



CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI COMUNE DI NAPOLI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(ex art. 27 L.R.C.16/2004 e ss.mm.ii., ex art. 33 delle Nta della variante al PRG di Napoli)

INSEDIAMENTO COMMERCIALE E ATTREZZATURE PUBBLICHE IN VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE

Con integrazioni e modifiche richieste nei pareri in sede di conferenza dei servizi



ELABORATO:
SCHEMA DI CONVENZIONE

ELABORATO:

S.C.

DATA: Gennaio 2019

AGGIORNAMENTI: Gennaio 2024

PROPRIETA':

MANDES s.r.l.
Via Domenico Morelli 15, 80121 Napoli
P.IVA 00273120634

PROGETTO:

FALANGA E MORRA ARCHITETTI
Coordinamento: Arch. Giovanni Morra



falangaemorra architetti

SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in sottozona Bb (*Espansione recente*) presentato ai sensi dell'art. 33 delle Nta del Prg e degli artt. 26 e 27 della LRC 16/2004 per la realizzazione di un *Insedimento commerciale e attrezzature pubbliche in via delle Repubbliche Marinare* ricadente nel sub-ambito n. 15a (*Via delle Repubbliche Marinare/via Alveo Artificiale*) nel quartiere Barra - Municipalità VI

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

Convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ex art. 27 della Legge Regionale della Campania n.16/2004, da realizzarsi in zona B sottozona Bb, sub-ambito n. 15a, 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 G C n.....del..... e pubblicato sul BURC n. del.....

per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area in via delle Repubbliche Marinare nel quartiere Barra, VI municipalità.

Tra

La società Mandes Srl, con sede in Napoli (NA), Via Domenico Morelli 15, 80121, P.IVA 00273120634, nella persona del legale rappresentante ing. Massimiliano Galli, nato a il, C.F., da una parte

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 Mandes srl (di seguito denominata "Proponente") dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario di un'area sita in Napoli alla via delle Repubbliche Marinare, area meglio specificata nella tavola *U.1 Individuazione del Perimetro di PUA su Mappa Catastale e delle Ditte Proprietarie* e nella relazione notarile di cui all'elaborato *TP Titoli di proprietà dei proponenti*. L'area è riportata nel NCT di Napoli con i seguenti identificativi: foglio 157 particelle 1198, 1200, 1202, 1204, 1249, 1250. La consistenza dei terreni è riportata nella documentazione catastale contenuta nell'elaborato *V.C. Visure Catastali*;
- che tale area ricade in zona B sottozona Bb del PRG per una superficie complessiva di mq 8.744;
- che sulla suddetta area e sulle aree pubbliche limitrofe il Proponente ha presentato al Comune di Napoli, ai sensi degli artt. 31 e 33 delle Norme di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale e dell'art. 26 comma 2 lettera a) e dell'art. 27 della Legge Regionale della Campania n.16 del 22.12.2004 e ss.mm.ii., un Piano Urbanistico Attuativo denominato "**PUA Repubbliche Marinare**", avente valore di Piano Particolareggiato;
- 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 (**all. 6**).

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

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 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 delle Repubbliche Marinare e denominato "*PUA per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area in via delle Repubbliche Marinare a Barra*", 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 redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE), e del progetto esecutivo nonché la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria** relative a un progetto di riqualificazione stradale delle aree pubbliche poste lungo il confine del lotto privato, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, 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. n. 36/2023 (di seguito anche Codice dei Contratti Pubblici);
- la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) e del progetto esecutivo nonché la realizzazione delle **opere di urbanizzazione secondaria** a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di cui al seguente art. 3, con oneri e procedure completamente a carico del Proponente, in qualità di Stazione Appaltante, a mezzo delle procedure previste dal combinato disposto dell'art. 13 comma 7 e dell'Allegato I.12 del D.lgs. n. 36/2023;
- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria consistenti in un'area attrezzata a verde pubblico (Parco Urbano) per una superficie pari a 2.695 mq e una seconda area destinata a verde pubblico (Giardino Urbano) di superficie pari a mq 1.187 lungo via delle Repubbliche Marinare e corso IV Novembre;
- la monetizzazione a carico del Proponente del fabbisogno residuo di opere di urbanizzazione generate dalle previsioni della normativa del sub ambito n. 15a - *via delle Repubbliche Marinare/Via Alveo Artificiale*;
- la realizzazione di un insediamento commerciale per la media struttura di vendita di prodotti alimentari e non alimentari M/AM ai sensi della Lrc 7/2020, comprensivo di parcheggi pertinenziali interrati ed esterni a raso, sistemazioni esterne a verde e viabilità interna;
- la sistemazione a parcheggio di un'area di proprietà del Proponente, avente superficie di mq 1.134, posta a sud della struttura commerciale, da assoggettare ad uso pubblico;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria a titolo gratuito delle aree individuate dallo standard urbanistico come "verde attrezzato".

Tale ordinaria e straordinaria manutenzione a titolo gratuito del patrimonio vegetale e dei relativi impianti tecnologici avrà durata di anni 5 (cinque) 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 delle suddette attrezzature nella loro interezza.

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

L'attuazione del PUA avverrà attraverso 3 Unità Minime d'Intervento, così come individuate nella tavola *U.M.I. Unità minime d'intervento* e così suddivise:

- UMI 01 di mq 4.862 – Realizzazione della struttura commerciale, dei parcheggi pertinenziali e ad uso pubblico e della cabina elettrica (LOTTO C – opere private);
- UMI 02 di mq 2.356 - Opere di sistemazione della viabilità pubblica, comprensiva dei marciapiedi, inclusa nell'area d'intervento (Opere di urbanizzazione primaria);
- UMI 03 di mq 3.882 – Realizzazione del Parco Urbano e del Giardino Urbano (LOTTE A e B – opere di urbanizzazione secondaria)

ARTICOLO 3 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il Proponente si obbliga a realizzare direttamente, se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici, oppure a far realizzare tramite impresa esecutrice in possesso dei suddetti requisiti, a propria cura e spese le seguenti opere di **urbanizzazione primaria** a scapito degli oneri di urbanizzazione, su aree già di proprietà pubblica:

- sistemazione della viabilità compresa nel perimetro del PUA per una superficie di mq 1.146;
- riqualificazione delle urbanizzazioni esistenti limitrofe all'area del PUA e rientranti nel perimetro complessivo dell'area d'intervento per una superficie di mq 1.210;

e le seguenti **opere di urbanizzazione secondaria**, oggetto di cessione ai sensi del DM 1444/1968:

- area destinata a Giardino Urbano di mq 1.187, con accesso da via delle Repubbliche Marinare e corso IV Novembre, comprendente un'area attrezzata per il gioco e per la sosta e uno spazio destinato allo sgambamento per cani;
- area attrezzata a Parco Urbano di mq 2.695, con accesso da via prospero Guidone, comprendente un bosco urbano con area attrezzata per il gioco, orti didattici e parcheggio di servizio.

Il tutto come sinteticamente riportato nell'**allegato 1** alla presente Convenzione.

CAPO I DIRITTI DEL PROPONENTE

ARTICOLO 4 – Diritti di edificazione - Opere private

Il PUA prevede la realizzazione di un insediamento commerciale per la media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM, ai sensi della Lrc 7/2020, mediante un unico edificio con annessi parcheggi pertinenziali esterni, a raso, e parcheggi seminterrati.

