – Cat. F/2 unità collabenti – Via Piazzolla al Trivio n. 2A - n 5A – Piano T;
- 8) Sez. VIC – Foglio 3 – particella 131 sub 1 – Z.C. 8 – Cat. A/5 – Cl. 2 – vani 2,5 – R.C. € 34,86 – Rampe del Campo n. 7 – Piano T;
- 9) Sez. VIC – Foglio 3 – particella 127 – Z.C. 8 – Cat. C/4 – Cl. U – mq 365 – R.C. € 1.508,06 – Via Piazzolla al Trivio n. 1 – Piano T.

B) Immobili acquistati dalla società "CENTRO CITTA' S.r.l." con mio atto del

19 luglio 2018 Rep. n. 138452 Racc. n. 39067, registrato l'8 agosto 2018 Agenzia delle Entrate Napoli 1 al n. 17311/1T, Trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 Napoli 1 del in data 8 agosto 2018 nn. 24422 Gen. 18668 Part.; e precisamente:

10) locale al piano terreno, avente categoria catastale C/6, della consistenza di catastali metri quadrati 243 con annessa area pertinenziale latistante ed antistante; detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. VIC, Foglio 3, p.lla 156, sub. 2, via Fontanelle al Trivio n.ro 7, piano T, z.c. 8, cat. C/6. cl. 3, mq. 243, R.C.E. 614,95;

11) locale al piano terra, avente categoria catastale C/6, della consistenza di catastali metri quadrati 274; detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. VIC, Foglio 3, p.lla 156, sub. 3 (già subb. 101 e 102, già sub. 1), via Fontanelle al Trivio n.ro 7, piano T, z.c. 8, cat. C/6. cl. 3, mq. 274, R.C.E. 693,40.

-Che nel Catasto Terreni del Comune di Napoli le aree di sedime e quelle costituenti pertinenze degli immobili di proprietà della società "CENTRO CITTA' S.r.l.", come sopra elencati, sono riportate con i seguenti dati:

Foglio 82 - Particella 3 – Ente urbano – superficie are 13 ca 80;

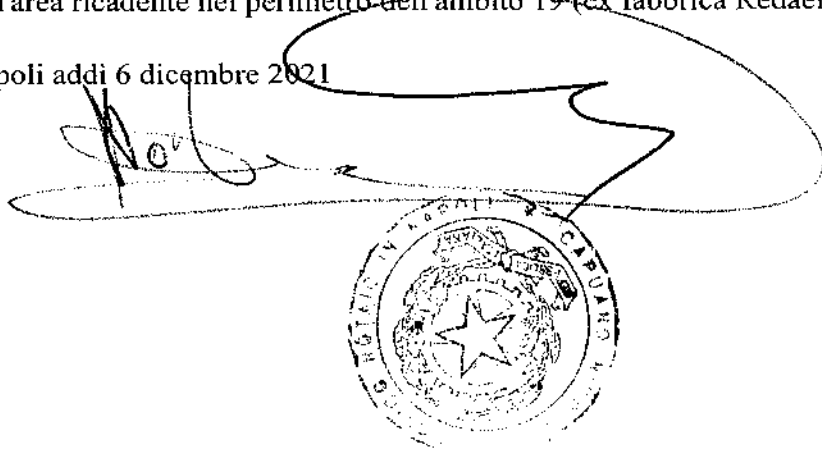
Foglio 82 - Particella 4 – Ente urbano – superficie are 21 ca 80;

Foglio 82 - Particella 684 – Ente urbano – superficie ha 1 are 67 ca 64.

-Che la società "CENTRO CITTA' S.r.l.", garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del compendio immobiliare in oggetto e dichiara che lo stesso non è gravato da iscrizioni, trascrizioni od altre afficenze ipotecarie pregiudizievoli, ad eccezione della seguente formalità: Iscrizione del 5 gennaio 2017 Reg. Gen. N. 393 - Reg. Part. N. 61 a favore di EQUITANIA SERVIZI

DI RISCOSSIONE S.p.A. per l'importo di € 2.383.481,40 in corso di cancellazione essendo stati saldati i debiti in relazione ai quali era stata iscritta e che comunque sarà cancellata prima dell'atto di trasferimento dei beni al Comune di Napoli previsto dal Piano Urbanistico di Attuazione per il recupero dell'area ricadente nel perimetro dell'ambito 19 (ex fabbrica Redaelli).

Napoli addì 6 dicembre 2021





# Titoli di proprietà

## Allegati.2.e.3.

N. 138338 del Repertorio

N. 38998 della Raccolta

**COSTITUZIONE DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciotto, il giorno quattordici del mese di giugno in Napoli nel mio studio alla via Depretis n.ro 5.

Innanzi a me Dott. NICOLA CAPUANO, Notaio residente in Napoli, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola

**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
**NAPOLI I**

**Registrato al n. 13310/1T**

**SI SONO COSTITUITI**

**il 28/06/2018**

Fusco Anna, [redacted] in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "LALA' Società a responsabilità limitata", con sede in Sant'Anastasia alla via Padre Michele Abete n.ro 2, capitale sociale Euro 40.000,00 i.v., codice fiscale e numero Registro Imprese di Napoli 07478161214, domiciliata per la carica presso la sede sociale, a quest'atto autorizzata in virtù di delibera dell'assemblea dei soci in data 12 marzo 2018 - società costituita in Italia;

**Depositato al Registro Imprese di Napoli**

**in data 20/06/2018**

Veneruso Getulio, [redacted]

**al n.ro 88676/2018**

nome proprio e nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "TAC S.r.l.", con sede in Portici (Na) alla via Gravina n.ro 16, capitale sociale euro 30.000,00, codice fiscale e numero Registro Imprese di Napoli 08919111214, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale - società costituita in Italia;

Capuano Francesco, [redacted] in qualità di liquidatore e legale rappresentante della società "RISORSE & SVILUPPO NAPOLI Società a responsabilità limitata" detta brevemente "R&S NAPOLI S.r.l." in liquidazione e con unico socio, con sede in Roma alla via Antonio Bertoloni 1/E, capitale sociale euro 100.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero Registro Imprese di Roma 06705911003, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti con deliberazione dell'assemblea dei soci in data 5 marzo 2018 - società costituita in Italia;

Salvati Antonio, [redacted] ed ivi domiciliato alla [redacted] - cittadino italiano;

Russo Luigi, [redacted]

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

**ARTICOLO 1**

E' costituita tra le società "LALA' Società a responsabilità limitata", "TAC S.r.l." ed "R&S NAPOLI S.r.l." una società a responsabilità limitata denominata "CENTRO CITTA' S.r.l.".

**ARTICOLO 2**

La Società ha sede in Napoli.

Solo per l'iscrizione dell'atto costitutivo della società nel Registro delle Imprese, ai sensi dell'art.111 ter disp.att. e trans. c.c., si indica l'attuale indirizzo della sede della società in Napoli alla Piazza Nicola Amore n.ro 14.

**ARTICOLO 3**

La società ha per oggetto l'attività di cui al punto IV dei patti sociali, contenente le NORME RELATIVE AL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETA',



riportato nel prosieguo del presente atto.

#### ARTICOLO 4

La Società ha durata fino al 31 dicembre 2060.

#### ARTICOLO 5

La Società, fino a revoca o dimissioni, sarà amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da tre membri nominati nelle persone dei signori:

Veneruso Getulio, Salvati Antonio e Russo Luigi, tutti come sopra generalizzati.

Presidente del Consiglio di Amministrazione viene nominato l'avv. Russo Luigi, innanzi generalizzato.

La rappresentanza generale della società spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione avv. Russo Luigi, come sopra generalizzato.

I consiglieri presenti accettano la carica e l'avv. Russo Luigi anche quella di Presidente.

Al Consiglio sono conferiti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione così come specificati negli articoli XVI e XVIII dei patti sociali.

#### ARTICOLO 6

Il capitale sociale è di Euro 30.000,00 (trentamila e centesimi zero) e viene così sottoscritto dai soci:

-dal socio "LALA' Società a responsabilità limitata" per Euro 10.000,00 (diecimila e centesimi zero) e, dunque, per una partecipazione pari ad 1/3 (un terzo) del capitale stesso, mediante conferimento in denaro; il socio "LALA' Società a responsabilità limitata" ha versato detto importo nelle mani dell'organo amministrativo che dichiara di averlo ricevuto a mezzo un assegno circolare non trasferibile di pari importo n.ro 8202992685-04 emesso dal Banco di Napoli s.p.a in data 14 giugno 2018 all'ordine della costituenda società;

-dal socio "TAC S.r.l." per Euro 10.000,00 (diecimila e centesimi zero) e, dunque, per una partecipazione pari ad 1/3 (un terzo) del capitale stesso, mediante conferimento in denaro; il socio "TAC S.r.l." ha versato detto importo nelle mani dell'organo amministrativo che dichiara di averlo ricevuto a mezzo un assegno circolare non trasferibile di pari importo n.ro 8202922371-07 emesso dal Banco di Napoli SpA in data 14 giugno 2018 all'ordine della costituenda società;

-dal socio "R&S NAPOLI S.r.l." per euro 10.000,00 (diecimila e centesimi zero) e dunque, per una partecipazione pari ad 1/3 (un terzo) del capitale stesso, mediante conferimento in natura alla costituenda società, per la quale accetta l'avv. Russo Luigi quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, del ramo di azienda di sua esclusiva proprietà e del quale è unico titolare, corrente in Napoli, avente ad oggetto la realizzazione di un piano urbanistico di attuazione per il recupero dell'area ricadente nel perimetro dell'ambito 19 (ex fabbrica Redaelli) individuato dalla Variante al P.R.G., approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (scheda n. 78 - art. 150 delle Norme di Attuazione).

Detto ramo di azienda è costituito dalle attività e dalle passività analiticamente descritte nella relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 2465 cod. civ. dal dott. Angelo Lisitano nato a Napoli il 5 luglio 1974, asseverata con giuramento innanzi a me Notaio in data 13 giugno 2018, rep n.ro 138332, pe-



ria che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" ed i cui dati si intendono qui integralmente per ripetuti e trascritti.

Il ramo di azienda oggetto di conferimento comprende, tra l'altro, i seguenti immobili:

a) manufatti un tempo costituenti l'ex fabbrica "Redaelli", con accessi dalla Via Piazzolla al Trivio civici nn.1, 2, 3 e 5, derivanti dall'aggregazione di un insieme di edifici con destinazione industriale, realizzati in epoche successive;

b) altri immobili, aventi accesso dalla via Rampe del Campo civici nn. 7 e 9, confinanti con l'ex fabbrica "Redaelli".

Detti immobili erano riportati in Catasto fino al settembre 2010 con i seguenti dati:

a) Immobili già costituenti la ex fabbrica Redaelli, acquistati con atto pubblico a rogito Notaio Barengi di Milano del 15 ottobre 1986 n. rep. 53637, n. racc. 6113, registrato a Milano Atti Pubblici il 4 novembre 1986 al n. 25986 Serie 1/B:

nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli:

Sez. VIC - Foglio 3 - particelle 117, 118, 120, 122, 123, 126 - Z.C. 8 - Cat. D/1 - R.C. € 80.050,82 - Via della Piazzolla n.ro 2 - 5A - Piano T;

Sez. VIC - Foglio 3 - particella 127 - Z.C. 8 - Cat. C/4 - Cl. U - mq 365 - R.C. € 508,86 - Via della Piazzolla n. 1 - Piano T.

nel Catasto Terreni del Comune di Napoli:

Foglio 82 - Particella 6 - Ente Urbano - Are 16,60;

Foglio 82 - Particella 7 - Ente Urbano - Are 00,84;

Foglio 82 - Particella 9 - Ente Urbano - Are 04,20;

Foglio 82 - Particella 10 - Ente Urbano - Are 00,30;

Foglio 82 - Particella 11 - Ente Urbano - Are 06,70;

Foglio 82 - Particella 12 - Ente Urbano - Are 60,00;

Foglio 82 - Particella 13 - Ente Urbano - Are 01,30;

Foglio 82 - Particella 14 - Ente Urbano - Are 09,40;

Foglio 82 - Particella 15 - Ente Urbano - Are 06,90;

Foglio 82 - Particella 16 - Ente Urbano - Are 01,70;

Foglio 82 - Particella 17 - Ente Urbano - Are 45,80;

Foglio 82 - Particella 18 - Ente Urbano - Are 12,20;

Foglio 82 - Particella 19 - Ente Urbano - Are 01,70.

b) Immobili aventi accesso dalla via Rampe del Campo civici nn. 7 e 9, e confinanti con l'ex fabbrica "Redaelli", acquistati con atto pubblico a mio rogito del 15 marzo 2007 Rep. 120301 Racc. 28055, registrato a Napoli il 5 aprile 2007 al n. 3654/1T:

nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli:

Sez. VIC - Foglio 3 - particella 131 sub 1 - Z.C. 8 - Cat. A/5. Cl.2, vani 2,5 - R.C. € 34,86 - via Rampe del Campo n. 7, Piano T;

Sez. VIC - Foglio 3 - particelle 131 sub 2 e 304 sub 2 - Z.C. 8 - Cat. D/1.- R.C. € 9.606,10 - via Rampe del Campo n. 9, Piano T.

A seguito della Disposizione Dirigenziale n. 1 del 9 settembre 2010 emessa dal Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli, avente ad oggetto "Dichiarazione dello stato di incapacità a produrre reddito del complesso immobiliare costituito dalla ex fabbrica Redaelli", gli immobili sono stati riclassificati in data 27 settembre 2010, a causa della loro condizione di degrado e di permanente inagibilità, come "unità collabenti" (Cat



F/2). Detta disposizione si allega in copia al presente atto sotto la lettera "B". Pertanto allo stato gli immobili di proprietà della Società compresi nel ramo di azienda oggetto di conferimento sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati.

- Sez. VIC - Foglio 3 - particella 131 sub 3 - 304 sub 3 - unità collabenti - Rampe del Campo n. 9 - Piano T;
- Sez. VIC - Foglio 3 - particella 131 sub 4 - 304 sub 4 - unità collabenti - Rampe del Campo n. 9 - Piano T;
- Sez. VIC - Foglio 3 - particella 131 sub 5 - 304 sub 5 - unità collabenti - Rampe del Campo n. 9 - Piano T;
- Sez. VIC - Foglio 3 - particella 684 sub 1 - unità collabenti - Via Piazzolla al Trivio n. 2A - n 5A - Piano T-1;
- Sez. VIC - Foglio 3 - particella 684 sub 2 - unità collabenti - Via Piazzolla al Trivio n. 2A - n 5A - Piano T;
- Sez. VIC - Foglio 3 - particella 684 sub 3 - unità collabenti - Via Piazzolla al Trivio n. 2A - n 5A - Piano T;
- Sez. VIC - Foglio 3 - particella 684 sub 4 - unità collabenti - Via Piazzolla al Trivio n. 2A - n 5A - Piano T;
- Sez. VIC - Foglio 3 - particella 131 sub 1 - Z.C. 8 - Cat. A/5 - Cl. 2 - vani 2,5 - R.C. € 34,86 - Rampe del Campo n. 7 - Piano T.

