

SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in Zona G (Insediamenti urbani integrati) presentato ai sensi dell'art. 130 delle Nta del Prg e dell'art.27 della Lrc 16/2004 e smi per la realizzazione di un impianto distribuzione carburanti con attività commerciali annesse e attrezzature pubbliche (parco urbano con attività ludico/sportive e aree verdi) ricadente nell'ambito n. 5 (caserme Secondigliano), compresa la riqualificazione di una strada di proprietà comunale, esterna all'Ambito n. 5, ma funzionale alle attività oggetto del PUA, in un'area in via Del Gran Paradiso e della strada vicinale Cardone - Municipalità n. 8

Repertorio n.

Raccolta n.

Convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ex artt. 26 e 27 della Legge Regionale della Campania n. 16/04, da realizzarsi in zona G, ambito n. 5 (caserme Secondigliano), della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Napoli.

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

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

Impianto distribuzione carburanti con attività commerciali annesse, parco urbano con attività ludico/sportive, riqualificazione strada di proprietà comunale in via Del Gran Paradiso - Miano - Municipalità n. 8

Tra

La Società Merlino Gas srl, con sede in _____ (NA) alla via _____ n° ___, nella persona dell'Amministrazione Unico sig. _____, residente in _____ alla via _____,

e

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

PREMESSO

- che la società Merlino Gas srl (di seguito denominato "Proponente") dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario di un'area sita in Napoli alla Via Del Gran Paradiso, area meglio specificata nella tavola DTA.3 - Piano particolare e documentazione catastale e nella DTA.2 Atti di proprietà suoli. L'area è riportata nel NCT di Napoli con i seguenti identificativi: foglio 6 particelle nn. 75, 76, 77, 320, 321 (di proprietà della società Merlino Gas srl);
- che tale area ricade in zona G del PRG per una superficie complessiva di mq 7.920;
- che sulla suddetta area il Proponente ha presentato al Comune di Napoli, ai sensi degli artt. 32 e 54 delle Norme di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale e dell'art. 26 comma 2 lettera a) e dell'art. 27 della Legge Regionale della Campania n.16 del 22/12/2004 s.m.i., un Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA del Gran Paradiso", avente valore di Piano Particolareggianti;
- che la superficie di proprietà del Proponente rappresenta il 100% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dal PUA, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e pertanto, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004 art. 27 e ss.mm.ii., il Proponente è legittimato alla presentazione di un piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata;
- che il Proponente prende atto della natura unitaria degli interventi del PUA e dei conseguenti obblighi di realizzazione, all'uopo assumendo la responsabilità solidale della loro completa esecuzione ai sensi dell'art. 1292 del Codice civile;
- che il Proponente con nota del ha presentato relazione notarile allegata al presente atto.

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

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Valore della Premessa - Elenco elaborati

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

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

Art. 2 - Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti tra il Comune di Napoli ed il Proponente in ordine alla progettazione, realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Urbanistico Attuativo approvato

con Deliberazione della Giunta Comunale n.. del .. localizzato in Via Del Gran Paradiso e denominato "PUA del Gran Paradiso", divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n. .. in data

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

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

- la progettazione di fattibilità tecnico economica ed esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al seguente art. 3, di importo inferiore alla soglia comunitaria con oneri completamente a carico del Proponente, nel rispetto del comma 2bis dell'art. 16 del Dpr 380/2001, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 13, comma 7) e dell'Allegato I.12 del D.lgs. 31 marzo 2023 n. 36, a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la progettazione di fattibilità tecnico economica ed esecutiva delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui al seguente art. 3, nonché la loro realizzazione con oneri e procedure completamente a carico del Proponente, in qualità di Stazione appaltante, a mezzo delle procedure previste dall'art. 13, comma 7) e dell'Allegato I.12 del D.lgs. 31 marzo 2023 n. 36, a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione delle opere ivi realizzate;
- la realizzazione di un impianto distribuzione carburanti con attività commerciali annesse (aree private);
- la realizzazione di un'area parco (Parco Urbano) a carattere ludico/sociale, caratterizzata da un campo di paddle, un campo di bocce, comprensivi di spogliatoi, servizi igienici e ufficio, e posti auto/moto per gli utenti, nonché di percorsi nel verde dotati di panchine/aree per la sosta (aree di cessione);
- la riqualificazione di una strada di proprietà comunale;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria a titolo gratuito del Parco urbano.

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

Nel caso in cui l'Amministrazione dovesse affidare a terzi la gestione del parco urbano attrezzato, la manutenzione straordinaria sarà a carico dei soggetti affidatari. Qualora i soggetti affidatari non garantiranno la manutenzione del parco urbano attrezzato, sarà a carico del Proponente o i suoi aventi causa la manutenzione straordinaria del parco.

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

L'attuazione del piano avverrà attraverso 3 Unità Minime d'Intervento, così come individuate nella tavola P.17 *Unità minime d'intervento* e così suddivise:

UMI 00 di mq 1.009 di cui mq 819,00 pari alla superficie della via Vicinale Cardone, di proprietà comunale, oggetto di riqualificazione, e mq 190 pari alla superficie di cessione per la realizzazione del marciapiede della strada Vicinale Cardone (OO.UU. primaria)

UMI 01 di mq 4.792,00 – impianto distribuzione carburanti con annesse attività commerciali (opere private)

UMI 02 di mq 2.938,00 - parco urbano, attività sportive, percorsi pedonali, parcheggio (OO.UU. secondarie)

Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

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

- riqualificazione di un tratto stradale su un'area complessiva di 819 mq, già in disponibilità dell'ente comunale, oltre 190 mq di marciapiede di proprietà privata da cedersi, per un totale di 1.009 mq;

e le seguenti opere di urbanizzazione secondaria da standard:

- area destinata a Parco Urbano con campo di paddle, campo di bocce, spogliatoi, servizi igienici, ufficio, con accesso da via vicinale Cardone, di superficie pari a 2.216 mq oltre l'area destinata a posti auto/moto comprese aree di manovra pari a 722 mq, per un totale di 2.938, il tutto come sinteticamente riportato nell'allegato 1 alla presente convenzione.

CAPO I - DIRITTI DEL PROPONENTE

Art. 4 – Opere private

Il PUA prevede la realizzazione delle seguenti opere private:

- un impianto distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico, con annessi autolavaggio, fabbricato destinato a bar/shop (superficie max pari a mq 299, altezza max estradosso m.4,30 e volume max pari a mc 1.285,70), fabbricato destinato a chiosco gestore (superficie max pari a mq 40, altezza max estradosso m.3,24 e volume max pari a mc 129,60), per una superficie complessiva pari a 4.972,00 mq.

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

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

Art. 5 - Cessione delle aree - modalità - identificazione

Il PUA prevede la cessione al Comune di Napoli, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, delle seguenti aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come individuate nell'elaborato di piano PG.2 – Planimetria generale con individuazione urbanizzazioni primaria e secondaria da cedere all'amministrazione comunale e individuate su base catastale e quantificate nell'allegato 2 alla presente convenzione:

- Parco Urbano di quartiere su via cupa Cardone di superficie pari a mq 2.216,00;
- viabilità mq 190,00, marciapiede;
- posti auto/moto comprese aree di manovra mq 722,00;

come riportato nella seguente tabella a):

tab. a)

tipologia delle opere	Superficie oggetto di cessione
<i>Opere di urbanizzazione secondaria ex DI 1444/68 e dell'art. 130 delle NTA della variante</i>	
Parco urbano su via cupa Cardone	mq 2.216,00
Posti auto/moto comprese aree di manovra	722,00
Tot.	2.938,00
<i>Opere di urbanizzazione primaria</i>	
Viabilità - marciapiede	190,00
Tot.	190,00
Totale aree da cedere	3.128,00

Le aree pubbliche, derivanti dalle cessioni di soggetti privati, saranno, pertanto, pari a 3.128,00 mq di cui 2.938,00 mq (da standard) + 190 mq (viabilità - marciapiede).

Dette aree sono attualmente riportate nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al Foglio n. 59 interessanti quota parte della p.la 76 e la p.la 77 (da aggiornare in fase di sottoscrizione).

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

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

Con la sottoscrizione della presente Convenzione, si procederà alla cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sulle stesse non sono presenti edifici. La cessione delle aree, avverrà con l'individuazione catastale, previo frazionamento al catasto terreni delle aree ricadenti nel perimetro delle cessioni.

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

Le aree oggetto di cessione a titolo gratuito sono tutte destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sono indicate nella documentazione progettuale del PUA, nell'elaborato PG.2 – Planimetria generale con

individuazione urbanizzazioni primaria e secondaria e individuate su base catastale e quantificate nell'allegato 2 alla presente convenzione.