Il volume massimo consentito sull'area in esame scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di 2,00 mc/mq fissato dall'art. 33 delle norme di attuazione della Variante al PRG, sulla superficie di proprietà del Proponente ricadente in sottozona Bb ed è pari a mc 17.488. L'intervento sviluppa una volumetria complessiva di 17.035,19 mc e, in ogni caso, non superiore a quella massima consentita dalla normativa su richiamata.

Il Proponente si impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Napoli qualora, a seguito di eventuali successive misurazioni e/o prescrizioni in ordine alla consistenza della superficie territoriale, dovesse emergere una volumetria inferiore a quella prevista dal piano che comporti la necessaria riduzione della volumetria complessiva approvata dal PUA. Resta inteso che tale variazione della volumetria non potrà, in alcun caso, comportare il ridimensionamento delle aree e delle opere da destinare ad urbanizzazioni come approvate con il PUA.

Conseguentemente nessuna modifica al PUA andrà effettuata, rimanendo invariato il dimensionamento degli standard.

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

CAPO II - OBBLIGHI DEL PROPONENTE – SERVITÙ PERPETUA DI USO PUBBLICO

ARTICOLO 5 – Costituzione e disciplina della servitù perpetua di uso pubblico

Con il presente atto il Proponente costituisce a favore del Comune di Napoli, che accetta, servitù perpetua di uso pubblico, sullo spazio privato scoperto di pertinenza commerciale pari a mq 1.134 da destinare a parcheggio, censito al NCT con la particella (parte frazionata della 1250) del foglio 157. Tale servitù è finalizzata alla fruizione da parte della collettività delle attrezzature previste dal Piano, in concomitanza con gli orari di apertura della struttura commerciale al pubblico.

Tale area, individuata negli elaborati grafici di progetto e, nello specifico, nella tavola U.5 *Attrezzature ad uso pubblico: parcheggi e verde attrezzato* e nell'**allegato 4** alla presente convenzione, non costituisce oggetto di cessione, restando la proprietà degli immobili in capo al Proponente.

Il Proponente, pertanto, costituisce a favore del Comune di Napoli ed il Comune di Napoli accetta la suddetta servitù perpetua di uso pubblico dell'attrezzatura di cui al progetto approvato in uno con il permesso di costruire per la realizzazione della struttura commerciale, con specifica destinazione ad area di sosta e con costi di realizzazione, di gestione e di atto interamente a carico del Proponente e/o aventi causa.

Alla ultimazione dei lavori relativi all'intero intervento, all'emissione del certificato di collaudo provvisorio, il Proponente notificherà, entro 30 giorni, al Comune di Napoli la data di inizio di godimento della servitù. Il contenuto della servitù perpetua di uso pubblico, come di seguito indicato, consiste nella libera fruizione degli spazi e delle attrezzature presenti negli orari di apertura della struttura commerciale. Le aree dovranno, inoltre, essere a disposizione della Municipalità per manifestazioni e occasioni pubbliche da tenersi nel complesso sportivo denominato "Stadio dei caduti di Brera".

In ogni caso la mancata osservanza degli obblighi di servitù perpetua pubblica assunti con la presente Convenzione comporta l'applicazione delle sanzioni per violazione delle norme edilizie in quanto opera non conforme al PRG.

Saranno a carico del proponente e/o aventi causa tutti gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché tutte le opere per la divisione con la proprietà privata.

Il Proponente assume l'obbligo di far tenere al Comune, tramite proprio notaio di fiducia, il duplo della nota di trascrizione delle servitù costituite con la presente Convenzione.

Il Proponente, su tali aree, provvederà a propria cura e spese:

- ai canoni, alle imposte, ai diritti e tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica e altri servizi, nonché quant'altro necessario per la fruibilità dell'area e delle opere realizzate;
- agli eventuali lavori, non costituenti variazioni essenziali, che nel corso della Convenzione dovessero rendersi necessari anche per l'osservanza di disposizioni sopravvenute, nonché il ripristino funzionale o lo spostamento delle utenze in genere.

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, nonché per eventuali danneggiamenti o infortuni verificatisi sulle aree oggetto dell'atto d'obbligo, anche nei giorni e nelle ore stabilite per la fruizione pubblica delle aree, tenendo perciò sollevato e indenne il Comune.

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

Il Proponente si impegna, inoltre, ad accertare che l'esecutore dei lavori provveda alla stipula dell'assicurazione di cui all'art. 117 comma 10 del D. Lgs. 36/2023 lasciando in ogni caso sempre indenne il Comune di Napoli da eventuali danneggiamenti e/o infortuni verificatisi sulle aree oggetto di convenzione.

La superficie di mq 1.134 dell'area da gravare con la servitù perpetua d'uso pubblico ha valore indicativo, dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e riserva, alla trascrizione delle annotazioni da redigersi da parte della competente Agenzia del Territorio, atti tutti a cura e spese del Proponente.

Le aree con vincolo di destinazione d'uso, previste dall'art. 36 della L.R.C. n. 7/2020, nella misura di cui all'allegato D della medesima legge, in particolare l'area verde attrezzata con giochi per l'infanzia, sono strettamente legate all'attività commerciale e non rientrano tra quelle da assoggettare a servitù di uso pubblico.

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

ARTICOLO 6 - Cessione delle aree - modalità - identificazione

Il PUA in oggetto prevede la cessione al Comune di Napoli, all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nonché le opere stesse. Le aree oggetto di cessione, come individuate nell'elaborato di piano denominato *U.4 - Piano particellare di esproprio delle Aree da cedere al Comune per Standard* e quantificate nell'**allegato 3** alla presente Convenzione, riguardano:

- aree attrezzate a verde di quartiere (Parco Urbano e Giardino Urbano) di superficie complessiva pari a mq 3.882;

come riportato nella seguente tabella a)

tab. a)

Tipologia delle opere	Superfici oggetto di cessione
<i>Opere di urbanizzazione standards DM 1444/68</i>	<i>mq</i>
Parco urbano	2.695,00
Giardino Urbano	1.187,00
Tot.	3.882,00
Totale aree da cedere	

Le aree pubbliche, derivanti dalle cessioni di soggetti privati, saranno, pertanto, pari a 3.882 mq. Dette aree sono riportate nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 157 con le seguenti particelle:

- particella n. 1198 (intera) - mq 1.056;
- particella n. 1200 (intera) - mq 743;
- particella n. 1202 (intera) - mq 359;
- particella n. 1204 (intera) - mq 537;
- particella n.(parte della 1250) - mq 1.187;

da aggiornare in fase di sottoscrizione della presente Convenzione.

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

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 (**all. 6**).

Con la sottoscrizione della presente Convenzione, **si procederà alla cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione 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. 23.

Le superfici delle aree oggetto di cessione 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.**

Qualora, invece, a completamento dei Lavori, a seguito di rilievi o misurazioni, la superficie effettivamente ceduta risultasse inferiore a quella riportata nella presente Convenzione, il Proponente si impegna a compensare tale superficie "non ceduta" con la monetizzazione sia del valore del suolo che del valore delle opere non realizzate (verde), sulla base dell'ultimo aggiornamento dell'indice Istat e con le modalità di cui al successivo art. 11.

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, all'atto della sottoscrizione, 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, con la definizione temporale delle fasi di lavorazione.

ARTICOLO 7 - Area di proprietà comunale o in uso all'amministrazione Comunale

L'area di proprietà comunale, di mq 2.356, sulla quale sono previsti gli interventi di riqualificazione stradale, sarà concessa in uso al Proponente per il tempo necessario all'esecuzione delle opere indicate nella presente Convenzione e riconsegnata al Comune, complete delle opere di urbanizzazione previste dal piano, con le modalità previste al successivo art. 23.