Risulta ancora riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli in ditta "Risorse & Sviluppo Napoli s.r.l." la seguente unità immobiliare che tuttavia risulta compresa fra quelle dichiarate "inidonee a produrre reddito" con la richiamata Disposizione Dirigenziale n. 1 del 9 settembre 2010 allegata al presente atto sotto la lettera "B", e che andrebbe quindi correttamente riclassificata come "unità collabente" (Cat F/2):

- Sez. VIC - Foglio 3 - particella 127 - Z.C. 8 - Cat. C/4 - Cl. U - mq 365 - R.C. € 1.508,06 - Via Piazzolla al Trivio n. 1 - Piano T.

Gli immobili di cui innanzi ricadono in un'area di forma triangolare, confinante, nel suo complesso, a sud con la via Piazzolla al Trivio, ad ovest con la via Rampe del Campo (strada che congiunge via Piazzolla al Trivio con via Don Bosco), a nord con immobili di proprietà LALA' (foglio 3, particella 156 sub.2 e sub.3 del catasto fabbricati del Comune di Napoli) e con area di proprietà della Regione Campania (in catasto terreni del Comune di Napoli foglio 82, particella 854 binario ex Ferrovia Alifana) e ad est con edifici di proprietà aliena.

Il dr. Capuano Francesco, nella qualità, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n.ro 78, convertito nella legge 30 luglio 2010 n.ro 122, dichiara che i dati catastali risultanti dalle visure catastali e la planimetria e gli elaborati planimetrici depositati in catasto anche relativamente alle unità collabenti tra le quali rientra anche la particella 127, giusta la detta disposizione dirigenziale n.ro 1/10, planimetria ed elaborati che si allegano in unico corpo al presente atto sotto la lettera "C" che identificano nel complesso le unità immobiliari urbane oggetto del presente atto, sono conformi allo stato di fatto degli immobili stessi, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Il dr. Capuano Francesco, nella qualità:

a) garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di tutto quanto indicato nell'allegata relazione di stima, alla quale si fa riferimento per le attività e le passività che vanno tutte rispettivamente a vantaggio e a carico



della costituita società;

b) presta le garanzie di legge per ogni caso di evizione e di vizi garantendo che i beni oggetto del ramo di azienda conferito sono immuni da vizi che li rendano non idonei all'uso cui sono destinati;

c) autorizza qualunque ufficio pubblico, Enti, Banche, Regioni, società, Pubbliche Amministrazioni e privati ad intestare alla società "CENTRO CITTA' S.r.l." a richiesta dell'organo amministrativo qualsiasi cespite, compreso nella menzionata relazione, pratica, mandato, nonché ogni licenza, autorizzazione o concessione necessaria per l'esercizio delle attività cui si riferisce il ramo di azienda.

La conferente, società "R&S NAPOLI S.r.l.", come sopra rappresentata, precisa che il conferimento del ramo di azienda in oggetto avviene in regime di neutralità fiscale e continuità dei valori civilistici e fiscali ai sensi degli articoli 175 e 176 del TUIR.

La società conferitaria "CENTRO CITTA' S.r.l." consegue da oggi il possesso del ramo di azienda in oggetto di cui il compendio immobiliare suddetto è parte, con tutte le annessioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti.

Le parti precisano che fanno parte del ramo di azienda conferito le posizioni giuridiche derivanti dalla proposta di PUA, approvata con delibera di G.M. n.ro 587 del 30 aprile 2009 divenuta esecutiva, come da Decreto Sindacale n.ro 408 del 7 luglio 2009, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.ro 57 del 21 settembre 2009 e a tal fine la conferente presta fin da ora espresso consenso per la voltura della titolarità del PUA in favore della conferitaria.

La società conferente garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del compendio immobiliare in oggetto e dichiara che lo stesso non è gravato da iscrizioni, trascrizioni od altre afficienze ipotecarie pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

-Iscrizione del 18 marzo 2008 Reg.Gen. 10100 - Reg. Part. n.1996 - ipoteca volontaria in favore del Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., derivante da mutuo fondiario - per l'importo di euro 27.000.000,00 (annotazione n.1046 del 20 marzo 2012 per restrizione di beni; annotazione n.72 del 10 gennaio 2017 per cessione del credito). La società LALA' Società a responsabilità limitata, unica socia della società R&S NAPOLI S.r.l. in liquidazione, si impegna a prestare consenso a cancellazione dell'ipoteca a fronte dell'estinzione del debito di euro 12.440.968,00 (dodici milioni quattrocento quaranta mila novecento sessantotto e centesimi zero) facente parte del ramo di azienda;

-Iscrizione del 28 gennaio 2015 Reg. Gen. N. 1721 - Reg. Part. N. 202 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore della Banca Popolare di Sviluppo S.C.P.A.- per l'importo di € 1.315.000,00 in corso di cancellazione giusta atto da me Notaio autenticato in data 12 giugno 2018, rep. n.ro 138324, in corso di registrazione ed annotazione;

-Iscrizione del 5 gennaio 2017 Reg. Gen. N. 393 - Reg. Part. N. 61 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A. - per l'importo di € 2.383.481,40 in corso di cancellazione essendo stati saldati i debiti in relazione ai quali era stata iscritta.

Nel particolare, la predetta iscrizione ipotecaria si riferisce alle seguenti cartelle di pagamento:

Cartella n. 07120140429455484000- oggetto di pagamento a seguito di Adesione alla Definizione Agevolata Decreto legge n. 148/2017 convertito con modificazioni dalla Legge n. 172/2017;

Cartella n. 07120150000940276000- oggetto di pagamento a seguito di Adesione alla Definizione Agevolata Decreto legge n. 148/2017 convertito con modificazioni dalla Legge n. 172/2017;

Cartella n. 07120150033602987001- oggetto di pagamento a seguito di Adesione alla Definizione Agevolata Decreto legge n. 148/2017 convertito con modificazioni dalla Legge n. 172/2017;

Cartella n. 07120150078363887000- oggetto di pagamento a seguito di Adesione alla Definizione Agevolata Decreto legge n. 148/2017 convertito con modificazioni dalla Legge n. 172/2017;

Cartella n. 07120150085520443000- oggetto di pagamento a seguito di Adesione alla Definizione Agevolata Decreto legge n. 148/2017 convertito con modificazioni dalla Legge n. 172/2017;

Avviso di addebito n. 37120150001956702000- oggetto di pagamento a seguito di Adesione alla Definizione Agevolata Decreto legge n. 148/2017 convertito con modificazioni dalla Legge n. 172/2017;

Avviso di addebito n. 37120150011646688000- oggetto di pagamento a seguito di Adesione alla Definizione Agevolata Decreto legge n. 148/2017 convertito con modificazioni dalla Legge n. 172/2017;

Avviso di accertamento n. TF503AB02011/2014 con provvisoria cartella n. 67111501150020600500- oggetto di pagamento a seguito di Adesione alla Definizione Agevolata delle Controversie Tributarie Pendenti Art.11 del Decreto Legge 24 aprile 2017 n. 50 convertito con modifiche dalla legge n. 96 del 21 giugno 2017;

-Iscrizione del 30 gennaio 2018 Reg. Gen. N. 2581 - Reg. Part. N. 324 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in favore della KPMG S.p.A. - per l'importo di € 150.000,00;

-Iscrizione del 30 gennaio 2018 Reg. Gen. N. 2582 - Reg. Part. N. 325 - ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna in favore della KPMG S.p.A. - per l'importo di € 20.000,00; queste ultime due in corso di cancellazione, giusta atto da me Notaio autenticato in data 12 giugno 2018, rep. n.ro 138325, in corso di registrazione ed annotamento.

La società conferente dichiara, altresì, di essere al corrente con il pagamento di tasse, imposte ed oneri tutti afferenti il ramo di azienda in oggetto e che comunque, fino ad oggi, cederanno a suo esclusivo carico anche se accertati o liquidati successivamente.

In ordine alla provenienza del compendio immobiliare la conferente, come sopra rappresentata, dichiara:

a) Gli immobili un tempo costituenti l'ex fabbrica "Redaelli", con accessi dalla Via Piazzolla al Trivio civici nn.1, 2, 3 e 5, sono attualmente di proprietà della "Risorse & Sviluppo Napoli s.r.l. in liquidazione - società unipersonale" in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

Vendita dalla "Redaelli Tecnologie dell'Acciaio S.p.A." in amministrazione straordinaria (in breve "Redaelli Tecna S.p.A.") alla società "Spertosa s.r.l." con atto pubblico a rogito Notaio Barengi di Milano del 15 ottobre 1986 n. rep. 53637, n. racc. 6113, registrato a Milano Atti Pubblici il 4 novembre 1986 al n. 25986 Serie 1/B.

Trasformazione della società Spertosa s.r.l. in "Risanamento & Sviluppo

po Napoli S.p.A." e conferimento di ramo d'azienda con atto a mio rogito del 25 giugno 2003, registrato a Napoli l'11 luglio 2003 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 23 luglio 2003 ai nn. 18262/11806.

- Modifica della denominazione sociale della "Risanamento & Sviluppo Napoli S.p.A." in "Sviluppo Napoli S.p.A." con verbale a rogito del Notaio Massimo Petrillo Giannini di Milano in data 2 febbraio 2006, rep. n.ro 34776, reg.to in Milano il 7 febbraio 2006, ed iscritto nel Registro delle Imprese di Napoli in data 13 febbraio 2006.

- Fusione per incorporazione della Sviluppo Napoli S.p.A, nella società a responsabilità limitata "Risorse & Sviluppo Napoli s.r.l." (già "PROMIM s.r.l."), con atto a mio rogito del 2 novembre 2006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli Circostrizione di Napoli 1 il 15 novembre 2006 ai nn. 51390/23510.

- Trasformazione della "Risorse & Sviluppo Napoli s.r.l." da società a responsabilità limitata in società per azioni con la denominazione sociale di "Risorse & Sviluppo Napoli Società per azioni" detta brevemente "R & S Napoli S.p.A.", con sede in Napoli, con atto a mio rogito del 22 novembre 2006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli circostrizione di Napoli 1 il 29 gennaio 2007 ai nn. 3746/1990.

b) Gli altri immobili, aventi accesso dalla via Rampe del Campo civici nn. 7 e 9, e confinanti con l'ex fabbrica "Redaelli", sono attualmente di proprietà della "Risorse & Sviluppo Napoli s.r.l. in liquidazione - società unipersonale" in virtù del seguente titolo di provenienza:

- Vendita da Cecere Rosa e Santoro Vincenzo alla Risorse & Sviluppo Napoli S.p.A. con atto pubblico a rogito per me notaio del 15 marzo 2007 Rep. 120301 Racc. 28055, registrato a Napoli il 5 aprile 2007 al n. 3654/1T.

In ordine alla provenienza si precisa ancora che:

- Con verbale di assemblea del 7 agosto 2015 a rogito del notaio Giuditta Lombardo di Roma, Rep. n. 598 Racc. n. 406, registrato a Roma il 7 agosto 2015 al n. 21221/1T, la "Risorse & Sviluppo Napoli Società per azioni", che nel frattempo aveva trasferito la sua sede a Roma, ridusse il proprio capitale per perdite e si trasformò da società per azioni in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione di "Risorse & Sviluppo Napoli società a responsabilità limitata" detta brevemente "R&S Napoli s.r.l.";

- Con verbale di assemblea in data 7 febbraio 2017 a mio rogito, rep. n.ro 136690, racc. n.ro 37968, reg.to in Napoli il 1 marzo 2017 al n.ro 4123/1T, la società "Risorse & Sviluppo Napoli società a responsabilità limitata" è stata messa in liquidazione.

Il socio conferente rinuncia all'ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto.

#### DICHIARAZIONI

a) Ai fini della trascrizione e della voltura catastale del presente atto il socio conferente e la società conferitaria, dichiarano che il complesso immobiliare conferito è quello di cui supra;

b) il dr. Capuano Francesco, nella qualità, con riferimento al disposto del II comma dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e dell' art. 46 del DPR 380/2001, dichiara:

-che gli immobili già costituenti la ex fabbrica Redaelli (acquistati con atto pubblico a rogito Notaio Barengi di Milano del 15 ottobre 1986 n. rep.



53637, n. racc. 6113, registrato a Milano Atti Pubblici il 4 novembre 1986 al n. 25986 Serie 1/B) erano stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967.

La dante causa "Redaelli Tecna S.p.A." aveva presentato al Comune di Napoli in data 4 marzo 1986 domanda di sanatoria n. 3392/1/1986 ai sensi della legge n. 47/1985, in relazione ad opere da essa realizzate in difformità dalla licenza edilizia n. 536 rilasciata dal Comune di Napoli il 2 ottobre 1962. Il Comune di Napoli, in accoglimento della predetta domanda di sanatoria, ha rilasciato provvedimento di condono edilizio con Disposizione Dirigenziale n. 0231 del 7 maggio 2018, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "D".

Gli immobili aventi accesso dalla via Rampe del Campo civici nn. 7 e 9 e confinanti con l'ex fabbrica "Redaelli" (acquistati con atto pubblico a mio rogito in data 15 marzo 2007 Rep. 120301 Racc. 28055, registrato a Napoli il 5 aprile 2007 al n. 3654/1T) erano stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967.

c) Con riferimento al D.Lgs 192/2005, così come modificato da ultimo con il D.L. 23 dicembre 2013 n.ro 145, il dr. Capuano Francesco, nella qualità, dichiara e l'avv. Russo Luigi, nella qualità, ne prende atto che l'Attestato di Prestazione Energetica per gli immobili catastalmente classati come A/5 e C/4 non è necessario trattandosi in realtà di unità ruderi/collabenti, il tutto come risulta anche dall'attestato redatto dal geom. Giancarlo Busiello in data 13 giugno 2018, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "E".

Il dr. Capuano Francesco, ai sensi del II comma dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380, per quanto possa occorrere, consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo a tutte le particelle di terreno ricadenti nel perimetro dell'ambito 19 rilasciato dal Comune di Napoli - Divisione tecnica - Sezione Urbanistica l'11 giugno 2018 rep. n.ro 314 e dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Detto certificato in originale si allega al presente atto sotto la lettera "F".

Per quanto possa occorrere il dr. Capuano Francesco, nella qualità, dichiara quanto alle Leggi 29 ottobre 1993 n. 428 e 21 novembre 2000 n.ro 353 che il terreno in oggetto, non è ricompreso nel territorio comunale percorso dal fuoco e pertanto lo stesso non risulta vincolato ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 della Legge n. 47 del primo marzo 1975.

#### ARTICOLO 7

Il primo esercizio sociale si chiuderà al 31 dicembre 2018.

#### ARTICOLO 8

L'importo globale delle spese per la presente costituzione, ammontante a circa Euro 25.000,00 (venticinquemila e centesimi zero) è posto a carico della Società.

#### ARTICOLO 9

PATTI SOCIALI AVENTI AD OGGETTO LE NORME RELATIVE AL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETA'

- Denominazione -

E' costituita una società a responsabilità limitata denominata "CENTRO CITTA' S.r.l."