Le superfici di dette aree sono indicative e approssimative e, pertanto, il Proponente si impegna sin da ora a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Napoli qualora, a seguito di rilievi o misurazioni, risultassero di superficie maggiore a quella indicata nella presente convenzione: a tal fine il Proponente aggiornerà gli atti catastali individuando gli identificativi delle aree cedute.

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

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

Il Proponente assume, altresì, l'obbligo di far tenere al Comune il duplicato della nota di trascrizione e la prova dell'avvenuta volturazione catastale delle aree cedute previo frazionamento catastale, tramite proprio notaio di fiducia. A seguito della comunicazione di avvenuta volturazione catastale delle aree, il Proponente richiederà al Comune la consegna di dette aree per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le esigenze tutte connesse ai cantieri. Il proponente consegna, in allegato alla richiesta, il Piano di cantierizzazione per le aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria, con la definizione temporale delle fasi di lavorazione.

Il Comune si obbliga a consegnare le aree stradali comunali da riqualificarsi al Proponente nel termine di gg. 60 dalla approvazione della progettazione di cui al successivo art. 6.

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

CAPO III - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA PROGETTAZIONE

Art. 6 - Progettazione delle Opere di Urbanizzazione

Nel termine di 60 giorni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione il Proponente si obbliga a trasmettere al Comune di Napoli, a mezzo del responsabile unico del Progetto (RUP) come definito al successivo art. 15, i progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le seguenti caratteristiche:

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

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

Rimangono in capo al Proponente, quale Stazione Appaltante, le verifiche dei progetti ai sensi dell'art. 42 (Verifica della progettazione) e dell'Allegato I.7 del D.lgs. 36/2023.

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

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

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

Il fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere al Comune ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68, è complessivamente pari a mq 271,20 così ripartito in relazione alle destinazioni d'uso previste dal PUA:

tab. b)

	Tipologia attrezzature	Slp mq	Parcheggi mq	spazio a varia destinazione, con esclusione della sede stradale mq	TOTALE mq
ART. 5	Commerciale/direzionale	339,00	135,60	135,60	271,20
	Tot. Art. 5		135,60	135,60	271,20

A fronte di tale fabbisogno, il Proponente ha determinato i fabbisogni applicando i valori derivanti dal calcolo tabellare di cui all'art. 130 (ambito, parte III, della Variante al P.R.G.).

I valori di interesse per il presente calcolo sono i seguenti:

- Sup. dell'area cittadina oggetto del P.U.A. (porzione interna all'ambito 5): mq 7.920,00
- «totale generale» di superficie da utilizzare indicato dalla tabella: mq 326.000,00

La percentuale della superficie di progetto sulla superficie totale tabellata è così individuata:

$$(\text{mq } 7.920,00 / \text{mq } 326.000,00) \times 100 = 2,43\%$$

Il valore ottenuto è l'indice da applicare alle superfici previste in tabella per ogni funzione di progetto; nel caso in esame, i valori tabellati di interesse sono:

- Insediamenti per la produzione di beni e servizi mq 200.816,00
- Attrezzature di quartiere mq 40.000,00
- Viabilità mq 35.000,00

Applicando l'indice calcolato del 2,43% ai valori di tabella di cui sopra, si ottiene:

- Insediamenti per la produzione di beni e servizi mq 4.879,83
- Attrezzature di quartiere mq 972,00
- Viabilità mq 850,50

Di tali superfici, il valore relativo agli insediamenti per la produzione di beni e servizi (aree private) rappresenta il limite massimo di superficie di progetto consentita, mentre i valori relativi alle attrezzature di quartiere e alla viabilità (aree di cessione) rappresentano le superfici minime di attrezzature e viabilità da inserire nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

A seguito di comparazione tra i valori ottenuti applicando l'art. 5, comma 2, del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e i valori derivanti dal calcolo tabellare di cui all'art. 130, parte III, della Variante al P.R.G. comunale, ne deriva che la superficie di intervento di maggiori dimensioni è data dall'applicazione dei valori da tabella (art. 130, parte III, della Variante al P.R.G), elaborati in misura percentuale rispetto all'intero ambito come sopra dettagliato.

Da tale calcolo risulta:

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| - Attrezzature di quartiere | mq 972,00 |
| - Viabilità | mq 850,50 |

La tabella determinata ai sensi dell'art. 130- sulla base della superficie dell'area oggetto del P.U.A. - indica in mq 972,00 il limite minimo di superficie di progetto per le attrezzature di quartiere.

Nel caso in esame, le attrezzature da realizzare sulle aree di cessione sono il campo di bocce, il campo di paddle, il fabbricato destinato a servizi igienici/spogliatoi, oltre alle aree verdi e ai posti auto/moto comprese aree di manovra, che computano una superficie totale di progetto pari a mq 2.938,00 che risulta superiore rispetto al valore minimo previsto dalla tabella.

La tabella determinata ai sensi dell'art. 130 - sulla base della superficie dell'area oggetto del P.U.A. - indica in mq 850,50 il limite minimo della superficie di progetto destinata alla viabilità.

Nel caso in esame, rientrano in tale categoria il marciapiede che fiancheggia la via Vicinale Cardone, e la riqualificazione della viabilità esistente, il tutto per una superficie totale della viabilità di progetto pari a mq 1.009,00 (cfr. 819 mq + 190

mq) che risulta superiore rispetto al valore minimo consentito dalla tabella. Il PUA prevede, infatti, la riqualificazione della strada vicinale Cardone per complessivi 1.009,00 mq (cfr. 819 mq + 190 mq).

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

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione viene calcolato, assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella "Relazione", allegata alla Variante al piano regolatore generale, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali del Dipartimento Pianificazione urbanistica n. 2 del 11.2.2011 e n. 31 del 21.10.2011, nelle disposizioni del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva n. 4 del 03.12.2015 e n. 1 del 21.01.2019 e nella disposizione del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa n. 8 del 19.12.2019.

I valori dei costi parametrici unitari e complessivi delle opere di urbanizzazione con le superfici previste ai sensi del combinato disposto del DI 1444/68 e dell'art. 130 delle Nta del Prg, aggiornati a luglio 2023, secondo le tabelle indicate alla comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa PG/859377 del 24/10/2023, risultano i seguenti:

tab. c)

categoria	superficie	Costo parametrico unitario (tab. a)	costo parametrico totale (tab. a)
art. 130 delle Nta del Prg	mq	€/mq	€
verde	972,00	119,14	115.804,08
parcheggi	850,60	127,66	108.587,59
tot.	1.822,60		224.391,67

A fronte di un costo parametrico complessivo delle opere di urbanizzazione ai sensi del combinato disposto del DI 1444/68 e dell'art. 130 delle Nta del Prg di € 224.391,67, il Proponente si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, per un costo stimato dal Proponente di € 744.892,49 con un valore di quadro economico di € 1.042.263,84 riportate nella seguente tabella:

tab. d)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a luglio 2023 (tab. a)	costo parametrico aggiornato a luglio 2023 (tab. a)	costo parametrico unitario integrato aggiornato a luglio 2023 (tab. b)	costo parametrico integrato aggiornato a luglio 2023 (tab. b)	Costo stimato dal proponente	Valore lordo da QE
tipologia urbanizzazione	mq	€/mq	€	€/mq	€	€	€
<i>urbanizzazioni secondarie</i>							
parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoi	2.938,00	119,14	350.033,32	166,80	490.058,40	542.964,17	759.236,03
<i>urbanizzazioni primarie</i>							
riqualificazione via vicinale Cardone oltre il marciapiede di progetto [assimilato al costo del verde stradale]	1.009,10	85,12	85.894,59	119,68	120.769,09	201.928,32	283.027,46
Totale attrezzature	3.947,10		435.927,91		610.827,49	744.892,49	1.042.263,84

Per la determinazione del costo di realizzazione delle opere di riqualificazione della viabilità, ai fini della monetizzazione, non essendo assimilabile a voci contenute nella suddetta tabella "b)", il costo è stato ricavato incrementando del 40% il costo relativo a "verde stradale" in tabella "a" (85,12 + 40% = 119,68 €/mq).

Il costo delle opere di urbanizzazione da standard e delle opere di urbanizzazione primaria stimato dal Proponente con computo metrico estimativo delle opere previste - elaborato DTA.6a – CME urbanizzazione primaria, DTA.7a – CME urbanizzazione secondaria DTA.8 QUADRO ECONOMICO - redatti sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania edizione 2024, da una analisi prezzi per gli N.P. e dal prezziario dell'associazione ASSOVERDE per l'edizione 2019-2021, è pari a **€ 744.892,49** (di cui € 542.964,17 per opere di urbanizzazione secondaria + € 201.928,32 per opere di urbanizzazione primaria) con un valore lordo complessivo da Quadro Economico pari a **€ 1.042.263,84**.

Tali costi risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a **€ 435.927,91** (di cui € 350.033,32 per opere di urbanizzazione secondaria + € 85.894,59 per opere di urbanizzazione primaria).