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

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

Il Comune si obbliga a consegnare le aree stradali comunali da riqualificarsi al Proponente nel termine di gg. 60 dall'approvazione della progettazione di cui al successivo art. 8.

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. Inoltre, per l'intero periodo in cui il Proponente deterrà la custodia delle aree, di cui al presente articolo e a quelli precedenti, dovrà sempre essere garantito l'accesso da parte dei rappresentanti del Comune o suoi delegati. In ogni caso per le sedi viarie dovrà essere garantita la percorrenza delle stesse durante le attività di cantiere.

CAPO IV - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA PROGETTAZIONE

ARTICOLO 8 - Progettazione delle Opere di Urbanizzazione

Nel termine di 60 giorni a partire dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione il Proponente si obbliga a trasmettere al Comune di Napoli, a mezzo del responsabile unico del progetto (RUP) come definito al successivo art. 17, i progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono

essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto, 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 ad ogni specifico regolamento o norma tecnica vigente alla data della progettazione, ed in particolare, ma non ad esaurimento, alla vigente legislazione sui lavori pubblici ed ai vigenti regolamenti per la progettazione di opere pubbliche.

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. 6 e con le modalità di cui all'art. 41 (Livelli e contenuti della progettazione) del D.lgs. 36/2023.**

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

ARTICOLO 9 - Determinazione del fabbisogno di aree e opere di urbanizzazione

Il fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere al Comune derivante dall'art. 146 delle Nta della Variante al PRG per il sub-ambito 15a prevede in proporzione alla superficie territoriale del Piano, le seguenti destinazioni d'uso:

tab. b)

	Superfici territoriali	Rapporto percentuale tra la St del sub-ambito e la St del PUA	Istruzione	Verde
	<i>mq</i>	%	<i>mq</i>	<i>mq</i>
sub-ambito 15-a	182.223,00		17.000	45.000
PUA	9.890,00	5,43	922,61	2.442,19
Fabbisogno attrezzature da normativa d'ambito			922,61	2.442,19

A fronte di tale fabbisogno, il PUA prevede la realizzazione a cura e spese del Proponente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di due attrezzature a verde di quartiere, una con accesso diretto da via delle Repubbliche Marinare, di superficie pari a 1.187 mq, e l'altra con accesso diretto da via Prospero Guidone, di 2.695 mq, per una superficie complessiva di **3.882 mq** (> 2.442,19 mq) di attrezzature

a verde, dotate di parco giochi per bambini, percorsi, verde ornamentale, recinzione ed impianti, con relativa cessione delle aree al Comune.

Per la tipologia ad istruzione, non prevista dal PUA, si procederà attraverso la monetizzazione del fabbisogno complessivo, come disciplinato al successivo art. 11.

Il fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche soddisfa, anche, la superficie minima da destinare ad attrezzature pubbliche fissata dall'art. 5 del DM 1444/68, corrispondente all'80% di Slp "di cui almeno la metà destinata a parcheggi", di cui al seguente fabbisogno complessivo:

tab. c)

Tipologia attrezzature DM 1444/68	Superfici (mq)
spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	1.630,94
Parcheggio a raso	1.630,94
Totale	3.261,88

Pertanto, la dotazione di attrezzature a verde previste nel PUA e pari a mq 3.882 soddisfa ampiamente anche tale fabbisogno.

In aggiunta, il PUA prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, a cura e spese del Proponente, su un'area pubblica di mq 2.356, consistenti nella sistemazione dei marciapiedi e degli attraversamenti pedonali meglio indicati negli elaborati U.P (Urbanizzazioni primarie) del Piano Urbanistico Attuativo.

ARTICOLO 10 - 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, nella disposizione del *Servizio Pianificazione urbanistica attuativa* n. 8 del 19.12.2019.

L'aggiornamento secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, riferito al periodo gennaio 1999 - luglio 2023, comporta una variazione percentuale pari al 83,1%. I valori dei costi parametrici unitari e complessivi delle opere di urbanizzazione, aggiornati a luglio 2023, secondo le tabelle allegate alla comunicazione del Dirigente del *Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e attuativa* PG/859377 del 24.10.2023, risultano i seguenti:

tab. d)

Tipologia	Superficie	Costo parametrico unitario	Costo parametrico
DM 1444/68	mq	€/mq	€
verde	1.630,94	166,80	272.040,80
parcheggi	1.630,94	178,72	291.481,60

complessivi € 663.044,20), aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione dei costi di costruzione, riferiti al periodo gennaio 1999 - luglio 2023.

ARTICOLO 11 - Monetizzazione del fabbisogno residuo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Secondo le indicazioni contenute nella citata disposizione dirigenziale n. 8/2019 riguardo alle modalità di calcolo economico relative ai casi di monetizzazione del fabbisogno residuo, dal confronto esplicitato nella seguente tabella e) tra il fabbisogno, così come determinato al precedente art. 9 e le attrezzature da standard effettivamente previste, risulta che la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto.

Per quanto riguarda il fabbisogno di standard derivante dall'art. 146 delle Nta per il sub-ambito 15a, il comma 2 del sopracitato articolo prevede, "per il piano, complessivamente una superficie di almeno 62.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 45.000 mq destinati per il verde e 17.000 mq destinati per l'istruzione".

Pertanto, dal confronto esplicitato nella seguente tabella g) tra il fabbisogno così come determinato dalla normativa d'ambito (art.146 delle NTA), di cui alla tab a) di questa Convenzione, e le attrezzature da standard effettivamente previste, risulta che il piano prevede complessivamente la cessione di aree per attrezzature pubbliche in misura superiore al minimo richiesto.

tab. g)

	Istruzione	Verde	Totale
	mq	mq	mq
Fabbisogno art. 146 Nta	922,61	2.442,19	
Dotazione PUA	0,00	3.882,00	
Differenza	-922,61	+ 1.439,81	+517,20

Tuttavia, la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto, in quanto la dotazione del piano è rappresentata dalla sola tipologia a verde, non prevedendo la destinazione d'uso di istruzione. Tale circostanza comporta la necessità di operare una compensazione economica a conguaglio del fabbisogno delle opere previste dalla disciplina di ambito, rapportando la St del PUA con la St dell'intero sub-ambito 15a, come riportato nella tab. a) della Convenzione. A tal fine si assumono i costi unitari, determinati in via parametrica come sopra aggiornati.

Nella tabella h) che segue si riportano per le due tipologie di attrezzature di cui all'art. 146 delle Nta, le superfici previste nel piano e i relativi costi parametrici in termini di differenza (in più o in meno) rispetto alla quota dovuta.

tab h)

Tipologia urbanizzazioni	Fabbisogno	Superfici previste dal PUA	Differenza	Costo parametrico unitario	Costo parametrico differenza
Art. 146 Nta	mq	mq	mq	€/mq	€
verde	2.442,19	3.882	+1.439,81	166,80	240.160,31

istruzione	922,61	0	-922,61	651,74	-601.301,84
Totale	3.364,80	3.882,00	517,20		-361.141,53 SALDO

Il maggior onere sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura destinata a parco pubblico calcolato parametricamente e pari a € 240.160,31 viene così detratto dal valore delle opere richieste per la tipologia rimasta scoperta (istruzione). È utile precisare a tale riguardo che non è consentita alcuna compensazione tra quanto dovuto in termini di aree e quanto richiesto in termini di opere.

In conclusione, si determina una quota da portare in monetizzazione calcolata al netto del valore parametrico degli standard effettivamente realizzati e pari a **€ 361.141,53**.