**sparmio tra il pubblico.**

XXV

**- Rinvio -**

**Per quanto qui non previsto espressamente valgono le norme di legge vigenti in materia di società a responsabilità limitata.**

**I costituiti mi dispensano dalla lettura degli allegati avendone preso visione in precedenza.**



**Di quest'atto scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, io Notaio ho dato lettura alle costituite parti che lo approvano, lo dichiarano conforme alla loro volontà e meco lo sottoscrivono alle ore quindici e venti.**

**L'atto consta di nove fogli dei quali pagine scritte trentatre.**

**Fusco Anna**

**Getulio Veneruso**

**Francesco Capuano**

**Antonio Salvati**

**Luigi Russo**

**Notaio Nicola Capuano - sigillo**

*Dott. Nicola Capuano*  
*Dott. Ludovico Maria Capuano*

**Notai**  
Via Depretis, 5 - Tel. 081 5515241

N. 138452 del Repertorio

N. 39067 della Raccolta

**COMPRAVENDITA**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciotto, il giorno diciannove del mese di luglio in Napoli nel mio studio alla via Depretis n.ro 5.

Innanzi a me Dott. NICOLA CAPUANO, Notaio residente in Napoli, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola

**SI SONO COSTITUITI**

da una parte:

la società "LALA' SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Sant'Anastasia (NA) alla via Padre Michele Abete n.ro 2, capitale sociale euro 40.000,00, interamente versato, codice fiscale e n.ro d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli 07478161214, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante sig.ra Fusco Anna, [REDACTED]

[REDACTED] è domiciliata per la carica presso la sede sociale, a quanto infra legittimata in virtù di delibera assembleare in data 12 marzo 2018;

dall'altra parte:

la società "CENTRO CITTA' S.r.l.", con sede in Napoli alla piazza Nicola Amore n.ro 14, codice fiscale e n.ro d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Napoli 08974211214, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Avv. Russo Luigi, [REDACTED]

[REDACTED] è domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto infra legittimato in virtù di delibera del consiglio di amministrazione in data 4 luglio 2018.

Dell'identità personale delle costituite parti io Notaio sono certo.

**ARTICOLO 1**

La società LALA' SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, come rappresentata, vende alla società CENTRO CITTA' S.r.l., che come rappresentata acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Napoli alla Via Rampe al Trivio all'Arenaccia n.ro 7 (catastalmente via Fontanelle al Trivio n.ro 7) e precisamente:

a) locale al piano terreno, avente categoria catastale C/6, della consistenza di catastali metri quadrati 243 (mq. duecentoquarantatré), con annessa piccola area pertinenziale latistante ed antistante, il tutto confinante con via Nuova del Campo, con immobili di proprietà della società CENTRO CITTA' S.r.l., con immobile di proprietà della società venditrice di cui infra individuato catastalmente al Foglio 3, p.lla 156, sub. 3 e con via Rampe al Trivio all'Arenaccia n.ro 7

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune alla sez. VIC, Foglio 3, p.lla 156, sub. 2, via Fontanelle al Trivio n.ro 7, piano T, z.c. 8, cat. C/6. cl. 3, mq. 243, R.C.E. 614,95;

b) locale al piano terra, avente categoria catastale C/6, della consistenza di catastali metri quadrati 274 (duecentosettantaquattro), confinante con il suddetto immobile, con immobili di proprietà della società CENTRO CITTA' S.r.l. e con piccola area scoperta pertinenziale costituente accesso comune alla via Rampe al Trivio all'Arenaccia n.ro 7.

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune alla sez. VIC, Foglio 3, p.lla 156, sub. 3 (già subb. 101 e 102, già sub. 1), via Fontanelle al Trivio n.ro 7, piano T, z.c. 8, cat. C/6. cl. 3, mq. 274, R.C.E. 693,40.

AGENZIA DELLE ENTRATE  
NAPOLI I

Registrato al n. 17311/IT

il 08/08/2018

**CAPUANO**  
STUDIO NOTARILI

Capuano Notai  
info@studio notarile capuano.it  
studio notarile capuano.it

Corso Italia, 115  
80067 Sant'Agello  
tel. 081.3623078

Via Onorevole F. Napolitano, 209  
80035 Nola  
tel. 081.5127082

Via Depretis, 5  
80133 Napoli  
tel. 081.5515241



La parte venditrice ai sensi dell'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n.ro 78, convertito nella legge 30 luglio 2010 n.ro 122, dichiara che i dati catastali risultanti dalle visure catastali e le planimetrie depositate in catasto, planimetrie che si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B" che identificano le unità immobiliari urbane oggetto del presente atto, sono conformi allo stato di fatto degli immobili stessi, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

#### ARTICOLO 2

Le parti dichiarano che il corrispettivo pattuito per la presente vendita è pari a complessivi Euro 600.000,00 (seicentomila e centesimi zero).

Le parti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. n.ro 445/2000, con riferimento al disposto dell'articolo 35 comma 22 della legge 4 agosto 2006 n.ro 248, pubblicata sulla G.U. n.ro 186 dell'11 agosto 2006 di conversione del D.L. n.ro 223 del 4 luglio 2006, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano:

- di non essersi avvalse dell'opera di mediatori immobiliari;
- che il corrispettivo della presente vendita come sopra indicato viene pagato mediante bonifico bancario disposto in data 18 luglio 2018 dal Banco di Napoli SpA in favore della società venditrice sul seguente IBAN IT28A0101003403100000007407.

La parte venditrice, preso atto della superiore modalità di pagamento di detta somma rilascia ampia e liberatoria quietanza con dichiarazione di non aver altro a pretendere relativamente alla corresponsione dell'intero prezzo come sopra regolato.

#### ARTICOLO 3

La vendita è fatta a corpo con ogni diritto, ragione ed azione e la parte acquirente consegue da oggi il possesso degli immobili in oggetto così come posseduti e pervenuti alla parte venditrice e dai suoi danti causa, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le annessioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti e con i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali dell'edificio di cui l'immobile è parte come per legge e per convenzione.

#### ARTICOLO 4

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità degli immobili compravenduti e che gli stessi non sono gravati da iscrizioni, trascrizioni od altre afficenze ipotecarie pregiudizievoli; garantisce altresì che non esistono diritti di prelazione legale vantati o azionabili da terzi a qualsiasi titolo e si obbliga in caso contrario a rispondere per qualsiasi molestia od evizione come per legge.

Dichiara altresì la parte venditrice di essere al corrente con il pagamento di tasse, imposte, ed oneri tutti afferenti gli immobili in oggetto e che comunque fino ad oggi cederanno a suo esclusivo carico anche se accertati o liquidati successivamente.

#### ARTICOLO 5

In ordine alla provenienza la parte venditrice dichiara e garantisce che gli immobili trasferiti sono ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- quanto all'immobile di cui al precedente ARTICOLO 1 lett. a)
- - successione del signor Bellomunno Antonio, [REDACTED]

[REDACTED], il quale con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Susanna Ingrosso di Poz-

zuoli in data  
1997, attribu  
agosto 1957,  
coniuge del  
1929, ed i f  
1965, Valeri  
1960 dichiar  
sposizioni t  
ziando a qu  
denunzia d  
1995 ov'è sta  
tate denunz  
1722/3814 e  
- - al signor  
biliare in og  
Alberto, na  
1965, succes  
cevuato dal  
torio n. 10  
8135/71/M  
- - atto di c  
137840, Ra  
969/11, e t  
quale il sig  
TA' A RESE  
Per la più a  
mene di Na  
l'atto per n  
- quanto all  
- - successi  
ed ivi dece  
eredi il con  
1896, per il  
Napoli il 7  
1922, Bello  
munno Alb  
nata a Nap  
1936 e Bell  
ritti a cias  
ne è stata p  
4436 vol. 1  
- - successi  
deceduto i  
ge Conte A  
frutto uxo  
1939, Bello  
Antonio, n  
il 9 genna  
per i diritti  
succession

zuoli in data 23 settembre 1997, Rep. n.ro 25117, reg.to a Napoli il 3 ottobre 1997, attribuiva, tra l'altro, al figlio Bellomunno Valerio, [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in oggetto. In detto verbale il coniuge del de cuius signora Carleo Margherita, [REDACTED] e [REDACTED] ed i figli signori Bellomunno Marilidia, [REDACTED] Valerio, innanzi generalizzato e Gabriella, [REDACTED]

[REDACTED] dichiaravano di accettare puramente e semplicemente le predette disposizioni testamentarie prestando piena acquiescenza alle stesse e rinunciando a qualsivoglia azione di riduzione potesse loro spettare; la relativa denuncia di successione è stata presentata a Napoli in data 15 dicembre 1995 ov'è stata annotata al n.ro 10133, vol. 3792; sono state in seguito presentate denunce rettificative a Napoli in data 1 marzo 1996 annotata al n.ro 1722/3814 ed in data 28 novembre 1997, annotata al n.ro 8198, vol. 3976;

- - al signor BELLOMUNNO Antonio, innanzi generalizzato l'entità immobiliare in oggetto pervenne in virtù di successione allo zio BELLOMUNNO Alberto, [REDACTED], deceduto ivi in data 20 marzo 1965, successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal notaio Giuseppe Dinacci di Napoli in data 22 marzo 1965, repertorio n. 109555/3102, registrato a Napoli in data 19 aprile 1965 al n. 8135/71/M;

- - atto di compravendita a mio rogito in data 10 gennaio 2018, Rep. n.ro 137840, Racc. n.ro 38667, reg.to a Napoli 1 in data 17 gennaio 2018 al n.ro 969/1T, e trascritto a Napoli 1 il 17 gennaio 2018 ai n.ri 1519/1214 con il quale il signor Bellomunno Valerio ha venduto alla società LALA' SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA l'immobile in oggetto.

Per la più antica provenienza si fa rinvio all'atto per notaio Francesco Solimene di Napoli in data 28 febbraio 1942, repertorio n. 1699/1062 nonché all'atto per notaio Domenico Pastena in data 28 marzo 1900;

- quanto all'immobile di cui al precedente ARTICOLO 1 lett. b)

- - successione di Bellomunno Salvatore, nato a [REDACTED] ed ivi deceduto [REDACTED] lasciando a sé superstiti quali unici eredi il coniuge Mazzieri Albertina, [REDACTED]

1896, per il diritto di usufrutto uxorio, ed i figli Bellomunno Dantica, nata a Napoli il 7 gennaio 1921, Bellomunno Gaetano, nato a [REDACTED]

[REDACTED] Bellomunno Angiolina, nata a [REDACTED] Bellomunno Alberto, nato a Napoli il 18 febbraio 1926, Bellomunno Maria Rosa, nata [REDACTED] Bellomunno Benito, nato a [REDACTED]

[REDACTED] unno Virginia, nata a [REDACTED], per i diritti a ciascuno spettanti in nuda proprietà; la relativa denuncia di successione è stata presentata a Napoli il 30 gennaio 1967 ov'è stata annotata al n.ro 4436 vol. 1866;

- - successione di Bellomunno Mario, n. [REDACTED]

al n.ro 2821, vol. 1935;

- - atto di divisione a rogito Notaio Lea Sbriziolo di Napoli in data 19 maggio 1981, Rep. n.ro 10518, reg.to a Napoli il 3 giugno 1981 al n.ro 7455/A e trascritto a Napoli 1 in data 18 giugno 1981 ai n.ri 9732/7536, con il quale i predetti germani eredi del signor Bellomunno Mario assegnavano, tra l'altro, ai soli signori Bellomunno Lucio, Gaetano, Antonio e Giuliano, in parti uguali tra loro, l'unità immobiliare oggetto del presente atto nella sua originaria consistenza;

- - in data 29 dicembre 1985 decedeva la signora Conte Addolorata con conseguente consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà;

- - atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Tafuri di Napoli in data 29 luglio 1992, Rep. n.ro 40416, reg.to a Napoli il 4 agosto 1992 al n.ro 17141/V e trascritto a Napoli 1 in data 4 agosto 1992 ai n.ri 19184/13417,

[REDACTED]

tanti, dell'immobile in oggetto;

- - in data 20 novembre 1993 decedeva la signora Mazzieri Albertina con conseguente consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà;

- - atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Tafuri di Napoli in data 29 marzo 1994, Rep. n.ro 42207, reg.to a Napoli l'8 aprile 1994 al n.ro 6709/V e trascritto a Napoli 1 l'1 aprile 1994 ai n.ri 6250/4306, con il quale il

[REDACTED]

qui costituita, acquistava in piena proprietà dal cugino Bellomunno Lucio, innanzi generalizzato, i diritti allo stesso spettanti sull'immobile in oggetto;

- - successione del signor Bellomunno Antonio innanzi generalizzato, dece-

[REDACTED]

- - atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Tafuri di Napoli in data 30 settembre 1996, Rep. n.ro 44000, reg.to a Napoli l'8 ottobre 1996 al n.ro 15515/V e trascritto a Napoli 1 il 9 ottobre 1996 ai n.ri 17407/11878, con il

[REDACTED]

Gaetano, innanzi

anti sull'imm

- successione

ato, deceduto

ici eredi legitt

nunno Silvan

.8 settembre

o a Napoli il

propri diritti,

del de cuius;

? il 3 gennaio

: stata trascr

- atto di don

embre 2005,

.214/1V e tr

quale la sign

e signor Bel

lei diritti alla

io Dantica è

- - successione

ato, deceduto

inici eredi le

giugno 1934

Cinzia, nata

1965 e Mario

ciascuno per

e di spettan

sentata a Na

1990; l'accett

7137/5548;

- - atto di co

137839, Racc

067/1T, e tr

quale i sign

MUNNO SI

VATORE, D

NO CINZIA

LOMUNNO

SPONSABIL

Per la ulterio

inviano all'

1941, trascr

tembre 1941

n data 28 m

La parte ven

La parte ve

145/2000, co

febbraio 198

Gaetano, innanzi generalizzato, la piena proprietà dei diritti allo stesso spettanti sull'immobile in oggetto;

- - successione legittima del signor Bellomunno Alberto, innanzi generaliz-

- - atto di donazione a rogito Notaio Antonio Tafuri di Napoli in data 15 settembre 2005, Rep. n.ro 49101, reg.to a Napoli 1 in data 3 ottobre 2005 al n.ro 1214/1V e trascritto a Napoli 1 il 4 ottobre 2005 ai n.ri 35078/16406 con il quale la signora Bellomunno Dantica, innanzi generalizzata, donava al nipote signor Bellomunno Salvatore, innanzi generalizzato, la piena proprietà dei diritti alla stessa spettanti sull'immobile in oggetto; la signora Bellomunno Dantica è deceduta in Napoli il 20 giugno 2013 vedova e senza figli;

- - successione legittima del signor Bellomunno Giuliano, innanzi generaliz-

ciascuno per i propri diritti, si è devoluto in piena proprietà secondo le quote di spettanza del de cuius; la relativa denuncia di successione è stata presentata a Napoli 2 in data 7 giugno 2017 ov'è stata annotata al n.ro 983, vol. 9990; l'accettazione tacita è stata trascritta a Napoli 1 il 13 marzo 2018 ai n.ri 7137/5548;

- - atto di compravendita a mio rogito in data 10 gennaio 2018, Rep. n.ro 137839, Racc. n.ro 38666, reg.to a Napoli 1 in data 17 gennaio 2018 al n.ro 967/1T, e trascritto a Napoli 1 il 17 gennaio 2018 ai n.ri 1518/1213 con il quale i signori BELLOMUNNO SABINA, PORTICI ANTONIA, BELLOMUNNO SILVANA, BELLOMUNNO GABRIELLA, BELLOMUNNO SALVATORE, DE MASI FRANCA, BELLOMUNNO DONATA, BELLOMUNNO CINZIA, BELLOMUNNO DANIELA, BELLOMUNNO MARIO e BELLOMUNNO VALERIO, hanno venduto alla società LALA' SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Per la ulteriore ancor più antica provenienza le parti, nelle indicate qualità, rinviando all'atto per notaio Cesare Greco di Napoli in data 10 novembre 1941, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 24 novembre 1941 al n. 207 di formalità ed all'atto per notaio Domenico Pastena in data 28 marzo 1900.