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

Nel caso in cui la strada Vicinale Cardone, oggetto di riqualificazione, non venisse consegnata al Proponente per la realizzazione dei lavori di riqualificazione entro il termine previsto dalla presente Convenzione per l'ultimazione dei lavori delle opere private, per motivi ad esso non imputabili, il relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate dovrà essere interamente monetizzato.

In tal caso si determinerà un deficit del fabbisogno e si rientrerà nel caso di monetizzazione del fabbisogno residuo.

In relazione alla tabella determinata ai sensi dell'art. 130 - sulla base della superficie dell'area oggetto del P.U.A. – che indica in mq 850,50 il limite minimo della superficie di progetto destinata alla viabilità, viene a determinarsi un fabbisogno residuo di aree complessivo pari a **mq 660,50** (mq 850,50 – mq 190,00 realizzati nelle aree di cessione del proponente).

Il suddetto fabbisogno residuo è valutato come segue.

Il valore delle aree non è oggetto di monetizzazione in quanto si tratta di aree di proprietà comunale.

Per il valore delle opere si assume, ai sensi della disposizione dirigenziale 4 del 03.12.2015 del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva che ha illustrato le modalità di calcolo nel caso di monetizzazione parziale, laddove il PUA preveda attrezzature da standard in misura non sufficiente a garantire il completo soddisfacimento degli obblighi imposti dal DI 1444/68 e dalla Lrc 14/82, il valore lordo delle opere di urbanizzazione stimato dal Proponente così come riportato nel Quadro economico. Pertanto, il relativo valore delle opere di urbanizzazione che dovrà essere interamente monetizzato è pari a **184.305,92 €** (660,50 mq x 279,04 €/mq di costo lordo stimato dal Proponente).

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

Tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scompto degli oneri di urbanizzazione, è maggiore degli oneri ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001 stimati provvisoriamente in **€ 19.383,24** (€ 15,05 x 0,91 x mc 1.415,30) calcolati, salvo diversa valutazione del competente Servizio Sportello Unico Edilizia, ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione Centrale VI - Riqualificazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia n. 48 del 28/01/04, con gli aggiornamenti della Disposizione Dirigenziale della medesima Direzione n. 23 del 19.01.2015 come aggiornati con Disposizione Dirigenziale n.667/2022, 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:

tab. e)

Superficie	Valore delle opere dovute ai fini dello scompto	Valore lordo delle opere stimato dal Proponente ai fini dello scompto	Oneri di urbanizzazione ex artt. 16 e 19 Dpr 380/2001
mq	€	€	€
parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoi	2.938,00	350.033,32	789.217,68
riqualificazione via vicinale Cardone oltre il marciapiede di progetto [quota a scompto degli oneri]	190,00	16.172,80	53.017,60
Totale valore a scompto			
degli oneri di urbanizzazione	3.128,00	366.206,12	842.235,28
			19.383,24 (*)

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

Come precisato nella Disposizione dirigenziale n. 8 del 19.12.2019 del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa, la determinazione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione ex artt. 16 e 19 del DPR 380/81 va effettuata sulla scorta del valore lordo delle opere di urbanizzazione stimato dal Proponente così come riportato nel relativo Quadro economico U09 (Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico).

Tutte le opere di urbanizzazione secondaria previste a carico del Proponente sono realizzate su aree da cedere all'Amministrazione a scomputo degli oneri di cui all'art. 16 e 19 del Dpr 380/2001.

Le opere di urbanizzazione primaria previste a carico del Proponente sono realizzate in parte su aree da cedere all'Amministrazione a scomputo degli oneri di cui all'art. 16 e 19 del Dpr 380/2001 (190 mq) e in parte su aree di proprietà del Comune di Napoli, ovvero sulla via Vicinale Cardone (819 mq).

In ragione del carattere gratuito delle urbanizzazioni primarie da realizzare sulla via vicinale Cardone 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. Tali urbanizzazioni primarie - che il proponente si assume in obbligo di realizzare 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 precise al successivo art. 21 (Consegna delle opere di urbanizzazione), cadranno in capo al Proponente.

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

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

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

a) Costo di Costruzione

I costi di costruzione saranno determinati dal Comune di Napoli all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo edilizio, sulla scorta di determinazioni dell'Ufficio Tecnico Competente, nonché sulla scorta delle previsioni di spesa del Proponente, relative ai costi di costruzione delle seguenti opere: un impianto distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico, con annessi autolavaggio, fabbricato destinato a bar/shop (superficie max pari a mq 299, altezza max estradotto m.4,30 e volume max pari a **mc 1.285,70**), fabbricato destinato a chiosco gestore (superficie max pari a mq 40, Altezza max estradotto m.3,24 e volume max pari a **mc 129,60**), per una superficie complessiva pari a **4.792,00 mq**.

b) Oneri di Urbanizzazione

Sono disciplinati dal precedente articolo 10.

Art. 12 - Esecuzione diretta delle opere di Urbanizzazione primaria

Le parti danno atto che ai sensi dell'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. 380/2001, e del combinato disposto dell'art. 13 c.7 del D. Lgs. 36/2023 e Allegato I.12 del Codice (ALLEGATO I.12 - Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione (Articolo 13, comma 7)), le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14, comma 1, lett. a) del medesimo decreto legislativo, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, meglio individuate all'art. 3 della presente convenzione, sono eseguite a scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio del permesso di costruire direttamente dal Proponente, a sua cura e spese senza ricorso alla procedura ad evidenza pubblica, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto di piano di cui all'art.6.

Il Proponente assume a proprio totale carico gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, nonché gli obblighi e gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 36/2023, tenendo indenne il Comune da qualsivoglia responsabilità.

Gli importi dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, pari a **€ 201.928,32** per un importo lordo da Quadro economico pari a **€ 283.027,46** come stimato dal Proponente nell'elaborato DTA.6a – CME urbanizzazione primaria e DTA.8

QUADRO ECONOMICO: risultano inferiori alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del D. Lgs. 36/2023, calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 14, comma 9, del codice. Pertanto il Proponente si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA, di cui al precedente art.3.

Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte, secondo le indicazioni progettuali e nei termini previsti dal cronoprogramma del progetto esecutivo e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 94, 95 e 98 del D.lgs. 36/2023, oltre ai requisiti di idoneità professionale, alle capacità economica e finanziaria e tecniche professionali di legge, scelte dal Proponente nel rispetto dei principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi di cui all'art. 56 del D.lgs. 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. 15, 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. 13 - Procedure di gara per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione

Gli importi delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 8 sono pari a € 542.964,17 per un importo lordo da Quadro economico pari a € 759.236,03 come stimato dal Proponente nell'elaborato DTA.7a – CME urbanizzazione secondaria e DTA.8 QUADRO ECONOMICO.

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

Il Proponente con la presente Convenzione, in qualità di Stazione Appaltante, assume in via diretta la gestione della procedura di gara per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nel rispetto del D.lgs. 36/2023, con particolare riferimento, atteso l'importo 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 secondo le previsioni di cui all'articolo 50, comma 1, del D.lgs. 36/2023, 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 degli appalti, le verifiche dei progetti e le validazioni degli stessi da porre a base di gara. Il Proponente, in qualità di Stazione Appaltante dovrà comunicare i dati riguardanti l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'Osservatorio dei contratti pubblici con le modalità previste dalla normativa vigente.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 - Responsabile unico del Progetto (RUP)

Ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023, e dell'Allegato I.2 del Codice, si dà atto che il Responsabile Unico del Progetto (di seguito denominato RUP), è stato individuato, giusta nota PG..... 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 dovrà relazionare al servizio Pianificazione Urbanistica Generale e 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 e Attuativa, a mezzo del RUP, copia di tutti gli atti posti in essere.

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

Art. 16 - Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione

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

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

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

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

L'inizio dei lavori degli interventi privati sarà subordinato all'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla presentazione, fatte salve eventuali proroghe dovute ad esigenze istituzionali.

Della avvenuta approvazione dei progetti di fattibilità tecnico 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 delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Pua.

La Segnalazione certificata di agibilità (SCIAG) degli interventi privati potrà essere inoltrata solo ad avvenuto rilascio del certificato di regolare esecuzione 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. 17 - Conduzione delle Opere di Urbanizzazione realizzate dal Proponente

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

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

Il Proponente è inoltre l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dalla non perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché della successiva manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 della convenzione. La manutenzione straordinaria sarà a carico dei soggetti affidatari e qualora i soggetti affidatari non garantiranno la manutenzione delle opere di urbanizzazione, sarà a carico del Proponente o i suoi aventi causa la manutenzione straordinaria delle opere.

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

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

Il Proponente è tenuto, tramite il RUP, a relazionare ogni 6 mesi al Servizio competente del Comune di Napoli sullo stato di avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione per assicurare la loro rispondenza ai cronoprogrammi dei lavori.