In merito al soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature pubbliche ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68, il Piano prevede la realizzazione della sola attrezzatura a verde, escludendo la destinazione a parcheggio, come riportato nella seguente tabella i)

tab i)

	Verde	Parcheggi	Totale
	mq	mq	mq
Fabbisogno DM 1444/68	1.630,94	1.630,94	3.261,88
Dotazione PUA	3.882	0,00	3.882
Differenza	2.251,06	-1.630,94	+620,12

Resta da verificare, dunque, se il saldo rimane positivo oppure sia necessario operare una compensazione economica a congruaggio delle opere previste. A tal fine si assumono i costi unitari, determinati in via parametrica come sopra aggiornati.

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

tab I)

Tipologia urbanizzazioni	Fabbisogno	Superfici previste dal PUA	Differenza	Costo parametrico unitario	Costo parametrico differenza
	mq	mq	mq	€/mq	€
verde	1.630,94	3.882	+2.251,06	166,80	+375.476,81
parcheggi	1.630,94	0	-1.630,94	178,72	-291.481,60
Totale					83.995,21

Il maggior onere sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura destinata a parco pubblico calcolato parametricamente e pari a € 375.476,81 viene detratto dal valore delle opere richieste per la tipologia rimasta scoperta (parcheggio). È utile precisare a tale riguardo che non è consentita alcuna compensazione tra quanto dovuto in termini di aree e quanto richiesto in termini di opere.

In conclusione, è verificato il saldo positivo di € 83.995,21 e, pertanto, non si determina alcun fabbisogno residuo da monetizzare.

Relativamente al fabbisogno non soddisfatto per l'istruzione, il Proponente ha presentato formale richiesta di rateizzazione dell'importo di monetizzazione dovuto al Comune di Napoli con nota acquisita al PG/..... del

Con l'accoglimento di detta richiesta le parti concordano il pagamento di quanto dovuto, pari a € **361.142,00** maggiorato degli interessi legali, in n. 4 rate di pari importo (di € 90.285,50) secondo le seguenti modalità di rateizzazione:

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

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

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

A garanzia del pagamento di ogni singola rata e per il relativo importo dovranno essere prestate idonee garanzie fideiussorie rilasciate da istituti bancari o assicurativi autorizzati ai sensi dell'art. 106 comma 3 del D.lgs. n. 36/2023, ciascuna contenente le clausole di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di operatività entro il termine di 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione nonché di automatico rinnovo fino a formale espressa autorizzazione allo svincolo da parte dell'Amministrazione stessa.

Lo svincolo delle garanzie prestate per ciascuna rata è effettuato su richiesta dell'interessato previa presentazione all'Amministrazione delle ricevute di avvenuto versamento degli importi dovuti.

Si rappresenta che la rateizzazione è a totale cura ed onere dell'interessato non avendo l'Amministrazione alcun obbligo di emanare avvisi di scadenza delle singole rate e che in caso di ritardato od omesso versamento si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 e si procederà all'escussione delle garanzie, con le modalità previste al seguente art. 26.

ARTICOLO 12 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione ex art. 19 del DPR 380/2001

Tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi è maggiore degli oneri ex art. 19 del DPR 380/2001 stimati provvisoriamente in € 217.922,67 calcolati, salvo diversa valutazione del competente Servizio Edilizia privata, ai sensi della disposizione dirigenziale della *Direzione Centrale VI- Riqualficazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia* n. 667 del 04.08.2022, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del PUA.

I dati sono sintetizzati nella seguente tabella m).

tab. m)

Superficie PUA	Valore delle opere dovuto ai fini dello scomputo	Valore delle opere stimato dal Proponente ai fini dello scomputo	Oneri di urbanizzazione ex art. 19 DPR 380/2001
----------------	--	--	---

	mq	€	€	€
Opere di urbanizzazione da standard per obblighi Nta d'ambito	3.882	462.501,48	560.206,36	217.922,67
Totale valore delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione			560.206,36	217.922,67*

(*) salvo diversa valutazione del competente Servizio Sportello Unico Edilizia

Tutte le opere di urbanizzazione secondaria previste a carico del Proponente, riportate nel quadro economico, sono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 19 del Dpr 380/2001, ad eccezione della riqualificazione stradale su un'area di 2.356 mq di proprietà del Comune di Napoli. Tale intervento, che il proponente si assume in obbligo di realizzare oltre il limite dell'onere di urbanizzazione riportato a scomputo, con oneri tecnici ed economici a suo completo carico, non configura onere alcuno per l'Amministrazione, fatto salvo il compito della vigilanza. In ragione del carattere gratuito della stessa e dell'assenza da parte dell'Amministrazione di qualunque riconoscimento al Proponente di diritti suscettibili di valutazione economica, non è pregiudicata la libera concorrenza nel mercato e sono rispettati i principi del diritto comunitario e nazionale di trasparenza, non discriminazione e pari opportunità.

ARTICOLO 13 – Contributo di Costruzione ex artt. 16 e 19 del Testo Unico 380/2001

Il rilascio dei titoli edilizi abilitanti gli interventi privati è subordinato, oltre che alla sottoscrizione della presente convenzione, anche alla presentazione dei progetti esecutivi 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 sono stati determinati dal Comune di Napoli all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo edilizio, sulla scorta di determinazioni dell'Ufficio Tecnico Competente, nonché sulla scorta delle previsioni di spesa del Proponente, relative ai costi di costruzione delle seguenti opere: edificio commerciale con parcheggi pertinenziali, verde privato e verde attrezzato ad uso pubblico.

b) Oneri di Urbanizzazione

Sono disciplinati dal precedente articolo 12.

ARTICOLO 14 - Esecuzione diretta delle opere di Urbanizzazione primaria

Le parti danno atto che ai sensi dell'art. 16, comma 2bis, del DPR 380/2001, come modificato dall'art. 13, comma 7, del D.lgs 36/2023 e Allegato I.12 dello stesso (*Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione*), 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.8. 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 risultano pari a € 301.814,26 per un importo lordo da Quadro economico pari a € 366.346,98, come stimato dal Proponente nell'elaborato *CM UP e QTE_Computo metrico Urbanizzazioni primarie (progetto) e QTE*.

Tali importi risultano inferiori alla soglia di cui all'art. 14, comma 1, lett. a) del D.lgs. 36/2023, calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 14, comma 9, dello stesso. Pertanto, il Proponente si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA, di cui al precedente art. 3.

Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte, secondo le indicazioni progettuali e nei termini previsti dal cronoprogramma del progetto esecutivo e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., 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. n. 36/2023, restando salvo, comunque, l'obbligo di assoggettamento alla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della L. n. 136/2010 mediante acquisizione del CIG ai sensi delle vigenti deliberazioni dell'ANAC.

A tal fine il Proponente, tramite il RUP, di cui al successivo art. 17, si impegna a trasmettere al Comune di Napoli, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, apposita dichiarazione attestante il possesso di suddetti requisiti da parte dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'ulteriore documentazione che il Comune riterrà necessaria.

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

ARTICOLO 15 – Procedure di gara per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 3 è pari a € 560.206,36 e il corrispondente valore lordo è pari a € 679.987,44 come risulta dal quadro economico riportato nell'elaborato di piano *CM US e QTE_Computo metrico Urbanizzazioni secondarie (progetto) e QTE*.

I suddetti importi delle opere di urbanizzazione secondaria sono indicativi e verranno aggiornati a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi di cui all'art. 8 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 di cui all'art. 4 dell'Allegato I.12 del decreto legislativo citato.