#### ARTICOLO 6

La parte venditrice rinunzia all'ipoteca legale.

#### ARTICOLO 7

La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. n.ro 445/2000, con riferimento al disposto del II comma dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, consapevole delle responsabilità penali cui può andare

incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in data anteriore all'1 settembre 1967 e comunque anteriormente al 1942, e che successivamente non hanno subito ulteriori interventi che avrebbero richiesto il rilascio di titoli abilitativi in sanatoria.

#### ARTICOLO 8

Il presente atto è soggetto a IVA, trattandosi di trasferimento di porzioni di fabbricato strumentali e per natura non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, (categorie catastali C/6) per il quale la parte venditrice dichiara di esercitare l'opzione di cui all'art.10 I comma n.8 ter. DPR 633/1972 chiedendo espressamente l'assoggettamento del presente trasferimento ad IVA e di aver emesso, a norma dell'articolo 17 del decreto stesso, come integrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della legge 27 dicembre 2006 n.ro 296, la relativa fattura, senza l'indicazione nè dell'aliquota nè dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 5 del suddetto articolo 17.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e che provvederà ad integrare la fattura con la indicazione dei suddetti dati.

Dichiara altresì la parte acquirente di rivestire la qualifica di impresa; pertanto, detto trasferimento sarà assoggettato, conformemente alle disposizioni della Legge 4 agosto 2006 n.248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n.223:

- ad imposta di registro in misura fissa;
- ad imposta di trascrizione ad aliquota nella misura dell'3% (tre per cento);
- ad imposta catastale ad aliquota nella misura dell'1% (uno per cento).

#### ARTICOLO 9

Le spese tutte del presente atto e dipendenti cedono a carico della parte acquirente.

I costituiti mi dispensano dalla lettura degli allegati avendone preso visione in precedenza.

Di

quest'atto scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, io Notaio ho dato lettura alle costituite parti che lo approvano, lo dichiarano conforme alla loro volontà e meco lo sottoscrivono alle ore tredici e quindici.

L'atto consta di tre fogli dei quali pagine scritte dodici.

Fusco Anna

Luigi Russo

Notaio Nicola Capuano - sigillo

La presente COPIA composta di otto

pagine è conforme all'originale

Si rilascia per uso consentito dalla legge

Napoli, 11 dicembre 2018

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, is written over a circular, faint stamp. The stamp appears to be an official seal or stamp, but its details are too faded to read.



# Mappe e visure catastali

## Allegato.4a

## Catasto.Terreni.





25-Mag-2018 14.22:15  
Prot. n. TI85326/2018

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 386 000 x 276 000 metri

Comune: NAPOLI  
Foglio: 82 Al: A

E=21200

I Particella: 854





# Documentazione relativa all'area di proprietà Regione Campania. Allegato.5



**Giunta Regionale della Campania**

**DECRETO DIRIGENZIALE**

DIRETTORE GENERALE/  
DIRIGENTE UFFICIO/STRUTTURA

DIRIGENTE UNITA' OPERATIVA DIR. /  
DIRIGENTE STAFF

\_\_\_\_\_  
Dott.ssa Giordano Rossana

DECRETO N°	DEL	DIREZ. GENERALE / UFFICIO / STRUTT.	UOD / STAFF
12	14/09/2017	15	1

Oggetto:

***Reti ferroviarie regionali. Linea Napoli - Santa Maria Capua Vetere (S. Andrea) sospesa dall'esercizio. Presa d'atto della cessazione della destinazione ferroviaria e sdemanializzazione delle aree.***

<input type="checkbox"/>	Data registrazione	
<input type="checkbox"/>	Data comunicazione al Presidente o Assessore al ramo	
<input type="checkbox"/>	Data dell'invio al B.U.R.C.	
<input type="checkbox"/>	Data invio alla Dir. Generale per le Risorse Finanziarie (Entrate e Bilancio)	
<input type="checkbox"/>	Data invio alla Dir. Generale per le Risorse Strumentali (Sist. Informativi)	

**PREMESSO che**

- a. l'art. 8 del Decreto legislativo 19 novembre 1997, n. 422, ai commi 3 e 4, ha stabilito il subentro delle Regioni allo Stato, quali concedenti delle ferrovie regionali, sulla base di Accordi di programma finalizzati a definire, in particolare, il trasferimento dei beni, degli impianti e dell'infrastruttura a titolo gratuito alle Regioni sia per le ferrovie in ex gestione commissariale governativa, sia per le ferrovie in concessione a soggetti diversi dalle Ferrovie dello Stato S.p.A., prevedendo, altresì, il trasferimento di detti beni al demanio ed al patrimonio indisponibile e disponibile delle Regioni;
- b. il comma 7 dell'art. 3 della Legge 385 del 15.12.1990, inoltre, ha stabilito che i beni immobili, opere ed impianti di linee ferroviarie in gestione governativa per qualunque ragione dismessi, non utilizzati e non più utilizzabili per l'esercizio del servizio ferroviario, siano trasferiti alle Regioni competenti per l'avvio o la prosecuzione delle relative procedure di alienazione o di diversa utilizzazione, destinandone i proventi a favore delle aziende ex gestioni governative;
- c. l'art. 12 del D. Lgs. n. 422/1997 ha previsto che all'attuazione dei conferimenti si provveda con apposito D.P.C.M., previo Accordo di Programma tra la Regione interessata ed il Ministero dei Trasporti e della Navigazione;
- d. in esecuzione a quanto previsto con il D. Lgs. n. 422/1997, in data 10 febbraio 2000 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra l'allora Ministero dei Trasporti e della Navigazione e la Regione Campania con cui è stato disposto, tra l'altro, il trasferimento a titolo gratuito alla Regione dei beni immobili demaniali concessi in uso alla Gestione Commissariale Governativa della Ferrovia Alifana e Benevento – Napoli, elencati sub Allegato 2a dell'Accordo di Programma;

**PREMESSO altresì che**

- a. la Regione Campania, nelle more del trasferimento dei beni, ai fini della continuità del servizio di trasporto pubblico, ha provveduto, con atto del 23/12/2003, alla concessione di tutti i beni immobili costituenti le infrastrutture ferroviarie alle soc. Circumvesuviana, Sepsa e, relativamente al caso di specie, Metrocampania Nordest srl, oggi fuse in Ente Autonomo Volturmo s.r.l.;
- b. con verbali di consegna definitivi prot. n.22425 del 21/12/2009, prot. n. 8822 del 23/06/2011 e prot. n. 7759/2012 del 19 giugno 2012, costituiti il MEF, tramite l'Agenzia del Demanio, il MIT, la Regione Campania - Assessorato al Demanio e Patrimonio, la soc Ente Autonomo Volturmo srl e la ex Metrocampania Nordest, si è provveduto alla consegna alla Regione Campania dei beni facenti parte della linea ferroviaria della linea Napoli – Santa Maria Capua Vetere, sospesa all'esercizio, ubicati nei comuni di Napoli, Mugnano, Marano, Calvizzano, Villaricca, Giugliano in Campania, Aversa, Lusciano, Trentola, Ducenta, San Marcellino, Frignano, Casaluce, Teverola e Santa Maria Capua Vetere, già oggetto di verbale provvisorio di consegna del 16/06/2014;
- c. tra i beni facenti parte della linea Napoli – Santa Maria Capua Vetere, sospesa all'esercizio ferroviario, rientrano anche quelli di cui all'allegato al presente atto, identificati per Comune e distinti per foglio catastale e particella;
- d. la soc. regionale Ente Autonomo Volturmo, subentrata per effetto di atto di fusione per incorporazione alle società MetroCampania Nord Est, Circumvesuviana e Sepsa, è il soggetto Gestore dell'infrastruttura ferroviaria regionale per effetto di atti di concessione del 23.12.03;
- e. con note prot. n. 18715 del 22/12/2014 e prot. n. 7978 del 20/02/2015, come definitivamente integrate con nota prot. n. 10240 del 19/06/2017, l'Ente Autonomo Volturmo, nella suddetta qualità, ha avviato il procedimento per la sdemanializzazione dei beni in oggetto, dettagliati nella nota menzionata e negli atti alla medesima allegati;
- f. trattasi di beni già trasferiti in proprietà regionale, ai sensi dell'Accordo di programma del 10.2.00 stipulato in esecuzione all'art. 8 del D. Lgs. n. 422/97, ed oggetto del verbale di consegna dallo

Stato alla Regione del 19.06.12, nonché in concessione alla medesima EAV per effetto del richiamato Atto del 23.12.03;

- g. l'art. 3 comma 4 del citato Accordo di programma prevede che i beni trasferiti possono essere sdemanializzati, previa intesa con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e sentito il Comitato di cui all'art. 11 dello stesso Accordo;

#### **DATO ATTO che**

- a. con nota, prot. reg. 259835 del 15.04.2016 la Direzione Generale per la Mobilità ha investito il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- b. il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con nota prot. n. 6571 del 10.10.16, resa a riscontro della richiesta, non ha rilevato elementi ostativi;
- c. nello stesso senso si è espresso anche il Comitato di cui all'art. 11 dell'Accordo di programma del 10.02.2000, riunitosi nella seduta del 03.11.16.;

**RILEVATO** che la Legge regionale 3 novembre 1993, n. 38, all'art. 2, prevede che *"L'assegnazione di beni ad una delle categorie di classificazione indicate nel precedente art. 1 è disposta con provvedimento motivato della Giunta regionale. L'assegnazione ha luogo in sede di prima approvazione dell'inventario e per i beni successivamente acquisiti, all'atto della loro acquisizione. 2. La Giunta regionale dispone il passaggio dei beni da una categoria ad un'altra. 3. Il passaggio dei beni dalla categoria della demanialità alla patrimonialità e dalla categoria della patrimonialità indisponibile a quella disponibile è disposto dalla Giunta regionale quando i beni medesimi cessino dalla loro destinazione finalit  pubblica. Dell'avvenuta adozione dell'atto   dato avviso nel Bollettino Ufficiale della regione"*

#### **CONSIDERATO che**

- a. nella documentazione trasmessa dalla soc. Ente Autonomo Volturno   contenuto l'elenco catastale generale degli immobili individuati quali beni *non utilizzati, n  utilizzabili ai fini dell'esercizio ferroviario*;
- b. le aree in argomento non sono oggetto di atti di programmazione ferroviaria vigenti;

**PRESO ATTO** che, per quanto sopra, i beni identificati per Comune e distinti per foglio catastale e particella, di cui all'allegato al presente atto, non svolgono pi  la specifica funzione pubblica che ne giustific  originariamente la relativa classificazione tra i beni demaniali

#### **RITENUTO**

- a. che occorre prendere atto della cessazione della destinazione ferroviaria delle aree in oggetto, come dettagliate nella richiesta di EAV, nonch  degli atti richiamati in premessa e delle determinazioni del Comitato ex art. 11 dell'Accordo di Programma del 10.02.00;
- b. quindi, di dover dichiarare, ai sensi dell'articolo 2, commi 2 e 3, della Legge regionale 8 novembre 1993, n. 38, la sdemanializzazione dei beni, di cui al citato allegato, identificati per Comune e distinti per foglio catastale e particella

#### **VISTI**

- la L. 385/90;  
il D. Lgs. N. 422/97;  
l'Accordo di Programma del 10.02.00;  
l'art. 3 della Legge regionale n. 38/93;  
la DGR n. 180 del 03/05/2016;  
la DGR n. 254 del 07/06/2016;

la DGR n. 270 del 14/06/2016;  
la DGR n. 306 del 28/06/2016;  
le note EAV prot. n. 18715 del 22/12/2014, prot. n. 7978 del 20/02/2015, prot. n. 10240 del 19/06/2017;  
la nota del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 6571 del 10.10.16;  
il verbale del Comitato di cui all'art. 3 dell'Accordo di Programma del 03.11.16.  
La L.R. n.23 del 28.7.2017 art. 10.

alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Responsabile della P.O. dott. Pasquale Spina della UOD 01 Demanio della D.G. Risorse Strumentali, nonché dall'espressa dichiarazione di regolarità resa dal dirigente dell'UOD Demanio

#### DECRETA

Per le motivazioni espresse in premessa e nella narrativa del presente atto che qui si intendono integralmente riportate:

1. di prendere atto della cessazione della destinazione ferroviaria delle aree dettagliate in premessa, individuate nel documento allegato al presente atto per formarne parte integrante, nonché delle determinazioni del 03.11.2016 del Comitato ex art. 11 dell'Accordo di Programma del 10.02.00 e di tutti gli atti richiamati in narrativa;
2. di dichiarare, ai sensi dell'articolo 2, commi 2 e 3, della legge regionale 8 novembre 1993, n. 38, la sdemanializzazione dei beni, di cui al citato allegato, identificati per Comune e distinti per foglio catastale e particella;
3. di disporre, ai sensi dell'art. 2, commi 2 e 3, della 8 novembre 1993, n. 38, il relativo passaggio dalla categoria di beni demaniali alla categoria dei beni patrimoniali;
4. di trasmettere il presente atto alla Direzione Generale per le Risorse Strumentali, alla Direzione Generale per la Mobilità, all'Ente Autonomo Volturmo per l'ulteriore corso, nonché al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ed al BURC per la pubblicazione.

Avv. Giordano Rossana

**LINEA NAPOLI - SANTA MARIA CAPUA VETERE (S.ANDREA)  
SOSPESA ALL'ESERCIZIO**

Elenco Immobili, di cui all'Allegato 2/a dell'Accordo di Programma Stato-Regione del 10/02/2000, non utilizzati e/o non utilizzabili ai fini dell'esercizio ferroviario.

Prg.	Comune	Fg	Pila	N.C.T. / N.C.E.U.
1	Napoli	82/A	648	N.C.T.
			854	N.C.T.
			853	N.C.T.
			852	N.C.T.
			851	N.C.T.
			850	N.C.T.
			849	N.C.T.
2	Napoli	82/A	849	N.C.T.
3	Napoli	58/C	423	N.C.T.
4	Napoli	58/C	670	N.C.T.
5	Napoli	58/C	669	N.C.T.
6	Napoli	58/C	668	N.C.T.
7	Napoli	58/C	667	N.C.T.
8	Napoli	58/C	666	N.C.T.
9	Napoli	58/C	665	N.C.T.
10	Napoli	58/C	664	N.C.T.
11	Napoli	58/C	663	N.C.T.
12	Napoli	58/C	662	N.C.T.
13	Napoli	58/C	661	N.C.T.
14	Napoli	58/C	660	N.C.T.
15	Napoli	58/C	659	N.C.T.
16	Napoli	58/C	671	N.C.T.
17	Napoli	58/A	672	N.C.T.
18	Napoli	58/A	921	N.C.T.
			922	N.C.T.