Art. 18 - Direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione

La direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione compete al Proponente che provvederà ad istituire, dandone contestuale comunicazione al Comune di Napoli, l'ufficio di Direzione dei lavori composto da un Direttore dei Lavori e dai suoi assistenti, ai sensi delle disposizioni dell'art. 114 del D.lgs. 36/2023. Il Proponente sarà tenuto, altresì, a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del professionista e dei componenti del predetto ufficio al Comune. Il RUP e il Direttore dei Lavori saranno tenuti a uniformarsi alle osservazioni e direttive impartite dal Servizio competente del Comune, senza tuttavia sospendere o ritardare la regolare esecuzione delle prestazioni programmate, salvo nella misura in cui la sospensione o ritardo sia conseguenza diretta di dette osservazioni o direttive.

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

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

Art. 19 - Varianti per le opere di urbanizzazione

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

Le varianti in corso d'opera per le urbanizzazioni secondarie possono essere ammesse solo nei casi di cui all'art. 120 del D.lgs 36/2023. Eventuali maggiori costi derivanti da varianti saranno a carico del Proponente.

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

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

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

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate in attuazione del Piano, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 116, comma 7 del D.lgs. 36/2023 - rilasciato dal direttore dei lavori secondo la disciplina di cui all'Allegato II.14 del D.lgs. 36/2023.

Il certificato di regolare esecuzione sarà emesso dal Direttore dei Lavori non oltre tre mesi dalla data di ultimazione delle prestazioni oggetto del contratto. I costi e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo, ivi compresi i compensi spettanti ai componenti delle commissioni di collaudo, saranno sempre a carico del Proponente, in qualità di stazione appaltante.

Il Proponente, 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.

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

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.

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

Del collaudo in corso d'opera e del collaudo finale verrà redatta dettagliata relazione. Alla verifica dell'avvenuto completamento dei Lavori sarà redatto processo verbale di ultimazione dei Lavori ai sensi della disciplina dei LL.PP. vigente, nonché rilasciato il nulla osta a eseguire tutte le prove e verifiche previste per la Messa in Esercizio. Il certificato di collaudo è redatto secondo le modalità di cui all'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. 21 - Consegnna delle opere di urbanizzazione

Entro tre mesi dall'emissione del certificato di regolare esecuzione, le opere di urbanizzazione saranno cedute al Comune nei termini di cui all'art. 5: contestualmente le aree stradali in titolarità del Comune di Napoli da riqualificarsi verranno riconsegnate mediante apposito verbale da sottoscriversi in contraddittorio tra le parti. A tal fine il Proponente concorderà con il Servizio competente del Comune di Napoli, con adeguato preavviso mediante PEC, il luogo, il giorno e l'ora per la sottoscrizione del verbale indicato.

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

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

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. 24 seguente e, previa diffida, la conseguente applicazione delle sanzioni per violazione delle norme edilizie in quanto opera non conforme al Prg.

Art. 22 - Vigilanza

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

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

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

- verificare il rispetto da parte del Proponente della normativa sui lavori pubblici nella realizzazione delle urbanizzazioni oggetto della presente Convenzione acquisendo gli atti della procedura di gara;
- verificare il rispetto della tempistica di realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 della presente convenzione;
- applicare o proporre l'applicazione delle penalità di cui al successivo art. 26, in caso di ritardo nell'attuazione delle opere di urbanizzazione, rispetto ai tempi indicati nel cronoprogramma del progetto esecutivo approvato;
- escutere la fideiussione, di cui al successivo art. 24, in caso di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione.

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

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

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

CAPO V - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA BONIFICA

Art. 23 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente

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

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

CAPO VI - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE GARANZIE

Art. 24 - Garanzie per il completo adempimento della Convenzione

Il Proponente presta, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia provvisoria in favore del Comune di Napoli per un importo corrispondente al 100% del valore lordo complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal quadro economico dei progetti approvati e dunque per complessivi **€ 1.042.263,84**, di cui **€ 184.305,92** relativi alle opere gravanti sulle aree di riqualificazione della strada vicinale Cardone di proprietà del Comune di Napoli nell'ipotesi di monetizzazione ai sensi dell'art. 9 che precede, con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n. del rilasciata da

La garanzia viene prestata per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

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

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

La polizza fideiussoria a scelta del Proponente può essere rilasciata, come da art. 106 comma 3 del D.lgs. 33/2023, da primari istituti di credito/imprese bancarie (imprese autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982, n. 348) o compagnie/imprese assicurative (imprese autorizzate all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo n. 15 (cauzione) di cui all'art. 2, comma 3, del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982, n. 348) regolarmente iscritte all'albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private, debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, "che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del Dlgs n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa".

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

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

Le garanzie prestate dal fideiussore sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma cod. civ. e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ. Foro competente per eventuali controversie con il Comune è quello dell'autorità giudiziaria nelle cui giurisdizione rientra il Comune. Il fideiussore deve garantire il Comune anche qualora il Proponente non pagasse il premio nelle annualità successive alla prima stipula, tenendo indenne il Comune da qualsivoglia eccezione e/o controversia al riguardo. In ogni caso i Proponenti sono obbligati in solido con i loro garanti.

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. 25 - Garanzie postume decennali per le opere di urbanizzazione.

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

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

Art. 26 - Penalità per ritardo negli adempimenti.

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

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

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

In caso di ritardo dovuto a:

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

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

Art. 27 - Inadempimento e risoluzione

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

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

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

Costituisce inadempimento e quindi motivo di escusione 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 tempi di validità del PUA, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte del valore delle opere non realizzate, quantificato rispetto ai quadri economici dei progetti esecutivi approvati. Oltre alla escusione della polizza sarà attivato l'accertamento esecutivo quale rimedio dell'inadempimento;
2. collaudabilità totale o parziale delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa a seguito di inottemperanza da parte del Proponente rispetto alle prescrizioni e ai tempi stabiliti dall'organo di collaudo, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto 1).

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

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

Art. 28 - Subentro nella Convenzione.

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

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, delle aree del PUA, in parte o in toto, 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. 24.

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

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

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

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

Art. 29 - Risoluzione delle Controversie

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

Art. 30 - Normativa Antimafia

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

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

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

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

Clausola n. 4 - La sottoscritta impresa dichiara di conoscere e di accettare la clausola espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto, ovvero la revoca dell'autorizzazione al subappalto o subcontratto, qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del contratto o subcontratto, informazioni interdittive di cui all'art. 10 del D.P.R.252/98, ovvero la sussistenza di ipotesi di collegamento formale e/o sostanziale o di accordi con altre imprese partecipanti alle procedure concorsuali d'interesse. Qualora il contratto sia stato stipulato nelle more dell'acquisizione delle informazioni del prefetto, sarà applicata a carico dell'impresa, oggetto dell'informativa interdittiva successiva, anche una penale nella misura del 10% del valore del contratto ovvero, qualora lo stesso non sia determinato o determinabile, una penale pari al valore delle prestazioni al momento eseguite; le predette penali saranno applicate mediante automatica detrazione, da parte della stazione appaltante, del relativo importo dalle somme dovute all'impresa in relazione alla prima erogazione utile.

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

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

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

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

CAPO VIII - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 31 - Dichiarazioni

Il Proponente dichiara:

- che non sussistono condizioni di incapacità a contrarre con la P.A. ai sensi della normativa vigente;
- di non aver dato luogo o partecipato a frode o collusione con il personale appartenente all'organizzazione del Comune ovvero con terzi e comunque in ogni caso che non sono stati accertati nei suoi confronti reati ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs 36/2023;
- di non versare in stato di conclamata insolvenza, di non essere intervenuta sentenza dichiarativa di fallimento o convocazione dell'assemblea dei soci della società Proponente per deliberarne la liquidazione o scioglimento.

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

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

Il Proponente dichiara altresì che l'impresa aggiudicataria che realizzerà le opere di urbanizzazione dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 94 e 95 del D.lgs 36/2023 e quelli specifici di qualificazione per l'esecuzione dei lavori prescritti dallo stesso decreto legislativo.

Inoltre l'impresa aggiudicataria dovrà:

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

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

Art. 32 - Spese e Tasse

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

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

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

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

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

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

a titolo esemplificativo:

- Documentazioni Notarili
- Documentazioni Catastali
- Documentazioni Tecniche

Art. 34 - Elezione di Domicilio

Agli effetti della presente Convenzione, il Proponente elegge domicilio in

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

Art. 35 - Certificati di destinazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001, vengono allegati alla presente convenzione il certificato di destinazione urbanistica (all. 7) relativo alle aree oggetto della convenzione, rilasciato dal Comune in data ____-____-____.

Art. 36 - 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 n° 62 del 2013 nonché le norme previste dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli.