Il Proponente si obbliga ad affidare i lavori secondo le previsioni di cui all'art. 50, comma 1, del D.lgs. 36/2023 entro e non oltre 3 (tre) 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 D.lgs. 36/2023, 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 e gli elaborati georeferenziati costituenti le progettazioni devono essere forniti al Comune di Napoli sia in formato cartaceo che su supporto informatico in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

ARTICOLO 16 - 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 RUP (di cui al successivo art. 17), 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 delle opere.

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

ARTICOLO 17 - Responsabile unico del progetto (RUP)

Ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023 e dell'allegato I.2, si dà atto che il Responsabile Unico del Progetto (RUP), è stato individuato, giusta nota PG del Proponente, nella figura del sig., nel rispetto delle norme del Codice dei contratti pubblici alla cui osservanza la Stazione Appaltante medesima è tenuta.

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

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, espleta compiti di vigilanza ai fini della completa attuazione della convenzione.

ARTICOLO 18 – 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 delle opere di urbanizzazione.

Come disciplinato al precedente art. 8, 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 RUP, come definito al precedente art. 17, i progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Solo ad avvenuta presentazione dei progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione previste nel PUA sarà possibile richiedere i titoli abilitativi relativi agli interventi privati al Servizio competente al rilascio.

L'inizio dei lavori sarà subordinato all'approvazione dei progetti esecutivi, che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla presentazione degli stessi, fatte salve eventuali proroghe dovute ad esigenze istruttorie. Dell'avvenuta approvazione dei progetti di fattibilità tecnica ed economica ed esecutivi dovrà essere informato il *Servizio Sportello Unico Edilizia* a cura del *Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa*.

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.

ARTICOLO 19 – 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, con l'eccezione relativa all'eventualità in cui l'Amministrazione dovesse affidare a terzi la gestione delle attrezzature verdi previste dal PUA (Parco Urbano e Giardino Urbano). In tale eccezione, la manutenzione straordinaria sarà a carico dei soggetti affidatari manlevando il Proponente o i suoi aventi causa.

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 4 mesi al Servizio competente del Comune di Napoli sullo stato di avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche per assicurare la loro rispondenza al cronoprogramma dei lavori.

Articolo 20 - Direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione

La direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione compete al Proponente che provvederà ad istituire, dandone contestuale comunicazione al Comune di Napoli, l'ufficio di Direzione dei lavori composto da un Direttore dei Lavori (di seguito denominato DL) e dai suoi assistenti, ai sensi delle disposizioni dell'art. 114 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. 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 DL 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 DL 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.

ARTICOLO 21 - Varianti per le opere di urbanizzazione

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

Le varianti in corso d'opera per le urbanizzazioni 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.

ARTICOLO 22 - 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 di Napoli la data di inizio dei lavori.

Il Proponente, con preavviso di 15 giorni, darà comunicazione scritta al Comune di Napoli 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 Decreto suddetto.

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 (nominati dal Proponente prima dell'inizio dei lavori), saranno sempre a carico del Proponente, in qualità di Stazione Appaltante.

Il Proponente comunicherà per iscritto al Servizio competente le date proposte per l'inizio delle procedure di collaudo in corso d'opera e finale, conformemente alle previsioni dei progetti approvati. Durante l'espletamento di ogni accertamento o verifica da parte del Comune di Napoli il Proponente si impegna a fornire ogni assistenza e collaborazione necessaria, anche mettendo a disposizione la strumentazione e il personale occorrente.

Del collaudo in corso d'opera e del collaudo finale verrà redatta dettagliata relazione. Alla verifica dell'avvenuto completamento dei Lavori sarà redatto processo verbale di ultimazione dei Lavori ai sensi della disciplina dei LL.PP. vigente, nonché rilasciato il nulla osta a eseguire tutte le prove e verifiche previste per la Messa in Esercizio. Il certificato di collaudo è redatto secondo le modalità di cui all'art. 22 dell'Allegato II.14 del D.lgs. 36/2023.

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

Articolo 23 - Consegna delle opere di urbanizzazione

Entro tre mesi dall'emissione del certificato di regolare esecuzione, le opere di urbanizzazione saranno cedute al Comune di Napoli, nei termini di cui all'art. 6, e contestualmente le aree stradali in titolarità del Comune di Napoli da riqualificarsi verranno riconsegnate mediante apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio tra le parti. A tal fine, il Proponente concorderà con il Servizio competente del Comune di Napoli, con adeguato preavviso mediante PEC, il luogo, il giorno e l'ora per la sottoscrizione del verbale indicato.

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

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

Fatto salvo il giudizio definitivo sul lavoro e su tutte le questioni che possono sorgere al riguardo e sulle eventuali responsabilità del Proponente, il Comune di Napoli si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata delle Opere di Urbanizzazione, ai sensi dell'art. 230 del DPR 207/2010, previo accertamento da parte dell'organo di collaudo delle verifiche previste dal comma 1 del citato art.230. La mancata comunicazione nei termini predetti determina l'incameramento della fideiussione di € 1.039.249,91 di cui all'art. 26 che segue e, previa diffida, la conseguente applicazione delle sanzioni per violazione delle norme edilizie in quanto opera non conforme al Prg.

Articolo 24 - 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. 18 della presente Convenzione;
- verificare il rispetto degli obblighi di assoggettamento ad uso pubblico di cui al precedente art. 5 acquisendo la nota di trascrizione della servitù di uso pubblico e la comunicazione della data di inizio di godimento della servitù;
- applicare o proporre l'applicazione delle penalità di cui al successivo art. 29, in caso di ritardo nell'attuazione delle opere di urbanizzazione, rispetto ai tempi indicati nel cronoprogramma del progetto esecutivo approvato;
- escutere le fideiussioni, di cui al successivo art. 26, in caso di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione all'art. 28.

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 VI - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA BONIFICA

ARTICOLO 25 - 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. 8, nella quale dichiara, ai sensi del DPR 445/2000 e ss.mm.ii., gli esiti delle analisi del suolo in funzione delle soglie di rischio rispetto a tutte le destinazioni d'uso previste dal PUA, indicando le azioni da intraprendere ai fini di una eventuale bonifica o, in caso di esiti favorevoli, dichiara la compatibilità del suolo rispetto ai lavori a farsi, escludendo qualsiasi intervento.

Qualora dalle indagini preliminari, effettuate in fase di progettazione o preliminarmente all'inizio dei lavori, o durante gli scavi in corso d'opera emergessero inquinanti non preventivamente accertati, il Proponente, previo accordo con le amministrazioni competenti, in ordine alla tipologia d'intervento ritenuto più opportuno e alle tempistiche necessarie, dovrà procedere, con le procedure previste dal D.lgs. 152/06 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 VII - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE GARANZIE

ARTICOLO 26 - Garanzie per il completo adempimento della Convenzione

Il Proponente presta, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia in favore del Comune di Napoli per un importo corrispondente al 100% del valore lordo complessivo, derivante dal quadro economico dei Progetti di Fattibilità tecnica ed economica approvati unitamente al PUA con Del. GC. n. del, delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 366.346,98 e secondaria pari a € 679.987,44, 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 Generale e 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 predetta garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La polizza fideiussoria a scelta del Proponente può essere rilasciata, come da art. 106 comma 3 del D.lgs. 36/2023, 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 impediscano, riducano, o condizionino la immediata escussione totale del premio di garanzia da parte del Comune.