# CENTRO CITTÀ s.r.l.

Spett. le Regione Campania  
UOD 01 DEMANIO  
e Unità di Staff 91  
Via Metastasio, 25/29  
80125 NAPOLI  
a mezzo PEC a dg.501500@pec.regione.campania.it

e p.c.  
Spett.le E.A.V. s.r.l.  
Corso Garibaldi, 387  
80142 NAPOLI  
a mezzo PEC a enteautonomovolturno@legalmail.it

e p.c.  
Spett.le Comune di Napoli  
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa  
Via Diocleziano, 330  
80124 NAPOLI  
a mezzo PEC a urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

**OGGETTO: Acquisto dell'area di proprietà della Regione Campania, individuata nel N.C.T. del Comune di Napoli – Fg. 82/A - particella n. 854. - Piano Urbanistico Attuativo – Napoli - Ambito n° 19 (“ex fabbrica Redaelli”).**

La società “Centro Città s.r.l.”, con sede in Napoli alla Piazza Nicola Amore n. 14, codice fiscale e Partita IVA n. 08974211214, in persona del suo l.r.p.t. avv. Luigi Russo, facendo seguito ai colloqui intercorsi, con la presente sollecita riscontro alla richiesta di acquisto dell'area in oggetto, già formalizzata alla Regione Campania con le precedenti PEC del 15 dicembre 2017 e del 5 agosto 2020, che per comodità di lettura si allegano in copia alla presente.

In proposito si ricorda che:

Per effetto del conferimento di ramo d'azienda effettuato dalla “Risorse & Sviluppo Napoli s.r.l. in liquidazione - società unipersonale” (in prosiegua “RSN s.r.l.”) con atto pubblico del 14 giugno 2018 per notaio Nicola Capuano, la Centro Città s.r.l. è subentrata nella titolarità del Piano Urbanistico Attuativo presentato dalla RSN s.r.l. per l'Ambito n° 19 (“ex fabbrica Redaelli”) individuato dalla Variante al P.R.G. (scheda n. 78 – art. 150 delle Norme di Attuazione), approvato dalla Giunta Municipale del Comune di Napoli con delibera n. 587 del 30 aprile 2009 e con

1

Centro Città s.r.l. - Piazza Nicola Amore n. 14 - 80138 Napoli  
Capitale Sociale Euro 14.052.000,00  
Codice Fiscale e Partita I.V.A. 08974211214 – REA NA - 998895  
PEC centrocitta.srl@legalmail.it  
Email centrocittanapoli@gmail.com





# CENTRO CITTÀ s.r.l.

successiva delibera di G.M. n. 196 del 23 novembre 2011. E' attualmente in corso l'iter amministrativo di approvazione di una variante al Pua presentata dalla scrivente società.

Il Pua prevede, tra l'altro, l'allargamento del marciapiede pubblico di via don Bosco utilizzando a tal fine l'area dell'ex ferrovia Napoli-Santa Maria Capua Vetere (Alifana ex Metro Campania Nordest s.r.l.), confinante con la Via Don Bosco e con la ex Fabbrica Redaelli, individuata nel N.C.T. al foglio 82/A del Comune di Napoli particella 854, per una estensione di 2.040,00 mq, di proprietà della Regione Campania. La predetta area, già frazionata, è stata sdemanializzata con Decreto Dirigenziale n. 12 del 14 settembre 2017 e non è suscettibile di utilizzazione edificatoria.

Tenendo presente la destinazione della particella 854 per opere di urbanizzazione primaria legate al Pua e gli effetti di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza derivanti dall'approvazione del medesimo Piano (ex art. 12, comma 16, del Regolamento regionale n. 5 del 04.08.2011) la società, soggetto attuatore del Pua, ha richiesto formalmente, con PEC del 15 dicembre 2017 e con PEC del 5 agosto 2020, di acquisire la particella in oggetto, per destinarla alle funzioni fissate dal Piano e, successivamente, trasferirla gratuitamente al Comune di Napoli come da obbligo stabilito in Convenzione.

In attesa di formalizzare l'acquisizione dell'area, la Centro Città s.r.l. ha eseguito a sue spese (previa autorizzazione della Regione Campania con Nota UOD 01 Demanio prot. 2019.329053 del 24/05/2019) lavori urgenti ed indifferibili per la messa in sicurezza della particella 854.

Tanto premesso, la scrivente società rinnova la richiesta di acquisire la sopra descritta area di proprietà della Regione Campania, confinante con la Via Don Bosco e con la ex Fabbrica Redaelli, individuata nel N.C.T. al foglio 82/A del Comune di Napoli particella 854, per una estensione di 2.040,00 mq., e dichiara la sua prontezza all'acquisto.

In attesa di riscontro, si porgono distinti saluti.

Napoli, 14 giugno 2021

Allegati:

- 1) PEC 5 agosto 2020 di Centro Città s.r.l. a Regione Campania
- 2) PEC 15 dicembre 2017 di RSN s.r.l. a Regione Campania
- 3) Mappa catastale Fg 82A p.lla 854
- 4) Visura catastale Fg 82A p.lla 854
- 5) Decreto Dirigenziale G.R.C. n. 12 del 14 settembre 2017
- 6) Nota UOD 01 Demanio Regione Campania - prot. 2019.329053 del 24/05/2019

Centro Città s.r.l.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione



2

Centro Città s.r.l. - Piazza Nicola Amore n. 14 - 80138 Napoli  
Capitale Sociale Euro 14.052.000,00  
Codice Fiscale e Partita I.V.A. 08974211214 - REA NA - 998895  
PEC [centrocitta.srl@legalmail.it](mailto:centrocitta.srl@legalmail.it)  
Email [centrocittanapoli@gmail.com](mailto:centrocittanapoli@gmail.com)



Spett.le  
**Centro Città Srl**  
[centrocitta.srl@legalmail.it](mailto:centrocitta.srl@legalmail.it)

e, p.c. **DG Risorse Strumentali**  
**UOD01 – Demanio regionale**  
[dg15.uod01@regione.campania.it](mailto:dg15.uod01@regione.campania.it)

**OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo – Napoli Ambito n° 19 (“ex fabbrica Redaelli”).**  
**Acquisto dell’area di proprietà della Regione Campania – Individuata nel N.C.T. del**  
**Comune di Napoli – Fg. 82/A – Particella n. 854**

In relazione alla richiesta d’acquisto dell’area di cui in oggetto, trasmessa con nota prot. EAV n. 15619 del 14/06/2021, si comunica che la proprietà della citata area è in capo della Regione Campania.


Con l’occasione si comunica, altresì, che la detta area non risulta necessaria all’esercizio ferroviario e conseguentemente può essere alienata.

Si resta, quindi, in attesa delle determinazioni che codesta Regione vorrà esprimere in merito.  
Distinti saluti

**Direttore Infrastruttura**  
**Ing. Giancarlo Gattuso**



**Direttore Operativo Centrale**  
**Ing. Pasquale Sposito**



# LEGENDA

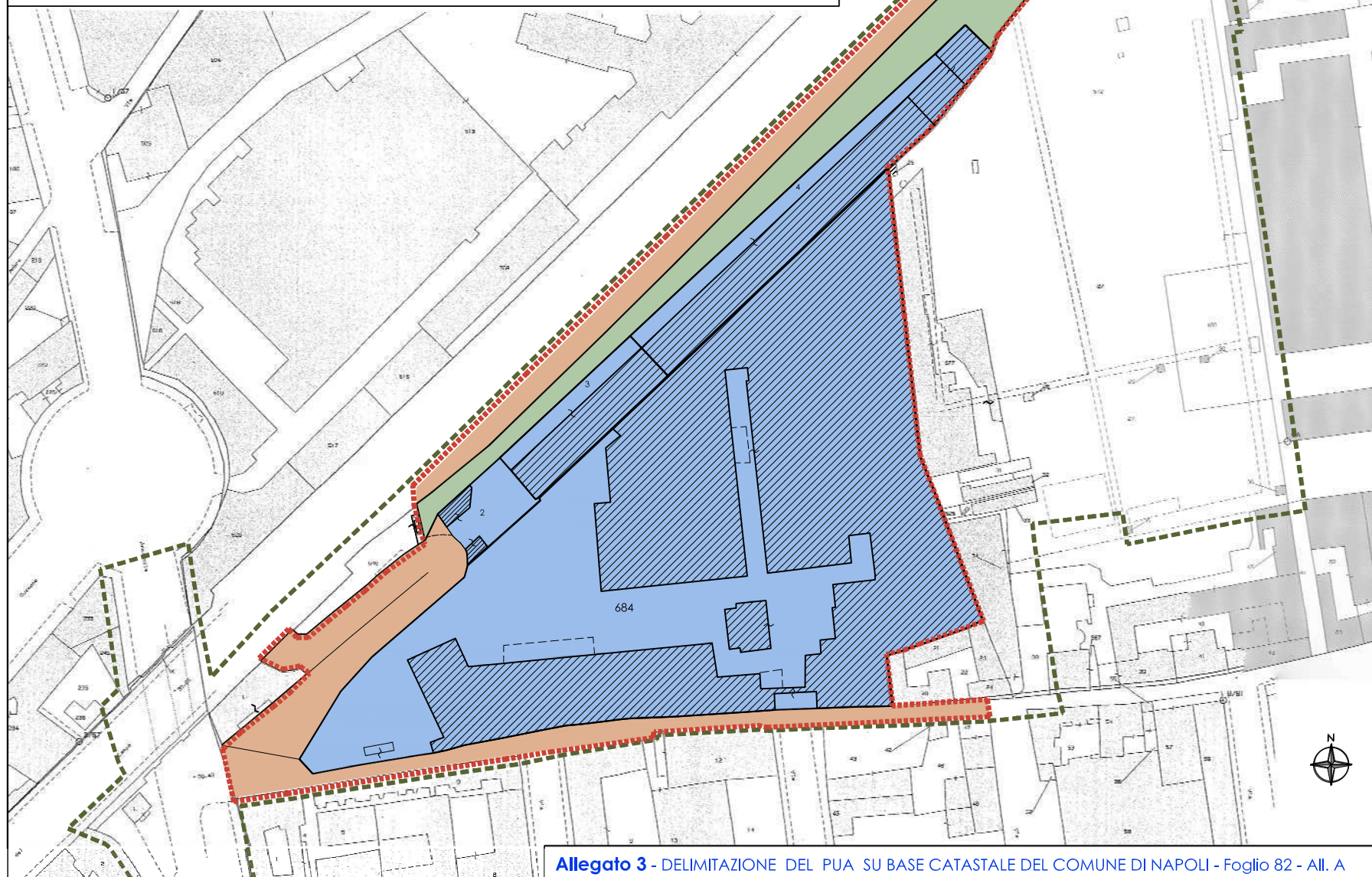
■ Limite Ambito n. 19

■ Limite Sub-ambito n. 19/a - Ex industria Redaelli

■ Aree di proprietà del Soggetto proponente soc. Centro Città srl - P.Ile 684 - 2 - 3 - 4

■ Aree di proprietà della Regione Campania (ex area Ferrovia Alifana) in corso di acquisizione da parte del Soggetto proponente - P.Ila 584

■ Aree di proprietà del Comune di Napoli - Viabilità - Ente Urbano



# LEGENDA

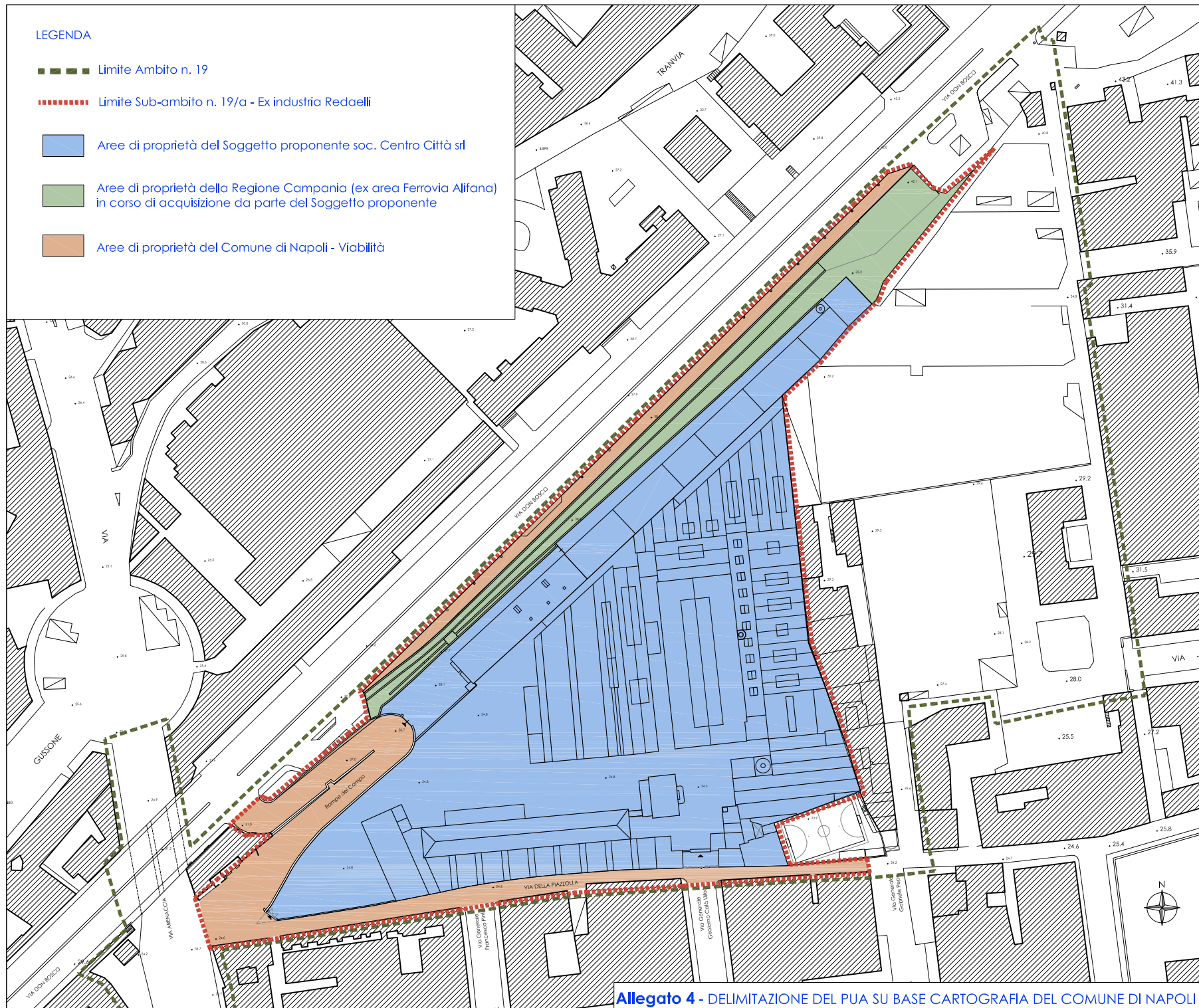
----- Limite Ambito n. 19

----- Limite Sub-ambito n. 19/a - Ex industria Redaelli

■ Aree di proprietà del Soggetto proponente soc. Centro Città srl

■ Aree di proprietà della Regione Campania (ex area Ferrovia Alifana) in corso di acquisizione da parte del Soggetto proponente