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

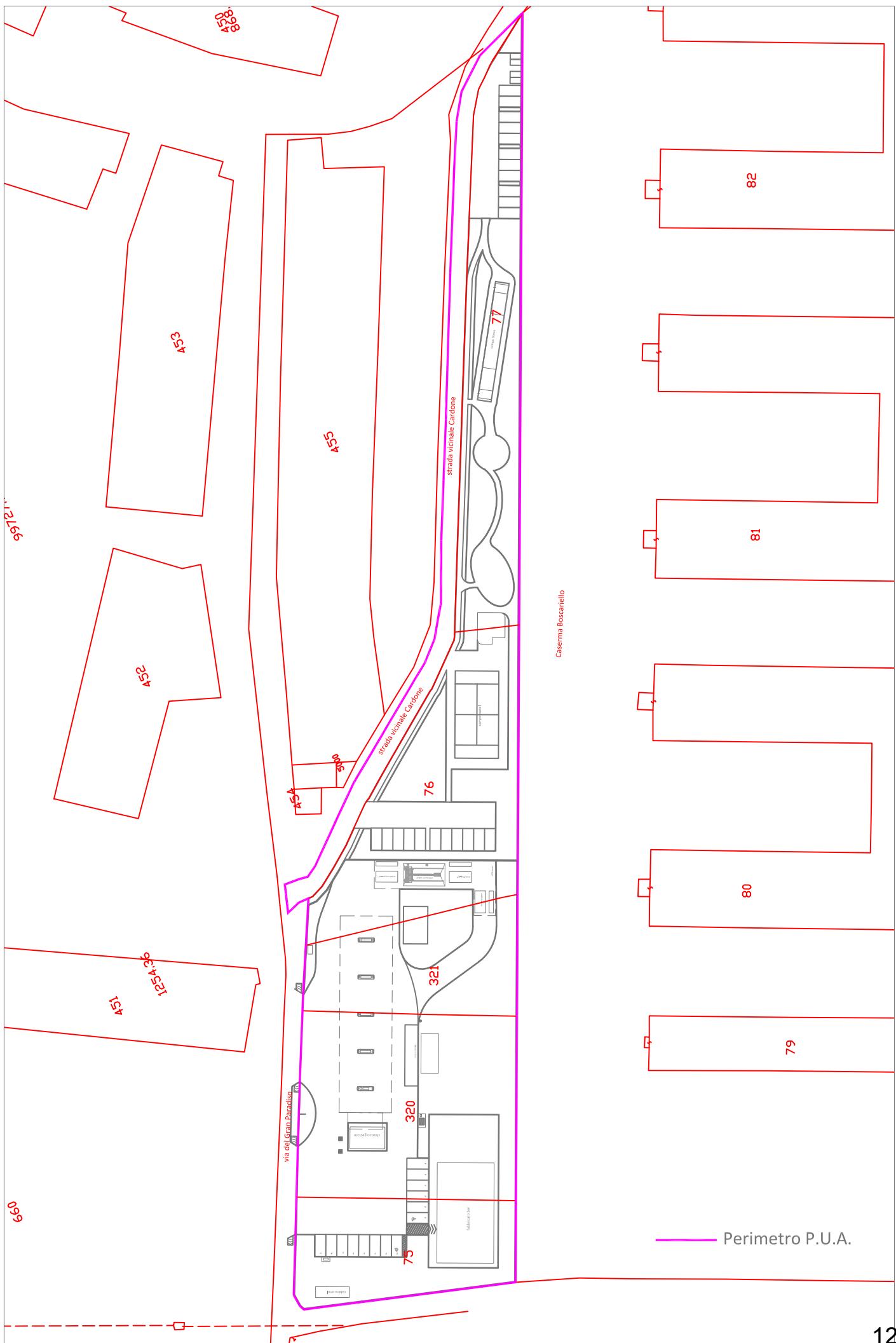
Il proponente dichiara di aver preso visione, di accettare e di impegnarsi all'osservanza ed al rispetto delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli e nel "Social Media Policy" del Comune di Napoli, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 69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

- All. 1 - Aree oggetto di PUA su stralcio catastale;
- All. 2 - Visure catastali;
- All. 3 - Relazione notarile;
- All. 4 - Planimetria generale di Progetto con destinazioni d'uso e Individuazione OO.UU. primaria e secondaria;
- All. 5 - Aree private da cedere al Comune per urbanizzazione primaria;
- All. 6 - Aree private da cedere al Comune per urbanizzazione secondaria;
- All. 7 - Stima del valore delle aree di cessione
- All. 8 - Certificato di destinazione urbanistica



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

Visura n.: T272007 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice:F839)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 6 Particella: 75

INTESTATO

1	MERLINO GAS S.R.L. Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 22/05/1964

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	6	75		-	FRUTTETO 1	11 35		Euro 26,38 L. 51.075	Euro 12,90 L. 24.970	FRAZIONAMENTO del 22/05/1964 in atti dal 12/12/1972 (n. 62672)	
Notifica											

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:320 ; Foglio:6 Particella:321 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	6	75		-	FRUTTETO 1	41 20		L. 185.400	L. 90.640	Impianto meccanografico del 30/04/1962	
Notifica											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

Situazione degli intestati dal 06/07/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MERLINO GAS S.R.L.Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 06/07/2017 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 65334 - COMPRAVENDITA - TR. 15342/17 RE 2017 Voltura n. 29921.1/2017 - Pratica n. NA0320251 in atti dal 29/08/2017		

Situazione degli intestati dal 06/07/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MERLINO GAS S.R.L.Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 06/07/2017
DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/07/2017 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 65334 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 15342.1/2017 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 18/07/2017		

Situazione degli intestati dal 29/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/06/2012 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 56455 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 13860.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 11/07/2012		

Situazione degli intestati dal 20/02/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI			

Situazione degli intestati dal 04/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA	Atto del 04/11/1993 Pubblico ufficiale MIRANDA Sede MADDALONI (CE) Repertorio n. 858 - DONAZIONE - ISTANZA 256442/17 Voltura n. 11518.1/1993 - Pratica n. NA0256449 in atti dal 03/07/2017		

Situazione degli intestati dal 25/04/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/04/1986 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2986 n. 5142 registrato in data 20/09/1986 - Voltura n. 6472.1/1986 in atti dal 19/01/1989		
--------------------------	--	--	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/04/1962		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice:F839)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 6 Particella: 76

INTESTATO

1	MERLINO GAS S.R.L. Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito							
						ha are ca		Dominicale	Agrario						
1	6	76		-	NOCETO	1	20 40		Euro 73,75 L. 142.800	Euro 21,07 L. 40.800	Impianto meccanografico del 30/04/1962				
Notifica					Partita	13361									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/07/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MERLINO GAS S.R.L. Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 06/07/2017 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 65334 - COMPRAVENDITA - TR. 15342/17 RE 2017 Voltura n. 29921.1/2017 - Pratica n. NA0320251 in atti dal 29/08/2017	

Situazione degli intestati dal 06/07/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MERLINO GAS S.R.L. Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 06/07/2017
DATI DERIVANTI DA		Atto del 06/07/2017 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 65334 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 15342.1/2017 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 18/07/2017	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

Situazione degli intestati dal 29/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/06/2012 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 56455 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 13860.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 11/07/2012		

Situazione degli intestati dal 20/02/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/02/1994 - IN MORTE DI BARRETTA ANTONIO Voltura n. 24343.1/2017 - Pratica n. NA0257268 in atti dal 03/07/2017		

Situazione degli intestati dal 04/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA	Atto del 04/11/1993 Pubblico ufficiale MIRANDA Sede MADDALONI (CE) Repertorio n. 858 - DONAZIONE - ISTANZA 256442/17 Voltura n. 11518.1/1993 - Pratica n. NA0256449 in atti dal 03/07/2017		

Situazione degli intestati dal 25/04/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/04/1986 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2986 n. 5142 registrato in data 20/09/1986 - Voltura n. 6472.1/1986 in atti dal 19/01/1989		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/04/1962		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice:F839) Provincia di NAPOLI Foglio: 6 Particella: 77
Catasto Terreni	

INTESTATO

1	MERLINO GAS S.R.L. Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	77		-	SEMINATIVO 1	17 60		Euro 32,27 L. 62.480	Euro 16,36 L. 31.680	Impianto meccanografico del 30/04/1962
Notifica		Partita				13080				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/12/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MERLINO GAS S.R.L. Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/12/2018 Pubblico ufficiale GIULIANO GAETANO Sede PARETE (CE) Repertorio n. 4195 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27004.1/2018 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 28/12/2018	

Situazione degli intestati dal 08/09/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/09/2002 - SUCCESSIONE DI CONTE MARIA MARTA Voltura n. 103146.1/2003 - Pratica n. 361416 in atti dal 02/04/2003		
--------------------------	--	--	--

Situazione degli intestati dal 27/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
4			

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/04/2000 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4255 n. 7976 registrato in data 25/10/2000 - SUCCESSIONE DI ALTERIO RACHELE Voltura n. 103406.1/2003 - Pratica n. 364696 in atti dal 03/04/2003
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 07/12/1962