La polizza fideiussoria definitiva ha durata non inferiore alla conclusione dei lavori così come previsti nel cronoprogramma del progetto esecutivo. In ogni caso la stessa dovrà essere rinnovata automaticamente alla scadenza, fino all'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 il Proponente è obbligato in solido con i suoi garanti.

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

ARTICOLO 27 – Garanzie Postume decennali per le Opere di Urbanizzazione primaria

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 VIII - MANCATO O INESATTO ADEMPIMENTO DELLA CONVENZIONE – DIVIETI – CONTROVERSIE

ARTICOLO 28 – Penalità per ritardo negli adempimenti

In caso di ritardo nell'attuazione degli interventi pubblici di cui al PUA, rispetto ai tempi indicati nei cronoprogrammi dei progetti esecutivi approvati, al Proponente sarà applicata e introitata dal Comune di Napoli, per ogni mese di ritardo, una penale pari allo 0,075% (zero virgola zero settantacinque per cento) dell'importo totale delle opere come risultante dai quadri economici dei progetti esecutivi approvati fino ad un limite massimo di 0,75%, potendo il Comune di Napoli avvalersi a tale scopo, della garanzia di cui all'art. 26 della presente convenzione.

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

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

In caso di ritardo dovuto a:

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

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

ARTICOLO 29 – Inadempimento e risoluzione

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

In caso di inadempimento, come di seguito definito, e constatato lo stesso, il Comune, prima di procedere alla escussione delle garanzie di cui all'art. 26, avvia il procedimento di contestazione

diffidando per iscritto il Proponente ad adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a 30 giorni.

Decorso inutilmente tale termine, la Convenzione si intenderà risolta *ipso iure*, ai sensi dell'art. 1454 c.c. e l'Ente escuterà le garanzie di cui all'art. 26, secondo le modalità ivi riportate, ferma la facoltà di agire in via risarcitoria verso il Proponente per il maggior danno o, in ogni caso, per tutti i danni sofferti nell'ipotesi di diniego, fondato o meno, del garante alla richiesta di escussione.

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

1. ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi di validità del PUA, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte del valore delle opere non realizzate, quantificato rispetto ai quadri economici dei progetti esecutivi. Oltre alla escussione della polizza sarà attivato l'accertamento esecutivo quale rimedio dell'inadempimento;
2. collaudabilità totale o parziale delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa a seguito di inottemperanza da parte del Proponente rispetto alle prescrizioni e ai tempi stabiliti dall'organo di collaudo, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto 1);
3. versamento delle rate di monetizzazione del fabbisogno residuo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, rispetto alle scadenze previste all'art. 11.

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

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

1. la conoscenza da parte dell'Ente dell'avvio delle indagini preliminari a carico del Proponente o la commissione dei reati previsti dall'art. 94 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. da parte del Proponente, previa escussione delle garanzie;
2. l'adozione, ai sensi del D.lgs. n. 159/2011, di misure di prevenzione personali o patrimoniali, oppure di informazione antimafia interdittiva;
3. la conoscenza da parte dell'Ente dell'avvio delle indagini preliminari a carico del Proponente o la commissione dei reati per responsabilità amministrativa previsti dal D.lgs. 231/01.

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

4. l'impossibilità di escussione, da parte del Comune, delle garanzie di cui agli artt. 9 e 26;
5. l'insolvenza del proponente salvo il disposto dell'art. 33 del D.L. 22 giugno 2012 n. 83, previa escussione delle garanzie;
6. la cessione della Convenzione a terzi o la stipula di qualsiasi sub-convenzione, anche parziale, senza la preventiva autorizzazione del Comune di Napoli.

La dichiarazione di risoluzione, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti per effetto della Convenzione, determinerà oltre all'escussione delle garanzie fideiussorie, l'acquisizione di diritto da

parte del Comune di Napoli della 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.

ARTICOLO 30 - Subentro nella Convenzione

È fatto espresso divieto al Proponente 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, pena la decadenza della Convenzione stessa.

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*.

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

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

ARTICOLO 31 - Risoluzione delle Controversie

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

Articolo 32 - Normativa Antimafia

In ottemperanza agli obblighi derivanti dall'adesione al "Protocollo di Legalità" in data il *Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa*, giusto protocollo, ha effettuato richiesta di informazione ai sensi dell'art. 91 del D.lgs. 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. 1 - La sottoscritta impresa dichiara di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al protocollo di legalità, sottoscritto nell'anno 2007 dalla Stazione Appaltante con la Prefettura di

Napoli, tra l'altro consultabili al sito <http://www.utgnapoli.it>, e che qui si intendono integralmente riportate e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti.

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

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

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

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

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

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

Il Proponente si obbliga a rispettare, e a far rispettare nella funzione di Stazione Appaltante, la normativa in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. n. 136/2010, obbligandosi, altresì, ad inserire nel contratto di appalto, a pena di nullità assoluta, le clausole previste dal comma 8 dello stesso art. 3. La reiterata violazione degli obblighi di tracciabilità dei flussi

finanziari costituisce circostanza rilevante ai fini delle verifiche antimafia ai sensi dell'art. 91 comma 6 D.lgs. 159/2006, così come modificato e integrato dal D.lgs. n. 218/2012.

CAPO IX - DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 33 - 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 secondaria dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 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.mm.ii.), 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, comma 3, del D.lgs. 81/08.

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

ARTICOLO 34 - 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 alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti ai 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, e in conseguenza è soggetto all'imposta fissa di registro ai sensi di legge.

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

ARTICOLO 35 - Documentazioni da trasferire al Comune di Napoli all'atto della Consegna delle aree

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

- Documentazioni Notarili
- Documentazioni Catastali
- Documentazioni Tecniche

ARTICOLO 36 - 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.

ARTICOLO 37- Certificato di destinazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001, vengono allegati alla presente Convenzione i certificati di destinazione urbanistica (**all. 8**) relativi alle aree oggetto della convenzione, rilasciati dal Comune in data

ARTICOLO 38 – Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente – Attività successive alla cessazione del rapporto di P.I.

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

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

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

ELENCO ALLEGATI

All. 1 - Aree oggetto di PUA su stralcio catastale

All. 2 - Destinazioni d'uso

All. 3 - Aree private da cedere al Comune per opere di urbanizzazione secondarie

All. 4 - Aree private da assoggettare all'uso pubblico

All. 5 - Planimetria di progetto di PUA su mappa catastale

All. 6 - Visure catastali

All. 7 - Relazione notarile

All. 8 - Certificati di destinazione urbanistica

ALLEGATO 1 - AREE OGGETTO DI PUA SU STRALCIO CATASTALE



LEGENDA		
-----	LIMITO DELL'AREA D'INTERVENTO	
- - - -	LIMITO DEL P.U.A.	
■	AREA ESCLUSA DAL LIMITO DELL'INTERVENTO	
▨	Area di proprietà privata compresa nel PUA	mq 8.744,00
▤	Area pubbliche (strade marciapiedi) comprese nel PUA	mq 1.146,00
▥	Intervento di riqualificazione urbanizzazioni esistenti funzionalmente collegate al PUA	mq 1.210,00
		mq 2.356,00