■ Aree di proprietà del Comune di Napoli - Viabilità



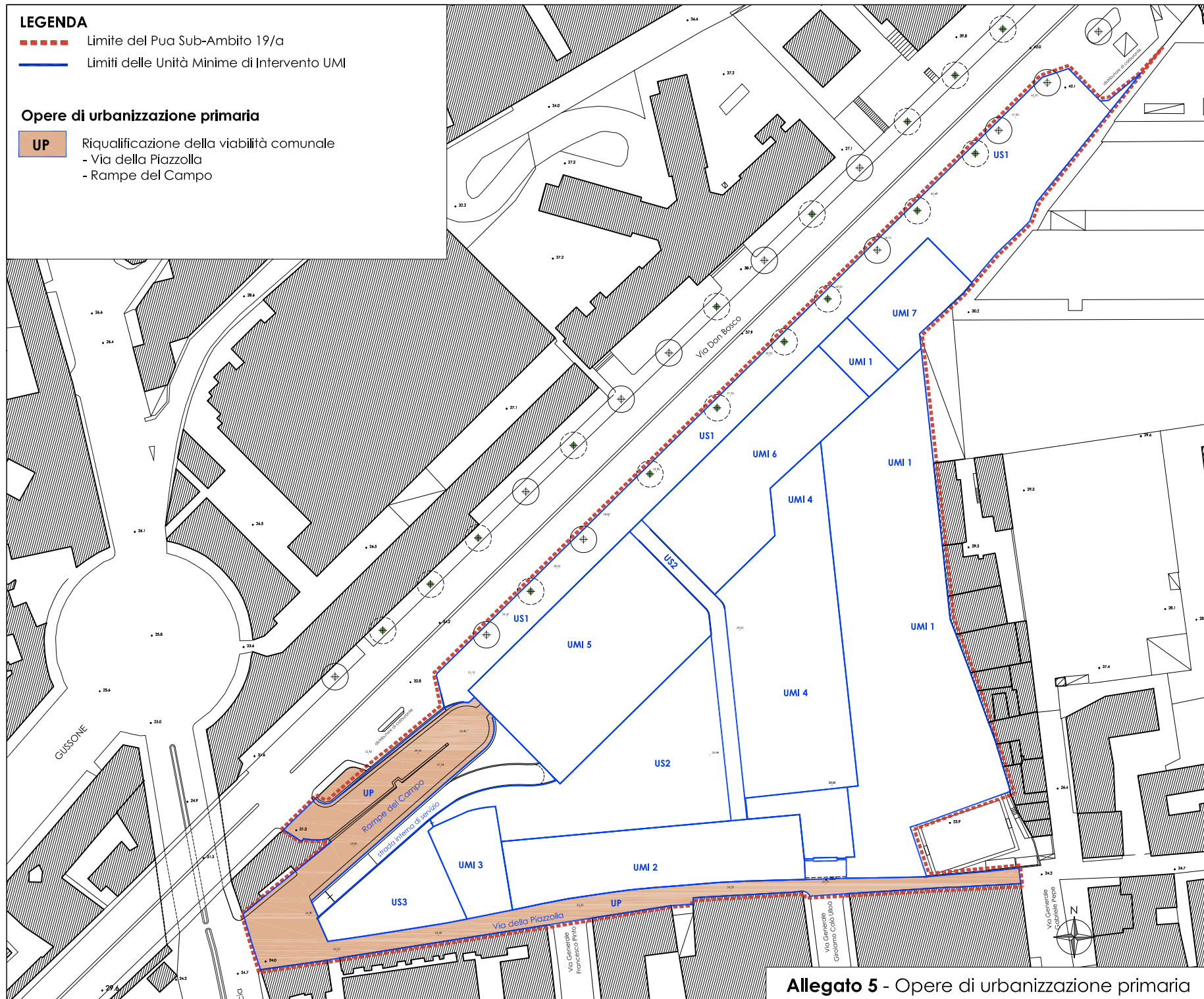


## LEGENDA

- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a
- Limiti delle Unità Minime di Intervento UMI

## Opere di urbanizzazione primaria

- UP** Riquadificazione della viabilità comunale
  - Via della Piazzolla
  - Rampe del Campo



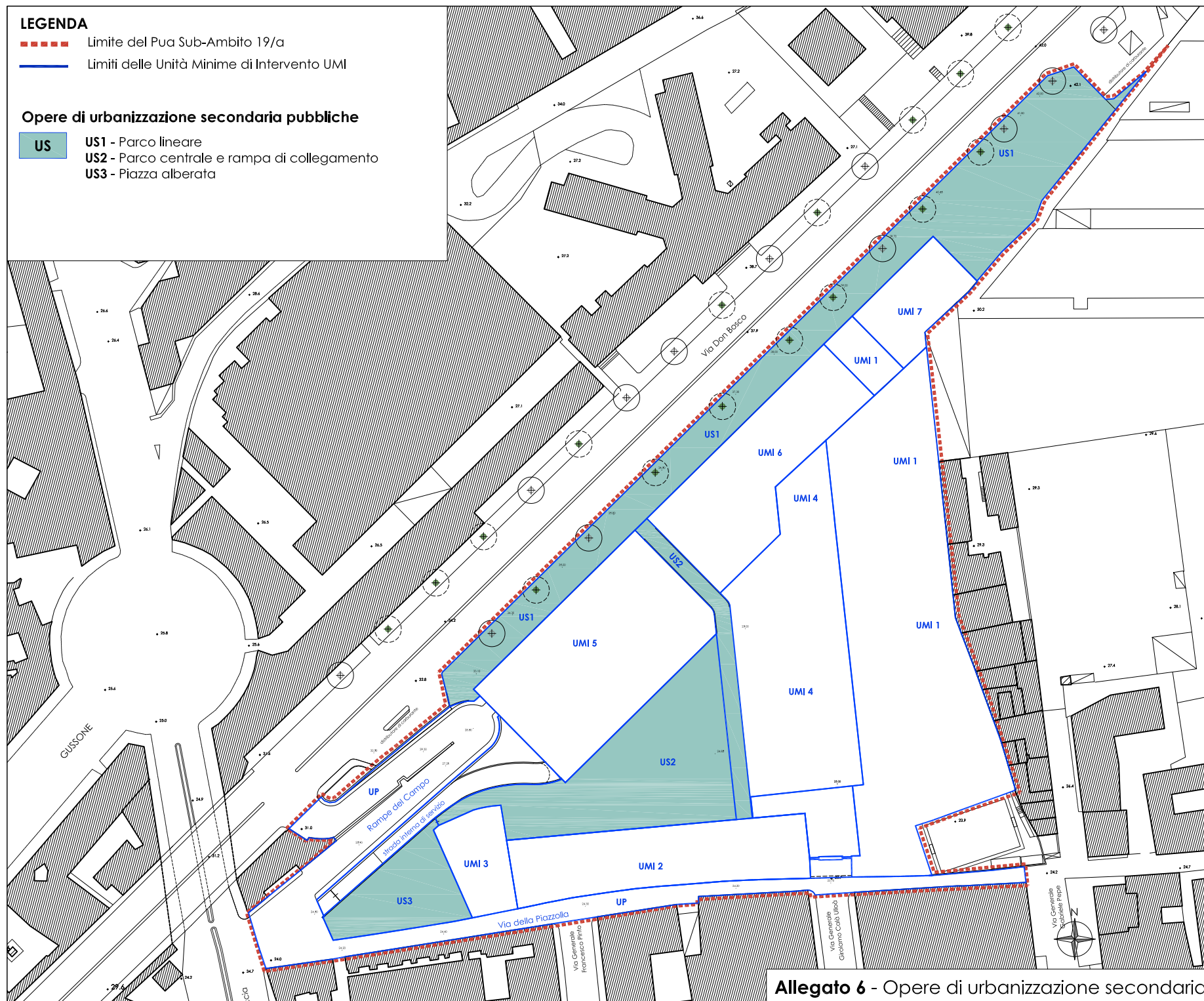
## LEGENDA

- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a
- Limiti delle Unità Minime di Intervento UMI

## Opere di urbanizzazione secondaria pubbliche

US

- US1 - Parco lineare
- US2 - Parco centrale e rampa di collegamento
- US3 - Piazza alberata





## LEGENDA

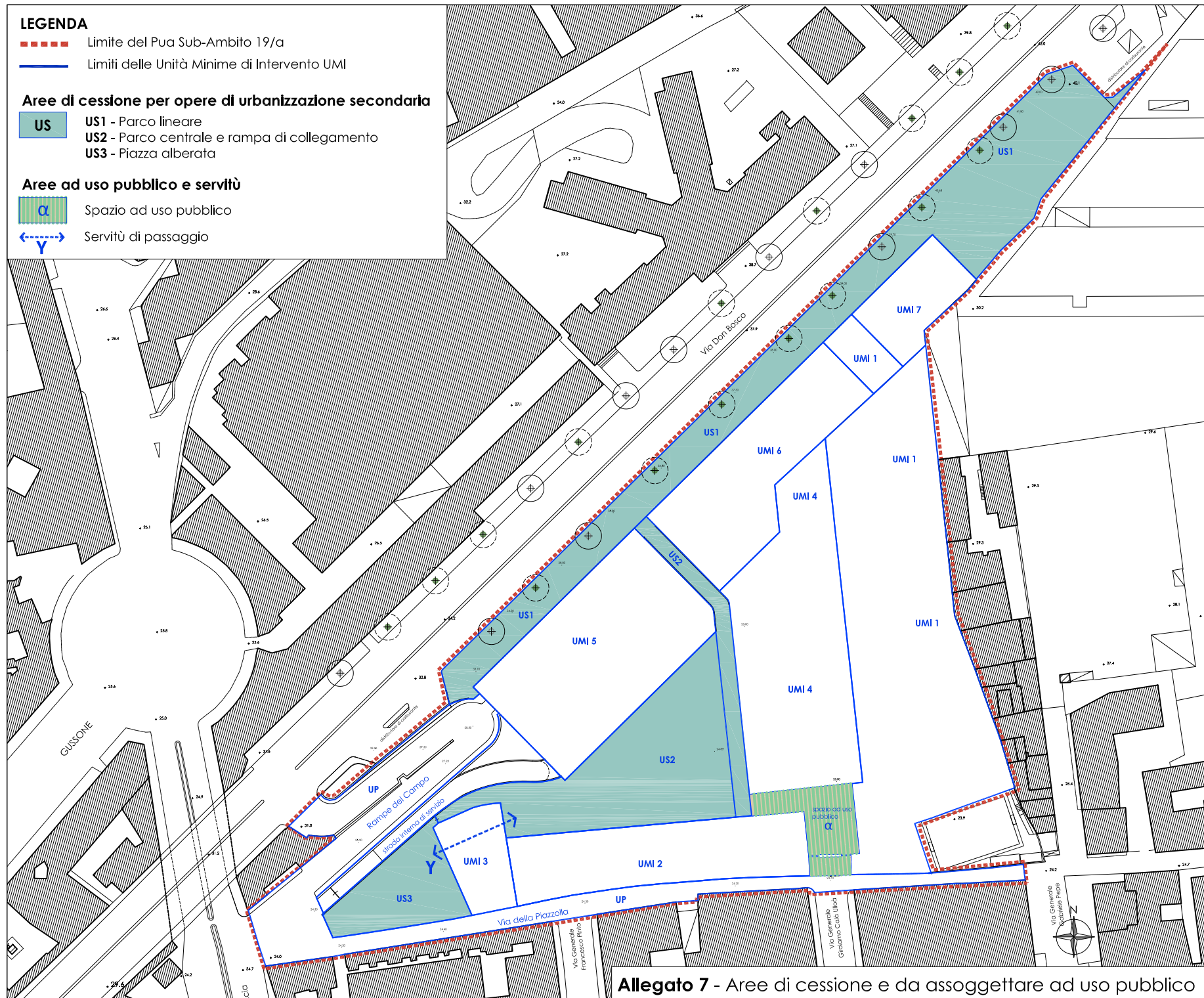
- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a
- Limiti delle Unità Minime di Intervento UMI

## Aree di cessione per opere di urbanizzazione secondaria

- US** US1 - Parco lineare
- US2 - Parco centrale e rampa di collegamento
- US3 - Piazza alberata

## Aree ad uso pubblico e servizi

- α** Spazio ad uso pubblico
- Y** Servitù di passaggio



Allegato 7 - Aree di cessione e da assoggettare ad uso pubblico

# Piano Urbanistico Attuativo

**Ambito n.19 - Ex Industria Redaelli**  
**Sub-Ambito 19/a**

Via Don Bosco - Via della Piazzolla

**Variante al Pua approvato**  
**con Delibera di G. C. 587/2009 - Burc n. 57/2009**  
**e con Delibera di G. C. 196/2011**

## COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

Dirigente arch. Andrea Ceudech  
Rup arch. Anna Scotto di Tella

SOGGETTO PROPONENTE Società **CENTRO CITTA'** srl - Napoli  
Presidente avv. Luigi Russo

PROGETTO **Riano Architettura** - Napoli  
Responsabile e Coordinamento prof. arch. Guido Riano

Riano Architettura  
Direttore Tecnico  
I prof. arch. Guido Riano  




## Opere di urbanizzazione secondaria-US

# US-R04

## STIMA DEL VALORE DELLE AREE DI CESSIONE

Codifica file 18RED-UAPD-USR04-3A-SdV

Le ciminiere, gli edifici e gli oggetti della pittura di De Chirico sono collocati in un posto senza tempo, come sospesi nel vuoto, visioni che sorgono dall'inconscio. Anche la fabbrica Redaelli sembra ormai fuori dal tempo, sospesa nell'angoscia dell'attesa, rappresentazione dell'impossibile.

*Il progetto di rigenerazione della fabbrica supera il tempo che segna le cose e la delusione dell'abbandono e costruisce, in questa parte della città, una nuova bellezza.*



Giorgio De Chirico  
L'angoscia della partenza - 1914 (dettaglio)

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
**RELATIVO ALL'AMBITO N. 19/A "EX FABBRICA REDAELLI" DEL PRG VIGENTE,**  
**adottato con delibera di GC n. 556 del 17.12.2021**

**Stima del valore delle aree di cessione**  
**da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria**  
**(Attrezzature pubbliche)**





## Sommario:

1. Obiettivo della stima .....	3
2. Normativa urbanistica e Piano urbanistico attuativo .....	5
3. Metodologia della stima .....	8
4. La stima del valore di mercato dell'area .....	10
5. La stima indiretta del valore dell'area.....	11
6. Determinazione del valore dell'area .....	15
7. Valore reale dell'area in esame.....	16

Il sottoscritto prof. arch. Guido Riano, nella qualità di direttore tecnico della società di ingegneria Riano Architettura srl, su incarico della società CENTRO CITTA' srl, ha redatto la seguente Perizia di stima del valore delle aree di seguito descritte, comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (Pua) dell'Ambito 19/A "Ex industrie Redaelli" del Prg del Comune di Napoli, adottato con delibera di G. C. n. 556 del 21.12.2022, tra via don Bosco e via della Piazzolla, nel quartiere Vicaria.

La società CENTRO CITTA' srl è il soggetto proponente del Pua e proprietario di tutte le aree comprese nel Pua, al netto delle strade pubbliche e di un'area, ex sede della ferrovia Alifana, di proprietà della Regione Campania ed in corso di cessione bonaria alla CENTRO CITTA'.

## 1. Obiettivo della stima

La stima in oggetto ha come obiettivo la individuazione del valore delle aree oggetto di cessione al Comune di Napoli per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano urbanistico attuativo (di seguito "Pua").