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/12/1962 Pubblico ufficiale MADDALENA L Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 149497 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 11160 registrato in data 18/12/1962 - Voltura n. 38967 in atti dal 30/12/1967
--------------------------	---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/04/1962
--------------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice:F839) Provincia di NAPOLI Foglio: 6 Particella: 320
Catasto Terreni	

INTESTATO

1	MERLINO GAS S.R.L. Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 22/05/1964

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	6	320		-	FRUTTETO 1	20 00		Euro 46,48 L. 90.000	Euro 22,72 L. 44.000	FRAZIONAMENTO del 22/05/1964 in atti dal 12/12/1972 (n. 62672)	
Notifica		Partita				13361					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:75 ; Foglio:6 Particella:321 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/07/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MERLINO GAS S.R.L. Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 13/07/2017 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 65376 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 15885.1/2017 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 24/07/2017	

Situazione degli intestati dal 22/05/1964

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

DATI DERIVANTI DA

Atto del 22/05/1964 Pubblico ufficiale DE LUCA Sede NAPOLI (NA) - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 29185 registrato in data 11/06/1964 - Voltura n. 62672 in atti dal 12/12/1972

Situazione degli intestati dal 22/05/1964

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARRETTA Rosa ; Fu Giuseppe Mar Barretta		(99) Da verificare fino al 22/05/1964
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 22/05/1964 in atti dal 12/12/1972 (n. 62672)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
			Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Reddito			
					ha are ca	Dominicale	Agrario		
1	6	75	-	FRUTTETO 1	41 20		L. 185.400	L. 90.640	Impianto meccanografico del 30/04/1962
Notifica					Partita	13361			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/04/1962		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice:F839) Provincia di NAPOLI Foglio: 6 Particella: 321
Catasto Terreni	

INTESTATO

1	MERLINO GAS S.R.L. Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 22/05/1964

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	6	321		-	FRUTTETO 1	09 85		Euro 22,89 L. 44.325	Euro 11,19 L. 21.670	FRAZIONAMENTO del 22/05/1964 in atti dal 12/12/1972 (n. 62672)	
Notifica		Partita				13361					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:75 ; Foglio:6 Particella:320 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/07/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MERLINO GAS S.R.L.Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 06/07/2017 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 65334 - COMPRAVENDITA - TR. 15342/17 RE 2017 Voltura n. 29921.1/2017 - Pratica n. NA0320251 in atti dal 29/08/2017	

Situazione degli intestati dal 06/07/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MERLINO GAS S.R.L.Sede in SANT'ANTIMO (NA)	06244201213*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 06/07/2017
DATI DERIVANTI DA		Atto del 06/07/2017 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 65334 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 15342.1/2017 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 18/07/2017	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

Situazione degli intestati dal 29/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			

DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/06/2012 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 56455 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 13860.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 11/07/2012
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 20/02/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/02/1994 - IN MORTE DI BARRETTA ANTONIO Voltura n. 24343.1/2017 - Pratica n. NA0257268 in atti dal 03/07/2017		

Situazione degli intestati dal 04/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA	Atto del 04/11/1993 Pubblico ufficiale MIRANDA Sede MADDALONI (CE) Repertorio n. 858 - DONAZIONE - ISTANZA 256442/17 Voltura n. 11518.1/1993 - Pratica n. NA0256449 in atti dal 03/07/2017		

Situazione degli intestati dal 25/04/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/04/1986 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2986 n. 5142 registrato in data 20/09/1986 - Voltura n. 6472.1/1986 in atti dal 19/01/1989		

Situazione degli intestati dal 22/05/1964

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 22/05/1964 in atti dal 12/12/1972 (n. 62672		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito								
								Dominicale	Agrario							
1	6	75		-	FRUTTETO 1	41 20		L. 185.400	L. 90.640	Impianto meccanografico del 30/04/1962						
Notifica		Partita				13361										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

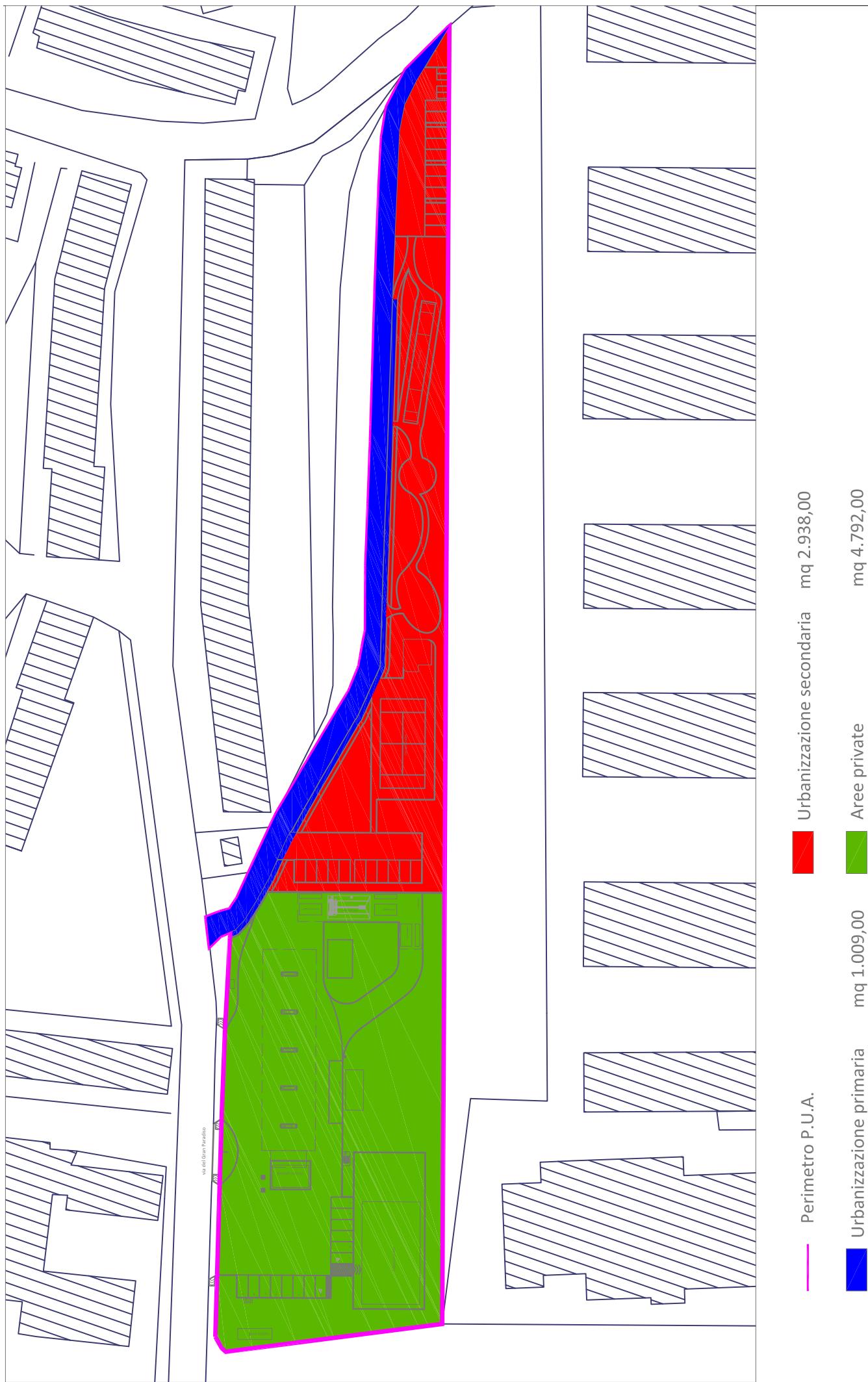
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