SUPERFICI CATASTALI INCLUSE NEL PUA					
	FOGLIO	PARTICELLA	DITTA PROPRIETARIA	SUP. CATAST. mq	SUP. CATAST. nel PUA mq
proprietà privata	157	1198	Mandes Srl	1056	1056
	157	1200	Mandes Srl	743	743
	157	1202	Mandes Srl	359	359
	157	1204	Mandes Srl	537	537
	157	1249	Mandes Srl	119	119
	157	1250 ex part. 1206	Mandes Srl	5930	5930
	SOMMA				8.744,00
proprietà pubblica	157	622	Comune di Napoli	25	18
	157	623 parte	Comune di Napoli	1125	645
	157	1205	Comune di Napoli	73	40
	157	1207	Comune di Napoli	50	30
	157	1208	Comune di Napoli	100	100
	157	urbanizzazioni su via P. Guidone	Comune di Napoli	/	182
	157	urbanizzazioni su Strada Comunale delle Cavolelle	Comune di Napoli	/	131
SOMMA				1.146,00	
SUPERFICIE PUA					9.890,00

SUPERFICI CATASTALI INCLUSE NELL'AREA D'INTERVENTO CHE NON RIENTRANO NEL PUA (SUPERFICIE INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANIZZAZIONI ESISTENTI)					
	FOGLIO	PARTICELLA	DITTA PROPRIETARIA	SUP. CATAST. mq	SUP. CATAST. nel PUA mq
proprietà pubblica	157	622	Comune di Napoli	25	7
	157	623 parte	Comune di Napoli	1125	8
	157	1167 parte	Comune di Napoli	400	156
	157	1199	Comune di Napoli	124	124
	157	1201	Comune di Napoli	90	90
	157	1203	Comune di Napoli	91	91
	157	1205	Comune di Napoli	73	33
	157	1207	Comune di Napoli	50	20
	157	urbanizzazioni su via P. Guidone	Comune di Napoli	/	197
	157	urbanizzazioni su Corso IV Novembre	Comune di Napoli	/	163
157	urbanizzazioni su Strada Comunale delle Cavolelle	Comune di Napoli	/	321	
SOMMA					1.210,00
SUPERFICIE PUA					9.890,00
SUPERFICIE INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANIZZAZIONI ESISTENTI					1.210,00
TOTALE SUPERFICIE D'INTERVENTO					11.100,00

ALLEGATO 2 - DESTINAZIONI D'USO



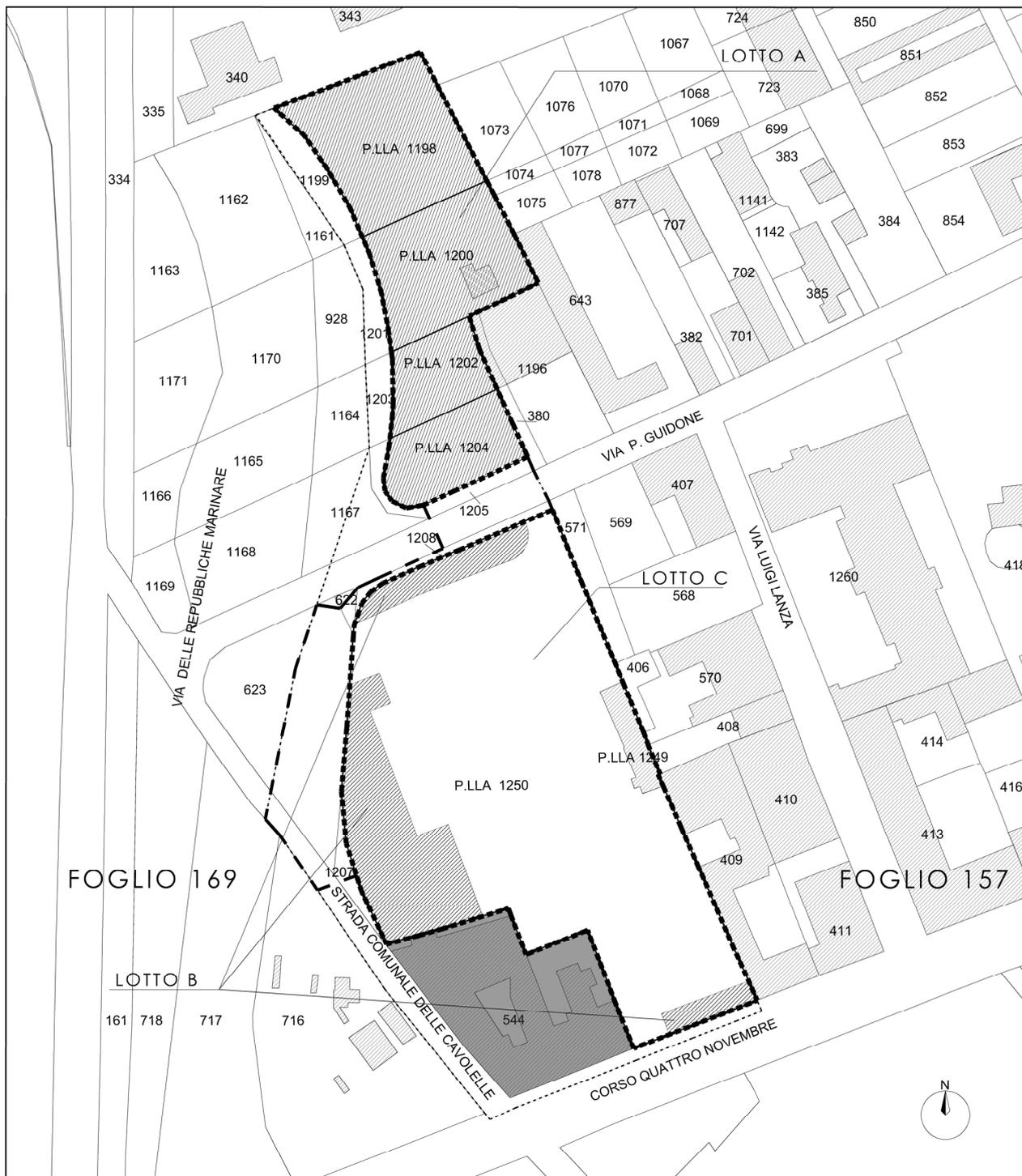
LEGENDA

- LIMITE DELL'INTERVENTO mq 11.100,00
- - - - - LIMITE DEL P.U.A. mq 9.890,00
- AREA ESCLUSA DAL LIMITE DEL PUA
- ▨ AREE PUBBLICHE (strade marciapiedi) mq 2.356,00

LOTTE A e B				
PARCO PUBBLICO ATTREZZATO (STANDARD)				
DESTINAZIONE D'USO	Misurazione	Riferimento normativo:	Valori limite (valori derivati dai lotti C)	Valori di progetto
Verde pubblico attrezzato	Superficie fondiaria	art.5 del DM 1444/68 (80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento)	mq 3.280,00	mq 3.882,00 divisi in: mq 2.695,00(A) mq 1.187,00(B)
	Superficie coperta	-----	mq -----	mq 28,00
	Superficie parcheggi	art.41 sezione della L.1150/42 (mq.3/10mc)	mq 8,4	mq 25,00
	Superficie lorda di pavimento	-----	mq -----	mq 28,00
	Altezza massima	-----	ml -----	ml 3,00
	Volume	-----	mc -----	mc 84,00