L'area oggetto del Pua è ubicata nel quartiere Vicaria. L'area, per la massima parte costituita dall'ex complesso industriale "Redaelli", è situata a Napoli in prossimità di Piazza Carlo III, nella zona detta "la Piazzolla". Di forma quasi triangolare è delimitata superiormente da via Don Bosco, inferiormente da via della Piazzolla e dalla via Rampe del Campo che congiunge via della Piazzolla con via Don Bosco e, sul terzo lato, con un andamento non rettilineo, da una serie di edifici prevalentemente residenziali a quote diverse.



Oltre alla fabbrica dismessa “Redaelli” (A), l’area comprende un edificio limitrofo anch’esso dismesso ed un tempo adibito ad attività artigianali e di servizio (B), un’area residuale del tracciato della ferrovia Alifana di proprietà della Regione Campania (C), parte della via don Bosco, della via della Piazzolla e le Rampe del Campo.



Attualmente la fabbrica e l’edificio artigianale sono in disuso ed in notevole stato di degrado, e le aree contermini sono in completo stato di abbandono. Le aree sono riportate nel catasto terreni di Napoli al foglio n. 82/A con le seguenti partite e particelle:

Soggetto proprietario	NCT Fg 82-A Particelle	superficie (mq)
Società Centro Città srl - Napoli	3 - 4 - 684	20.324,00
Area ex ferrovia Alifana di proprietà della Regione Campania (in corso di acquisizione)	854	2.440,00
Sommano		22.764,00
Comune di Napoli:	viabilità	3.930,00
Totale		26.694,00



La superficie complessiva compresa nel Pua, così come dichiarata all'Agenzia del Territorio e scaturente dagli atti notarili, è di 26.694,00 mq, di cui 22.764,00 mq di aree private e 3.930,00 di aree pubbliche (Comune di Napoli).

## 2. Normativa urbanistica e Piano urbanistico attuativo

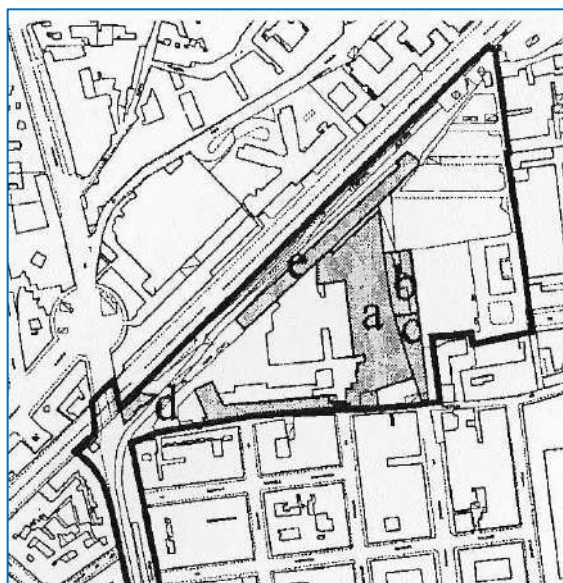
L'intera area ricade nella zona A "Insediamenti di interesse storico" del vigente Prg di Napoli, nonché nell'Ambito 19 - Ex industrie Redaelli, con le ulteriori prescrizioni contenute nell'art. 150 delle NdA e nella relativa scheda n. 78 del medesimo Prg.

Il comma 2 dell'art. 150 prevede l'attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo *"nel rispetto della disciplina tipologica di cui alla parte II della presente normativa"*, ovvero quella relativa al centro storico.

Va pertanto tenuto conto della normativa congiunta dettata dall'art. 150, che prescrive discipline particolari e speciali di merito per l'Ambito 19 ed esemplificate nella scheda 78, e di quella della Parte II delle NdA relative alle classificazioni tipologiche individuate dal Prg per il centro storico.

In particolare, le norme dell'art. 150 relative all'Ambito prescrivono:

- a) *"per gli edifici contrassegnati con la lettera a sono consentiti interventi conformi alla normativa tipologica parte II (ovvero la normativa per il centro storico), assicurando il restauro del manufatto che costituisce l'ingresso all'antica fabbrica Redaelli. Tra le utilizzazioni ammissibili, in base alla predetta normativa, sono da privilegiarsi quelle per attività artigianali e commerciali;*
- b) *per i restanti edifici sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume. Le utilizzazioni ammesse sono ricettive e residenziali per il 60% del volume realizzabile. Detto intervento comporta la cessione di immobili, per la costituzione di uno spazio pubblico, per una superficie non inferiore al 50% dell'area di proprietà privata, al netto del sedime degli immobili di cui al precedente punto a). Gli immobili da cedere devono essere preferibilmente localizzati in adiacenza agli spazi pubblici di cui ai successivi commi, al fine di costituire una continuità di spazi utilizzabili anche per manifestazioni espositive delle attività suddette;*
- c) *per gli edifici contrassegnati con le lettere b, c, e, sono consentiti interventi di demolizione e*





*ricostruzione a parità di volume e di destinazione d'uso, da realizzarsi nelle aree pubbliche e comportanti una superficie coperta non superiore a 1.000 mq;*

- d) le aree libere esistenti e quelle ottenute con l'intervento di cui al precedente punto devono costituire uno spazio pubblico attrezzato unitario;*
- e) è prevista la realizzazione di percorsi interni, anche al fine di connettere il nuovo insediamento al tessuto viario esistente e in particolare per mettere in connessione la via generale Gabriele Pepe con la via Ferdinando Manlio.*

*(omissis)*

*Il piano prevede complessivamente una superficie di almeno 18.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 7.200 mq derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia.”*

Sotto il profilo dei vincoli, dal Certificato di destinazione urbanistica (giugno 2018), risulta che l'area:

- non rientra nelle aree di tutela delle bellezze naturali e degli immobili di particolare interesse storico, di cui ai decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972, ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971;
- rientra tra i beni vincolati “ope legis” ai sensi dell'art. 12 del D. Lvo 42/2004 relativamente all'area ex sede della ferrovia Alifana e ai sensi dell'art. 10 del medesimo D. L.vo per le strade pubbliche. Pertanto gli interventi su tali beni devono essere autorizzati dalla Soprintendenza ai ABAP di Napoli ai sensi dell'art. 21 del medesimo D.Lvo.
- rientra parzialmente nel Piano di rischio aeroportuale approvato con delibera di C.C. n. 5 del 19.02.2018, come zona D.

Relativamente al Piano di rischio aeroportuale (PRA), la fascia di vincolo/tutela, zona D, interessa marginalmente il Pua e principalmente l'area ex sede della ferrovia Alifana.

In conformità a tale normativa, con delibera di G.C. 556/2021, è stato adottato il Pua in corso di definitiva approvazione che prevede la realizzazione di un complesso integrato di residenze, attività mercatali e per il tempo libero, attività culturali, nonché opere di urbanizzazione primaria ed attrezzature pubbliche, attraverso il recupero e la riqualificazione dell'ex fabbrica di componenti metallici “Redaelli Tecna spa” dismessa dal 1980, con interventi differenziati di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione).

Con Disposizione Dirigenziale del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa n. 4 del 26.09.2019, per il Pua e le aree in essa ricadenti, sono state attestati la volumetria complessiva, il riparto delle volumetrie ricadenti nelle diverse normative che regolano la realizzazione degli interventi previsti e le relative destinazioni d'uso, nonché la legittimità dei beni.

Il Pua destina aree a spazi pubblici (verde e giardini) con cessione gratuita al Comune di Napoli per complessivi 5.700,00 mq, ed in particolare:

- a) l'area ex sede della ferrovia Alifana, di proprietà della Regione Campania, ed in corso di acquisizione per complessivi 2.440,00 mq. Su tale area gravano vincoli sia di tutela storico-culturale (art. 12 del D. Lvo 42/2004) e sia in relazione al Piano Rischio Aeroportuale;



- b) aree di proprietà della società Centro Città del compendio della fabbrica, da destinare a piazza alberata, parco centrale e, parzialmente a parco lineare, previa demolizione dei fabbricati diruti esistenti, per complessivi 3.260,00 mq.







Oggetto di questa stima è la determinazione del valore di queste aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

### **3. Metodologia della stima**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.



Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- a) La metodologia diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici). Essa è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - L'esistenza di beni simili al bene da stimare;
  - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
  - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.
- b) Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, vanno utilizzate in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
  - un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
  - un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene; approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza





fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Nel caso in esame per determinare il più probabile valore di mercato dell'area si sono utilizzati entrambe le metodologie, ovvero sia quella diretta, che quella indiretta attraverso il procedimento del costo di produzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova costruzione.

#### **4. *La stima del valore di mercato dell'area***

Questa metodologia di stima diretta ha lo scopo di determinare il più probabile valore unitario medio di mercato dell'area in esame, partendo dal costo medio delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del quartiere Vicaria (quartieri Vasto - Centro Direzionale - Ferrovia) nel comune di Napoli, per poi considerarne l'effettivo valore di stima tenendo conto dei fattori di riduzione, dovuti alla inedificabilità dell'area, al gravame di vincoli ed alla destinazione ad attrezzatura pubblica.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area sono riconducibili:

1. alle norme di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici;
2. alla destinazione d'uso consentita;
3. ad eventuali oneri necessari per rendere l'area utilizzabile;
4. ai valori medi rilevati sul mercato per terreni simili;
5. alla natura ed alla incidenza dei vincoli.

Il criterio di stima sintetico, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi, fornisce, in generale, sufficienti garanzie di attendibilità, giacché tiene conto di fattori, parametri e sfumature del mercato che spesso sfuggono ad altri metodi di stima.

La stima sintetica - nella determinazione del valore dell'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato - è stata condotta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei suddetti parametri.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari e le pubblicazioni di settore è risultato che attualmente il **prezzo corrente di mercato nella zona industriale, Vicaria e Vasto, è di 110,00-130,00 euro/mq per terreni edificabili.**

Tra le possibili (il mercato delle vendite in questi anni non è molto attivo) sono stati considerate in particolare due aree site ai margini del Centro Direzionale e con caratteristiche simili, perché entrambe inserite in Piani urbanistici attuativi finalizzati alla realizzazione di residenze ed attività commerciali ed entrambe relative ad impianti industriali dismessi, quindi per situazioni analoghe dell'area in esame.



Per la prima di 16.322,00 mq, al netto di capannoni ed edifici per uffici esistenti, è stato determinato un valore di 1.958.640,00 € pari a 120,00 €/mq (cfr. perizia per la DMD in liquidazione del 20.01.2020).

Per la seconda di 5.100,00 mq è stato richiesto dall'agenzia di vendita un prezzo di 650.000,00 €, pari a 127,45 €/mq (settembre 2020)

## **5. La stima indiretta del valore dell'area**

Ai fini di una riprova della stima sintetica, il valore è stato anche verificato utilizzando la seconda metodologia, quella indiretta di trasformazione, ovvero quella basata sulla stima del valore venale dell'area per differenza tra i ricavi conseguibili dalla vendita dei fabbricati che potrebbero legittimamente essere edificati sul sedime considerato e il coacervo dei costi che sono necessari per l'attuazione della trasformazione del cespite da area edificabile ad area edificata.

Ovviamente questa stima serve a determinare un prezzo medio dell'area edificabile, per poi considerare il valore reale, tenendo conto anche che alcune aree in esame, come si è già premesso, sono gravate da vincoli di tutela.

La stima si basa dunque sull'impostazione del bilancio economico tra ricavi e costi di una ordinaria operazione immobiliare.

Il procedimento presuppone l'individuazione del valore di mercato delle costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o quanto meno confrontabile con quelle realizzabili sull'area oggetto di stima. La quantificazione dei ricavi è pertanto definibile moltiplicando il valore medio delle costruzioni in zona per la superficie o la cubatura lorda vendibile.

Successivamente, determinati i costi di costruzione e quelli accessori (oneri per la messa in sicurezza, spese tecniche, spese amministrative e di commercializzazione, ...) che la realizzazione di tali edifici comporterà, si dedurrà dai ricavi il coacervo dei costi, ottenendo per differenza il valore ricercato dell'area.

Ai fini dell'individuazione dei valori medi correnti nel mercato immobiliare a Napoli ed in particolare nelle aree limitrofe, nonché delle tendenze evolutive del mercato stesso, sono state utilizzate le fonti di seguito elencate:



- I Rapporti immobiliari pubblicati dalla Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) del secondo semestre 2020 e primo semestre 2021;
- Rapporto Immobiliare 2019 pubblicato dall'ACEN (Associazione Costruttori Edili Napoli) in collaborazione con l'Agenzia del Territorio, con riferimento ai volumi di vendita ed all'andamento dei prezzi degli immobili nella Provincia di Napoli.
- Rilevazioni delle principali agenzie immobiliari operanti a livello locale.

Dalle fonti considerate si trae conferma che il mercato immobiliare ha evidenziato nell'ultimo triennio (sia a livello nazionale che nell'area napoletana) una costante tendenza alla decrescita del numero delle transazioni e dei valori correnti di vendita, dovuto alla stasi economica del Paese accentuata ancor più nell'area meridionale ed in quella napoletana, stasi drammaticamente crollata nella fase di recessione negli anni 2020-2021, dovuta anche all'emergenza sanitaria.

Le previsioni del 2022-2023 non segnalano, a meno che non dovessero avvenire mutamenti economici considerevoli, variazioni significative di questa fase deflattiva. Tuttavia, si è preferito considerare i valori unitari di vendita del 2019 (ultimo anno significativo prima della crisi recessiva del 2020-2021) come dato di riferimento anche per il prossimo triennio (periodo previsto per l'attuazione dell'iniziativa immobiliare), ai fini specifici della valutazione del valore attuale dell'area in esame.

Ai fini del calcolo si è considerato l'intervento previsto dal Pua, nel quale le aree sono inserite, come quello più significativo ai fini di una valutazione sul mercato edilizio del "nuovo".

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato (VM) attraverso il procedimento del costo di riproduzione:  $VM = Ca + Cc + Of + Up$ , dove:

Ca è il costo dell'area (in questo caso l'incognita da determinare)

Cc è il costo di costruzione

Of sono gli oneri finanziari, tecnici e amministrativi

Up sono gli oneri di urbanizzazione.

Per determinare il valore incognito delle aree oggetto di cessione con il procedimento indiretto del costo di produzione si è proceduto, quindi, ad effettuare le seguenti operazioni:

- Determinazione dei costi diretti ed indiretti (oneri di urbanizzazione, spese tecniche, spese per la commercializzazione) di costruzione;
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno, in rapporto alla tempistica dell'operazione immobiliare;
- Individuazione dell'utile del promotore;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo.



## 5.1 Ricavi

Per l'individuazione dei ricavi si è proceduto mediante stima sintetico-comparativa del prodotto edilizio da realizzare (in relazione alle diverse destinazioni) e dei prezzi correnti sulla piazza relativi a fabbricati nuovi di pari caratteristiche, destinazione e ubicazione.