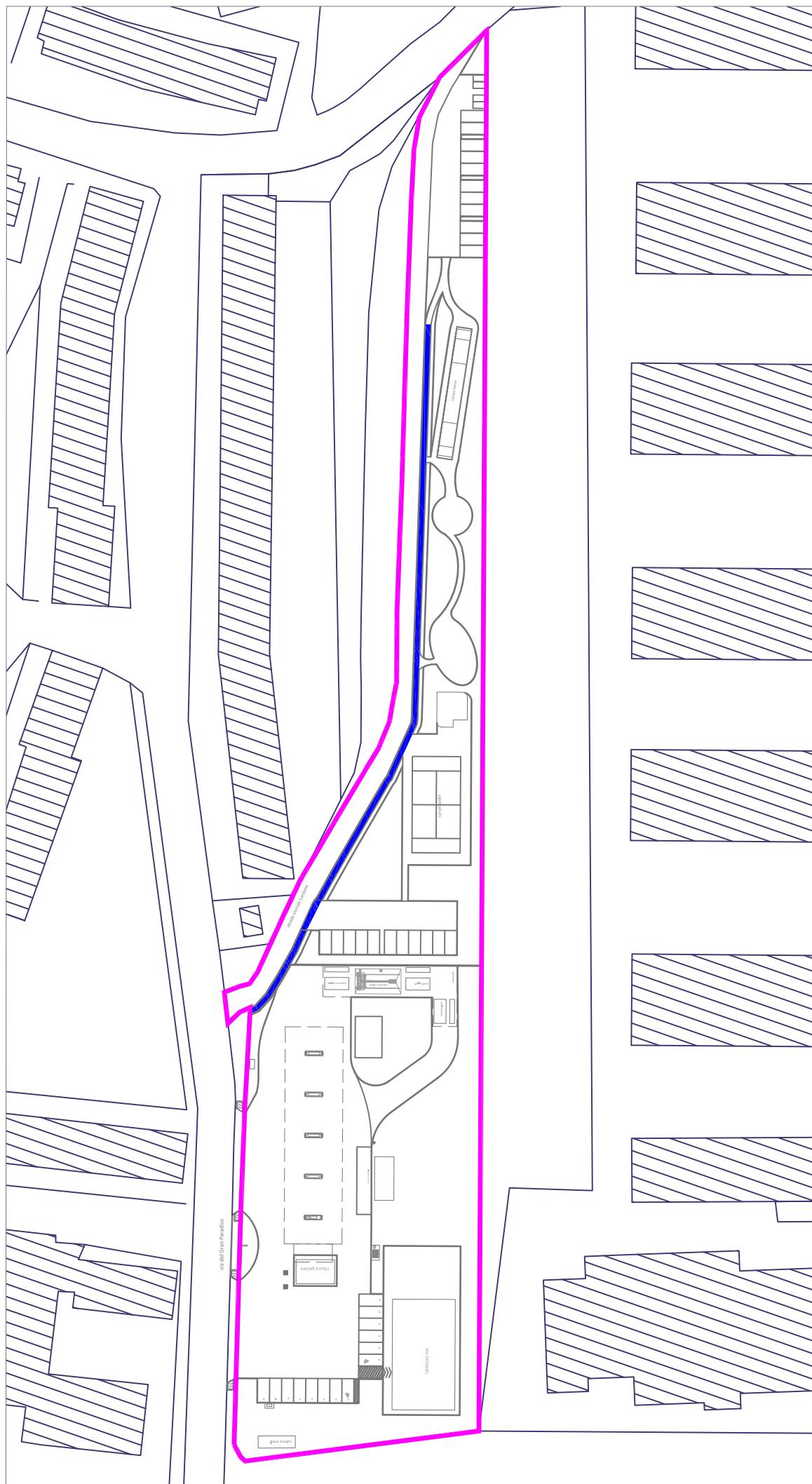
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/04/1962	

Visura telematica

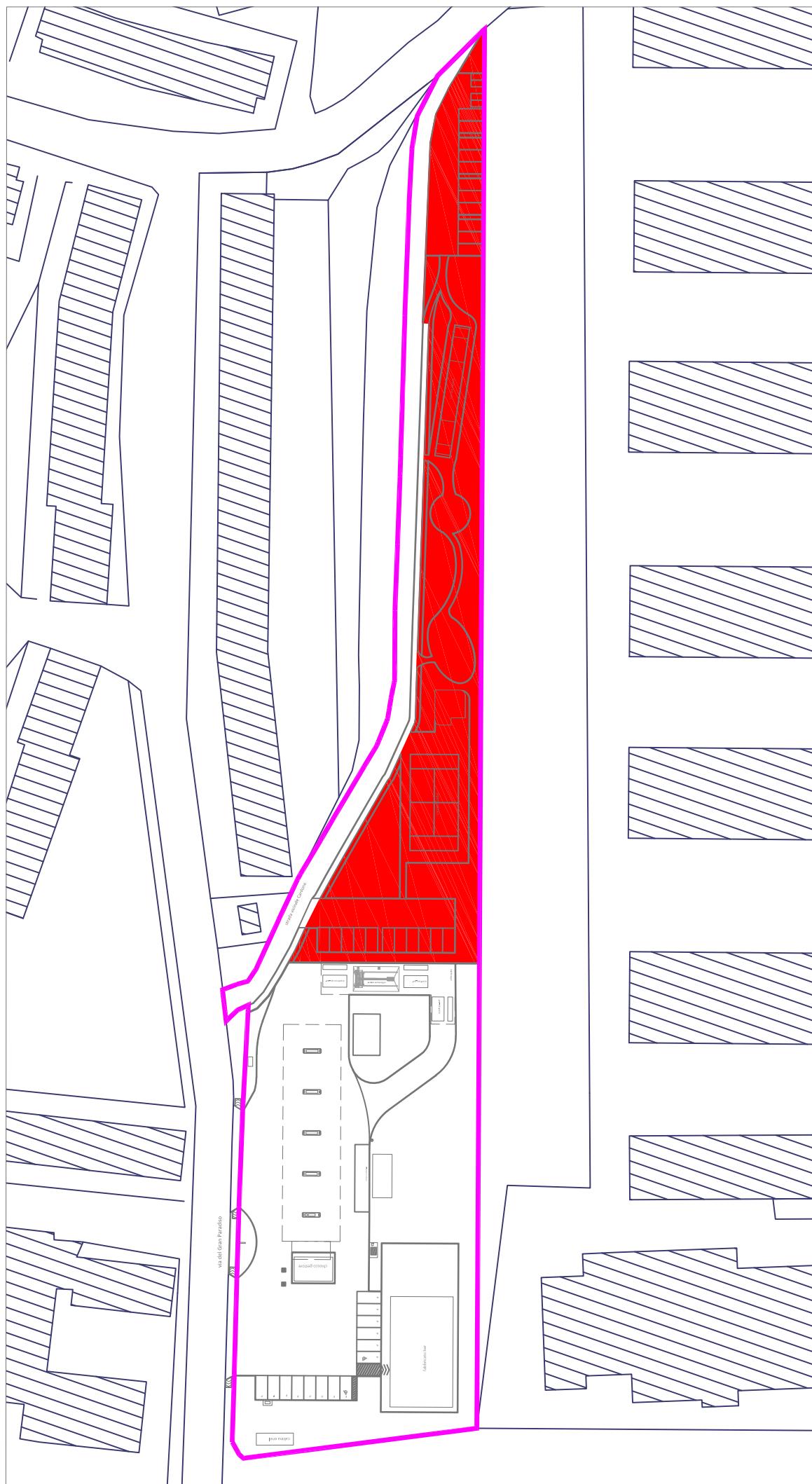
Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





Perimetro P.U.A. Urbanizzazione primaria mq 190,00



Comune di Napoli

Provincia di Napoli



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ambito 5 del P.R.G. di Napoli

(art.26 Lg Urbanistica Regionale "Norme sul governo del territorio" n.16 del 22/12/2004 e smi)

Ubicazione:

Napoli (Na) - via del Gran Paradiso

Committente:

"Merlino Gas S.r.l."Corso Europa n. 2
80029 - Sant'Antimo (Na)**Progetto e coordinamento****GRUPPO DI LAVORO**

Studio tecnico Tudisco - via Antiniana, 2G - 80078 Pozzuoli (Na) - info@studiotudisco.com

Strade e mobilità

In.Co.Set. S.r.l. - via A. Balzico, 50 – 84013 Cava de' Tirreni (Sa).

Paesaggio e agronomia

Progetto Verde S.c.a.r.l. - via F. Crispi, 98 - 80121 Napoli (Na) - info@progettoverde.eu

Geologia

GeoTec - Studio di Geologia Tecnica & Ambientale - via Mascolo, 1 - 84013 Cava de' Tirreni (Sa)

Progetto strutturale

FM ENGINEERING and DEVELOPMENT srl - Via Trieste, 33-80038 Pomigliano D'Arco (NA)

Infrastrutture idrauliche

Studio Politecnico Digesto - Via Lago Patria, 143 -80147- Napoli

Infrastrutture elettriche

Studio di Ingegneria ing. V. Toscano - via Lamberti, 33 – 84014 Nocera Inferiore (SA)

PERIZIA DI STIMA AREE DI CESSIONE

Data: aprile 2023

Tavola:

Scala:

R.10

Rev:

I tecnici:

MERLINO GAS S.R.L.
C. so Europa, 2
80029 - Sant'Antimo (NA)
P. IVA: 06244201213



1. PREMESSA

I sottoscritti:

- architetto Stefania Di Iorio, iscritta all’Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n°5198,
- geometra Antonio Tudisco, iscritto all’Albo dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Napoli al n°6009,

entrambi domiciliati per l’incarico in Napoli (NA) alla via Montagna Spaccata n°201, hanno ricevuto incarico dalla società **“Merlino Gas S.r.l.”** con sede legale in Sant’Antimo (NA), al Corso Europa n. 2, P.IVA 06244201213, e per essa dal legale rappresentante signor Vittorio Gelsomino, nato a Napoli (NA) il 18/03/1990 e residente in Giugliano in Campania (NA) alla via Vicinale Salicelle, C.F. GLSVTR90C18F839C, di presentare ai competenti uffici comunali il Piano Urbanistico Attuativo per alcuni fondi siti in Napoli (NA), nell’area dell’Ambito n. 5 denominata “Caserme Secondigliano”, di cui all’art. 130 della Variante al vigente P.R.G. comunale approvata con D.P.G.R. della Campania n. 323 del 11/06/2004.