LOTTO C				
DESTINAZIONE D'USO	Misurazione	Riferimento normativo:	Valori limite	Valori di progetto
Commerciale misto (MAN)	Superficie fondiaria	art. 4 Regolamento Edilizio	mq -----	mq 4.862,00
	Superficie coperta	art. 4 Regolamento Edilizio	mq -----	mq 1.916,00
	Superficie lorda di pavimento	art. 4 Regolamento Edilizio	mq -----	mq 4.077,36
	Altezza massima	art. 4 Regolamento Edilizio	ml -----	ml 10,68
	Volume edificabile	art.33 delle NTA della variante al PRG (Dm/mc di sup.terr.)	mc 17.488	mc 17.035,19
	Superficie di vendita	-----	mq -----	mq 973,00
LOTTO EDIFICABILE	Parcheggi pertinenziali	L.R. n. 7 del 23 aprile 2000 (mq.3,5/mq sup. vendita) art.21 sezione della L.1150/42 (mq.3/10mc)	mq 1.459,50	2.975,00 di cui -verm. 1.516,00 -com. 1.137,00
	Area ad uso pubblico	art.36 della L.R. n.7 del 21 aprile 2000 - Allegato D (0,03/mq sup. vendita)	mq 1.703,52	mq 36,00
	Area per la movimentaz. delle merci	art.36 della L.R. n.7 del 21 aprile 2000 - Allegato D (0,03/mq sup. vendita)	mq 29,19	mq 36,00
	Viabilità pedonale di servizio	Superficie lorda	mq -----	mq 368,00
	Verde privato	Superficie lorda	mq -----	mq 106,00
	Viabilità carrabile di servizio	Superficie lorda	mq -----	mq 1263,00
	Parcheggio ad uso pubblico	Superficie lorda	mq -----	mq 1134,00
	Locale tecnico	Superficie lorda	mq -----	mq 22,64

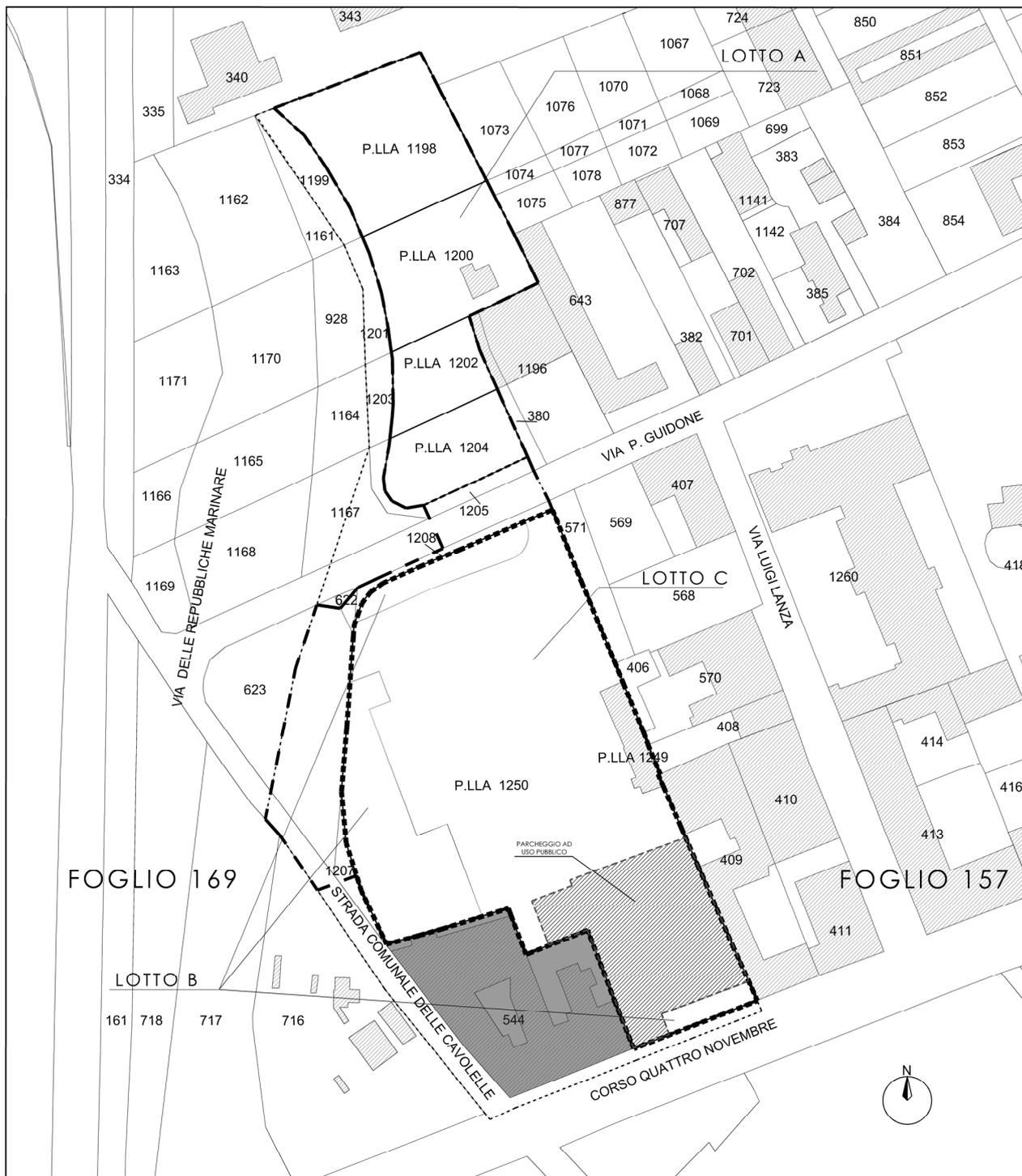
ALLEGATO 3 - AREE PRIVATE DA CEDERE AL COMUNE



LEGENDA		
-----	LIMITE DELL'INTERVENTO	mq 11.100,00
- - -	LIMITE DEL P.U.A.	mq 9.890,00
■ ■ ■	LOTTO PRIVATO COMPRESO NEL LIMITE DEL P.U.A.	mq 8.744,00
■	AREA ESCLUSA DAL LIMITE DELL'INTERVENTO	
▨	AREE DA CEDERE PER STANDARD ex art.5 D.M. 1444/68	mq 3.882,00

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE (STANDARD)						
FOGLIO	PARTICELLA	DITTA PROPRIETARIA	SUP. CATAST. mq	QUALITA' E CLASSE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE DA CEDERE mq
157	1198	Mandes Srl	1056	Ente urbano	Standard ex art.5 D.M. 1444/68	1.056
157	1200	Mandes Srl	743	Ente urbano	Standard ex art.5 D.M. 1444/68	743
157	1202	Mandes Srl	359	Orto irrig. I	Standard ex art.5 D.M. 1444/68	359
157	1204	Mandes Srl	537	Orto irrig. I	Standard ex art.5 D.M. 1444/68	537
157	1250 parte	Mandes Srl	5930	Orto irrig. I	Standard ex art.5 D.M. 1444/68	1.187
TOTALE						3.882,00

ALLEGATO 4 - AREE PRIVATE DA ASSOGETTARE ALL'USO PUBBLICO



LEGENDA

-----	LIMITE DELL'AREA D'INTERVENTO	mq 11.100,00
- - -	LIMITE DEL P.U.A.	mq 9.890,00
■■■■	LOTTO PRIVATO COMPRESO NEL LIMITE DEL P.U.A.	mq 8.744,00
■	AREA ESCLUSA DAL LIMITE DELL'INTERVENTO	
▨	ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO	mq 1.134,00

PIANO PARTICELLARE DELLA CESSIONE DEL DIRITTO PERPETUO ALL'USO PUBBLICO

FOGLIO	PARTICELLA	DITTA PROPRIETARIA	SUP. CATAST. mq	QUALITA' E CLASSE	DESTINAZIONE NEL PUA	SUP. ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO mq
157	1250 (parte)	Mardes Srl	5930	-	PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO	1134
TOTALE						1.170,00