Tenuto conto della ubicazione e delle caratteristiche commerciali e dei prezzi di mercato correnti per tipologie edilizie comparabili nella zona, si assumono i seguenti valori unitari di vendita (cfr. valori medi Quotazioni immobiliari OMI per la zona C23 - Vicaria, 1° semestre 2020):

- Residenze fascia media 2.450,00 €/mq
- Negozi e attività commerciali 2.900,00 €/mq
- Laboratori e attività similari 1.900,00 €/mq (dato desunto dal mercato immobiliare)
- Autorimesse 1.300,00 €/mq

Applicando tali prezzi alle diverse superfici delle tipologie edilizie e d'uso previste dal Pua, si determinano i seguenti valori dei ricavi:

Destinazioni	Superfici (mq)	Ricavi unitari (€/mq)	Ricavi complessivi (€)
Residenze fascia media	12.900,00	2.450,00	31.605.000,00
Negozi e attività commerciali	1.900,00	2.900,00	5.510.000,00
Laboratori e attività similari	7.400,00	1.900,00	14.060.000,00
Autorimesse	2.800,00	1.300,00	3.640.000,00
Totale ricavi			54.815.000,00

## 5.2 Costi complessivi di costruzione

### 5.2.1 Costi diretti della costruzione

Il costo delle costruzioni è stato determinato sulla scorta dei dati metrici di superficie o di volume con riferimento ai prezzi medi praticati dalle imprese edilizie (costi parametrici), applicati alle medesime superfici/tipologie. Si hanno, pertanto, i seguenti valori:

Destinazioni	Superfici (mq)	Costi unitari (€/mq)	Costi complessivi (€)
Residenze fascia media	12.900,00	1.150,00	14.835.000,00
Negozi e attività commerciali	1.900,00	1.100,00	2.090.000,00
Laboratori e attività similari	7.400,00	1.000,00	7.400.000,00



Autorimesse	2.800,00	400,00	1.120.000,00
Demolizioni e approntamento cantiere			580.000,00
Totale di costi di costruzione (Cc)			26.025.000,00

Il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (Up) sono stati già determinati dal Pua di riferimento, in relazione ai parametri ed alle norme applicate dal Comune di Napoli, ed ammontano complessivamente a 2.589.390,00 € (cfr. elaborati dei relativi computi metrici dei progetti preliminari).

Per cui il costo totale di costruzione e opere di urbanizzazione è così determinato:

• Costo di costruzione	26.310.000,00 €
• Costo opere di urbanizzazione	<u>2.589.390,00 €</u>
per un totale dei costi di costruzione diretti	28.614.390,00 €

### 5.2.2 Altri costi (finanziari, tecnici e amministrativi)

Nel calcolo dei costi sono stati, inoltre, compresi tutte gli ulteriori oneri (Of) che contribuiscono alla realizzazione del bene quali gli oneri finanziari, tributari, spese tecniche di progettazione, di direzione dei lavori, di assistenza, di collaudo, spese per i permessi, certificazioni comunali e di altri Enti, ecc.

Tali oneri vengono normalmente forfettizzati in una percentuale per ogni singola voce di costo da applicare al costo di costruzione totale come sopra determinato.

Per quanto attiene gli oneri finanziari, è necessario ipotizzare le modalità con cui, in un'operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio.

In maniera sintetica la tempistica ordinaria dell'operazione immobiliare può essere scandita nel modo seguente (al netto della fase di acquisizione del compendio immobiliare):

- Durata del procedimento amministrativo-urbanistico e autorizzativo fino all'affidamento dei lavori di costruzione
- durata dei lavori fino al collaudo
- durata del periodo di commercializzazione dell'immobile
- durata totale dell'operazione

Malgrado le dimensioni dell'intervento, la difficoltà di potere perfettamente quantificare i momenti di erogazione dei singoli costi induce a operare in modo sintetico, cioè individuando un unico momento virtuale di erogazione dei costi di costruzione nell'ambito dell'intervallo di tempo, che, per quanto concerne l'epoca della stima del costo di produzione a nuovo del complesso immobiliare in esame previsto dal Pua, si pone logicamente alla fine dell'operazione immobiliare.



Per il calcolo degli oneri finanziari si è ipotizzato il ricorso totale al finanziamento esterno (100%), tenuto conto degli oneri già sostenuti dal promotore per l'acquisto dell'area e per la fase urbanistica propedeutica alla realizzazione delle opere.

Per il calcolo degli oneri finanziari si è tenuto conto, dunque, dei seguenti parametri:

- tasso oneri finanziari  $r$  4,50%
- durata costruzione (in anni)  $n$  3,00

per cui applicando la formula degli interessi finanziari  $Of = [(1 + r)^n - 1]$ , si ha:

$$Of = [(1 + 4,50\%)^3 - 1] = 0,1412$$

Altri costi da considerare, calcolati in percentuale sul costo complessivo di costruzione, sono:

- progettazione, direzione lavori, collaudi, ecc. 10,00%
- permessi, autorizzazioni, ecc. 1,00%
- imprevisti 2,50%

Pertanto, i costi complessivi, compresi gli oneri finanziari, tecnico-amministrativi e per imprevisti sono così determinati:

Costo complessivo di costruzione		28.614.390,00
Progettazione, direzione lavori, collaudi, ecc.	10,00%	2.861.439,00
Permessi, autorizzazioni, ecc.	1,00%	286.143,90
Imprevisti	2,50%	715.359,75
sommano		32.477.332,65
Oneri finanziari	0,1412%	4.585.799,37
Totale complessivo		37.063.132,02

## 6. Determinazione del valore dell'area

Determinati i costi complessivi di costruzione, è necessario determinare il ricavo netto, che sarà pari a quello lordo ridotto delle percentuali relative al profitto del promotore edilizio, delle sue spese generali e degli oneri per la commercializzazione.

L'utile del promotore è stato valutato in percentuale nella misura del 10% in considerazione del fatto che si tratta di un'opera per la quale il rischio imprenditoriale è legato solo alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito, in un periodo di crisi come quello attuale.



Le spese generali sono state valutate, come di norma, nel 15% complessivo, mentre gli oneri di commercializzazione, che in genere oscillano tra l'0,8% ed il 1,2%, in un valore medio del 1%. Per cui si ha:

Ricavi lordi		54.815.000,00
Profitto imprenditoriale	10,00%	- 5.481.500,00
Spese generali	15,00%	- 8.222.250,00
Oneri per la commercializzazione	1%	- 548.150,00
Totale ricavo netto (RN)		40.563.100,00

Il valore delle aree edificabili previste dagli interventi del Pua secondo il metodo indiretto di trasformazione sarà, quindi, dato dalla differenza tra il Ricavo Netto e il totale dei costi di costruzione, ovvero:

• Ricavo Netto (RN)	40.563.100,00 €
• Costi di costruzione complessivi (Cct)	<u>37.063.132,00 €</u>
Sommano	3.499.968,00 €

Il valore venale unitario delle aree edificabili è pertanto dato dal valore complessivo delle aree oggetto di interventi da parte del Pua, diviso la superficie totale del Pua al netto delle strade pubbliche:  
valore complessivo delle aree: 3.499.968,00 € / 22.764,00 mq = 153.75 €/mq.

## 7. Valore reale dell'area in esame

Dal confronto tra i due metodi utilizzati (stima sintetica e metodo di trasformazione) si può così determinare il valore dell'area in quanto edificabile:

- valore dell'area secondo la stima sintetica (valore medio 127,00+120,00/2 €/mq): 123,50 €/mq
- valore dell'area secondo il metodo di trasformazione 153,75 €/mq

ovvero un valore medio pari a 138,62 €/mq (123,50+153,75/2).

In riferimento alle aree individuate nel precedente paragrafo, tutte destinate esclusivamente ad opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature pubbliche, nello specifico spazi attrezzati a verde e parcheggi), ovvero:



- a) aree di proprietà della Regione Campania in corso di cessione bonaria al soggetto proponente ed attuatore del Pua, soc. CENTRO CITTA' srl, che, a sua volta, cederà al Comune di Napoli;
- b) aree già di proprietà del soggetto proponente ed attuatore del Pua, soc. CENTRO CITTA' srl, oggetto di cessione al Comune di Napoli,

vanno considerate due separate stime di valore di cessione delle aree.

Nel primo caso, sulla base della interlocuzione intercorsa tra la Regione Campania - Direzione Generale per le Risorse Strumentali - Unità di Staff 91 - Supporto Tecnico Operativo e la società CENTRO CITTA' (in ultimo con pec prot. 2022/245454 del 10.05.2022 che si allega), la Regione ha acconsentito alla cessione volontaria dell'area di sua proprietà per un valore complessivo, stimato dalla medesima Regione sulla base della Perizia di Stima del sottoscritto ed applicando i parametri della legge regionale 38/1993, pari a 267.155,60 €, ovvero a 109,49 €/mq.

Mentre nel secondo caso, applicando il valore medio di mercato di 138,62 €/mq come sopra stimato al totale delle aree oggetto di cessione si ha: 3.260,00 mq x 138,62 €/mq = 451.901,20 €

In definitiva per le aree oggetto di cessione al Comune per la realizzazione di attrezzature pubbliche previste dal Pua Ambito 19/A si ha, pertanto, il seguente valore complessivo di stima:

Valore delle aree di cessione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Aree del compendio non gravate da vincoli già di proprietà della società CENTRO CITTA'	3.260,00	138,62	451.901,20
Aree del compendio gravate da vincoli della Regione Campania ed in corso di acquisizione	2.440,00	109,49	267.155,60
Totale complessivo del valore delle aree	5.700,00		719.056,80

In conclusione, il valore complessivo delle aree oggetto di cessione al Comune da destinare ad attrezzature pubbliche per una superficie di 5.700,00 mq è stimabile pertanto in **719.056,80 €**.

**Riano Architettura**

(prof. arch. Guido Riano)



 <b>Comune di Napoli</b>  <b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</b> approvato con delibera di G.C. 368 del 06.10.2022 pubblicato sul BURC n. 89 del 24.10.2022 <b>RELATIVO ALL'AMBITO N. 19/A "EX FABBRICA REDAELLI" DEL PRG VIGENTE</b>			
<b>Fase attuativa</b>	<b>Piano definitivo</b>	<b>Contenuto</b>	<b>Stima dei costi</b>
<b>Codice elaborato</b>	<b>US.C03</b>	<b>Data</b>	<b>2024.10.30</b>
<b>Codifica file</b>	<b>18RED-UAPD-US-C03</b>		

## Opere di urbanizzazione private con servitù pubblica Stima dei costi



## Premessa

La presente stima è riferita alle opere di urbanizzazione secondaria private con servitù pubblica ricadenti all'interno dell'area interessata dal Pua del sub-ambito 19/a così come descritti e rappresentati nel piano.

Essa è stata redatta sulla base dei costi parametrici desunti da opere analoghe e dal computo per macrocategorie valutate secondo la tariffa vigente dei prezzi per le OO.PP. della Regione Campania (Tariffa in vigore dal 2024).

Nei paragrafi che seguono sono individuate le principali categorie di lavori e le quantità relative, desumendo il valore parametrico unitario, anche ai fini della verifica dei costi per le garanzie fidejussorie.

## Le opere di urbanizzazione private con servitù pubblica

Gli interventi di riqualificazione previsti dal Piano urbanistico prevedono la realizzazione oltre alle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche, in particolare una piazza (piazza Alberata) tra via della Piazzolla e Rampe del Campo (cfr. elaborato US-G01), un Parco centrale con collegamento tra via della Piazzolla e via don Bosco (cfr. elaborato US-G02) e la realizzazione di un Parco lineare su via don Bosco (cfr. elaborato US-G03), di opere di urbanizzazione private con servitù ad uso pubblico, ed in particolare:

- Una servitù di passaggio tra la Piazza Alberata ed il Parco Centrale, attraverso l'edificio destinato a bar/ristoro (UMI 3);
- L'utilizzo pedonale e per l'ingresso di mezzi di manutenzione per il Parco centrale, dell'area di ingresso da via della Piazzolla, indicata nel grafico della Disciplina di Piano (DG-01-02) con la lettera  $\alpha$ . In particolare, l'uso pubblico di quest'area non solo consente l'accesso al Parco centrale da via della Piazzolla ma anche il collegamento con via don Bosco ed il Parco Lineare, attraverso la nuova rampa pubblica prevista.

Le opere consentono, quindi, un unicum continuo, ad uso pedonale, tra la nuova piazza, il parco centrale e il parco lineare e tra via della Piazzolla e via don Bosco.

L'intervento per l'area all'ingresso da via della Piazzolla prevede opere di svellimento e risistemazione dell'attuale pavimentazione in basolato vulcanico, previa rettifica, bocciardatura, risagomatura, ove occorre, nonché la realizzazione di arredo urbano. Gli impianti di illuminazione e di smaltimento delle acque meteoriche sono già compresi nelle opere generali di urbanizzazione e pertanto esclusi dalla presente stima.



	<b>unità di misura</b>	<b>prezzo unitario euro</b>	<b>quantità</b>	<b>importo delle opere</b>
opere di rimozione, rettifica e bocciardatura de basolato esistente	€/mq	65,00	480,00	31.200,00
Livellamento e spianatura del sottofondo	€/ml	20,00	480,00	9.600,00
Messa in opera del basolato	€/cad	40,00	480,00	19.200,00
arredo urbano	€/cad	220,00	6,00	1.320,00
<b>Totale</b>				<b>61.320,00</b>

Per la servitù di passaggio tra la piazza Alberata e il Parco Centrale, non sono previsti costi, giacché si tratta solo di una servitù di passaggio in opere private (UMI 3).

Nella Convenzione sono fissati le modalità di utilizzo pubblico e le garanzie fideiussorie relative.



## Quadro economico

	<b>Lavori e oneri per la sicurezza</b>		
A1	Lavori a misura	59.480,00	
A2	Oneri di sicurezza nei prezzi	1.840,00	
<b>A</b>	<b>Totale lavori ed oneri di sicurezza</b>	<b>61.320,00</b>	
	<b>Somme a disposizione della stazione appaltante:</b>		
B1	Lavori in economia e forniture	0,00	
B2	Rilievi, accertamenti ed indagini	0,00	
B3	Allacciamenti ai pubblici servizi	0,00	
B4	Imprevisti dei lavori (2%)	1.226,40	
B5	Acquisizione aree o immobili	0,00	
B6	Accantonamento art.106 del Codice	0,00	
B7	Spese tecniche per la progettazione esecutiva, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, certificato di regolare esecuzione ed oneri previdenziali	8.400,00	
B8	Incentivi di cui all'art. 113 del Codice	0,00	
B9	Spese per commissioni giudicatrici	0,00	
B10	Spese per pubblicità e opere d'arte	0,00	
B11	Spese per accertamenti e collaudi compreso oneri previdenziali	0,00	
	Iva ed altre imposte, di cui:		
B12a	su Lavori, imprevisti e lavori in economia (22%)		13.760,21
B12b	su spese tecniche ( 22%)		1.848,00
B12	Totale Iva	15.608,21	
<b>B</b>	<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>25.234,61</b>	
	<b>Totale complessivo A + B</b>	<b>86.554,61</b>	
	<b>Totale in c.t.</b>	<b>86.555,00</b>	

**Legenda**

..... Limite Sub-Ambito 19/a - Ex Industria Redaelli

**Stralci Funzionali**

Stralcio Funzionale **A**  
UMI 3

Stralcio Funzionale **B**  
UMI 5  
UMI 6  
UMI 7

Stralcio Funzionale **C**  
UMI 1  
UMI 2  
UMI 4

**Attrezzature di pertinenza**

Rampe del Campo **UP**  
Via della Piazzola **UP**  
Piazza alberata **US3**

Parco lineare **US1**

Parco centrale **US2**