A tal fine, chi scrive, redige la presente perizia di stima delle aree di cessione, da allegare alla documentazione di Piano.

2. INDIVIDUAZIONE DEI FONDI DI INTERESSE

L’intero Piano Urbanistico Attuativo si sviluppa su n. 5 particelle catastali di proprietà del soggetto proponente, individuate al Nuovo Catasto Terreni comunale al foglio n. 6, nn. 75, 76, 77, 320, 321. A tale superficie deve aggiungersi la strada di proprietà comunale che già appartiene al Demanio Stradale del Comune di Napoli e, pertanto, non sarà oggetto della presente stima.

Di tali particelle, costituiscono aree di cessione quota parte della n. 76, pari a mq 1.368,00, e la n. 77 nella sua interezza, pari a mq 1.760,00 e come da dettaglio che segue:

SUPERFICIE DA CEDERE:				
P.LLA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE TOTALE P.LLA	SUPERFICIE PARZIALE P.LLA	SUP. P.LLA DA CEDERE
76	mq 2.040,00		X	mq 1.368,00
77	mq 1.760,00	X		mq 1.760,00
TOTALE AREE DI CESSIIONE				MQ 3.128,00

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Tutte le aree di Piano sono pressochè pianeggianti e, ad oggi, sono caratterizzati da verde incolto in stato di abbandono. La zona urbana circostante è un quartiere della periferia Nord della città di Napoli, denominato Secondigliano, nato con connotazioni rurali e agricole, oggi perse del tutto, ad eccezione di isolate testimonianze; gli edifici residenziali, oggetto dell'espansione edilizia degli anni settanta e ottanta, sono edifici di edilizia popolare alti quattro-cinque piani, e presentano in molti casi segni di degrado estetico-funzionale, che denotano una mancanza di interventi manutentivi; il verde pubblico è estremamente ridotto, così come i servizi di quartiere.

Il trasporto pubblico, quanto ai collegamenti urbani, è fornito dall'ANM (Azienda Napoletana Mobilità), mediante autobus e filobus, mentre poco distante dall'area di progetto vi è una fermata della metropolitana cittadina; i collegamenti suburbani e interurbani sono invece garantiti dalla CTP (Compagnia Trasporti Pubblici di Napoli).

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

▪ Variante al Piano Regolatore Generale

I fondi privati ricadono in area classificata come “*Zona G: Insediamenti urbani integrati*” della Variante al Piano Regolatore Generale (centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale), come emendata in sede di adozione di cui alla Delibera n. 35 del 19/02/2001. Le zone omogenee “G” sono quelle parti del territorio per le quali è prevista la trasformazione con insediamenti prevalentemente di nuovo impianto sulla base dei dettami dell'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione, Parte I, della Variante al P.R.G. Le trasformazioni sono definite dai commi 3 e 4. Il comma 3 disciplina le trasformazioni fisiche ammissibili, come gli interventi di modifica delle quote altimetriche, purchè si garantisca la funzionalità degli assetti idraulico e idrogeologico e, quanto a edifici e manufatti esistenti, consente la demolizione, la sostituzione, il riutilizzo di volumi, nonché il relativo incremento, nel rispetto dei limiti definiti per ciascuna delle aree dalla disciplina degli ambiti. Il comma 4, invece, disciplina le destinazioni d'uso consentite (insediamenti integrati), quali utilizzazioni residenziali terziarie e produttive, con i relativi servizi.

▪ Disciplina d'Ambito

I fondi privati facenti parte dell'area P.U.A. sono interamente compresi nell'Ambito n. 5 denominato “*Caserme di Secondigliano*”, individuato nella Disciplina degli Ambiti regolamentata dalla Parte III della Variante al P.R.G. comunale, art. 130, avente come obiettivo la riqualificazione del tessuto urbano

della periferia, il recupero e la riqualificazione dei vecchi percorsi carrabili e pedonali e la formazione di nuovi luoghi di centralità urbana.

La metodologia di attuazione della variante è uno strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina della zona “G” di P.R.G. e descritto al comma 2 dell’art. 130, che individua in 0,8 mq/mq l’indice di utilizzazione fondiaria, nel rispetto di alcune funzioni e limiti tabellati.

5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di via del Gran Paradiso propone la realizzazione di un impianto distribuzione carburanti con attività commerciali annesse (aree private) e un parco urbano con attività ludico/sportive (aree di cessione), compresa la riqualificazione di una strada di proprietà comunale, esterna all’Ambito 5, ma funzionale alle attività oggetto del PUA.

Nel caso in esame i fondi da cedere, oggetto della presente stima, sono quelli destinati al parco urbano, con aree per il riposo e per il passeggi, un campo di paddle, un campo di bocce, un fabbricato ufficio/spogliatoio per le attività sportive e n. 2 aree di sosta per gli autoveicoli a servizio dell’area.

6. PROCEDIMENTO DI STIMA

La presente stima ha lo scopo di determinare *il più probabile valore unitario medio di mercato delle aree di cessione* del Piano, con riferimento all’attualità e al metro quadro di superficie edificabile. L’area in esame, difatti, come evidenziato nei precedenti paragrafi, possiede il requisito dell’edificabilità, sulla base della disciplina urbanistica comunale (Variante al P.R.G. comunale).

La letteratura in materia di estimo immobiliare indica varie tipologie di indagine al fine della ricerca del valore commerciale di un bene immobile, prevalentemente di due tipologie: quello analitico e quello analogico-comparativo, basato sulla ricerca dei valori di mercato noti e sulla successiva comparazione. Nel caso di specie, lo scrivente ritiene che il metodo del confronto sia quello più congeniale per la stima dei beni in esame, in quanto fornisce maggiori garanzie di veridicità, essendo basato sui prezzi di reali compravendite nella zona di interesse e non su meri calcoli economici.

Dunque, il valore di mercato del bene è stato determinato mediante il criterio di stima comparativa, assumendo come base i prezzi di compravendita praticati nella zona per beni similari; l’art. 5, comma 5, del D.Lgs n. 504/1992 disciplina le modalità di individuazione del valore commerciale delle aree fabbricabili, per le quali *«il valore e' costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di*

edificabilita', alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche».

Una volta determinato il valore unitario medio, il passo successivo è il suo ridimensionamento in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene in esame, attraverso specifici parametri da assumere come riferimento. Nel caso in esame, i parametri individuati sono di seguito indicati:

- zona in cui i fondi sono situati;
- indice di edificabilità previsto dalla normativa urbanistica vigente;
- destinazioni d'uso consentite;
- eventuali oneri necessari per rendere il fondo atto alla trasformazione ammessa;
- valori medi di mercato per terreni simili nella stessa zona o in zone con le stesse caratteristiche di localizzazione, quali l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano e al quartiere di appartenenza, i collegamenti viari e servizi di trasporto pubblici, le attrezzature collettive, il livello di qualificazione ambientale;
- caratteristiche generali del contesto.

Detti parametri consentono la modifica del prezzo generico unitario di mercato attraverso l'applicazione di coefficienti di differenziazione, che tengano conto di specifiche caratteristiche dell'immobile, e che sono calcolati in base a una media delle consuetudini e degli apprezzamenti del mercato.

Si specifica che, nel caso di specie, la destinazione è di parco urbano con annesse attività sportive, e quindi il valore commerciale dell'area, pur essendo superiore a quello dei suoli aventi destinazione agricola, risulta comunque inferiore a quello corrente nel medesimo Comune per le aree residenziali.

7. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI FONDI

È stata effettuata un'analisi di mercato nella particolare area omogenea in cui sono inseriti i beni di interesse, ed è risultato che il valore di mercato unitario per terreni agricoli simili non edificabili è pari a circa € 52,00/mq, mentre il valore di mercato unitario per terreni agricoli simili, edificabili e destinati a edilizia residenziale, è pari a circa € 130,00/m.

In considerazione dei parametri di cui ai punti precedenti, ovvero al contesto, alle opere per adeguare l'area allo scopo futuro, alle opere di urbanizzazione primaria a farsi, lo scrivente ritiene

verisomile che il più probabile valore unitario medio di mercato delle aree di cessione del Piano sia pari a € 91,00/mq.

In fede

Napoli, aprile 2023

ARCHITETTO STEFANIA DI IORIO



GEOMETRA ANTONIO TUDISCO

