



CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Municipalità 4
San Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona industriale

Piano Urbanistico Attuativo

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

Via Don Bosco - Via della Piazzolla

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

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

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

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

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

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



Disciplina del Piano - DP

DP-R02

SCHEMA DELLA CONVENZIONE

Codifica file 18RED-UAPD-DPR02-3A-SdC

Con le modifiche successive alla Delibera di Adozione di G.C. n° 556 del 17-12-2021

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

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



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

Progetto definitivo - Fase 3 - settembre 2022



Comune di Napoli

VARIANTE 2018-2021 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

approvato con delibera di G.C. 587/2009 e pubblicato sul BURC n. 57/2009

e con delibera di G. C. n. 196/2011 per modifiche alla Convenzione

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

Fase attuativa	Fase 3 - Piano definitivo	Contenuto	Convenzione
Codice elaborato	DP.R02	Data	
Codifica file	18RED-UAPD-DP.R02		

Schema della Convenzione

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (Pua)

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

Insediamiento artigianale e commerciale, attività culturali e per il tempo libero, edilizia residenziale e attrezzature pubbliche nell'area dell'ex complesso industriale Redaelli nel quartiere Vicaria

DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 - Valore della premessa - Elenco elaborati	4
Art. 2 - Oggetto della Convenzione	4
Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	5
CAPO I - DIRITTI DEL PROPONENTE	6
Art. 4 - Quote edificatorie e definizione del comparto	6
Art. 5 - Diritti di edificazione - Interventi privati	6
CAPO II - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE AREE	7
Art. 6 - Costituzione di servitù di passaggio	7
Art. 7 - Acquisizione degli immobili nei confronti dei terzi non consenzienti	7
Art. 8 - Cessione delle aree - Modalità - Identificazione	7
Art. 9 - Aree di proprietà comunale	9
CAPO III - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA PROGETTAZIONE	9
Art. 10 - Progettazione delle Opere di Urbanizzazione	9
CAPO IV - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	10
Art. 11 - Determinazione del fabbisogno delle aree e opere di urbanizzazione.	10
Art. 12 - Determinazione del costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.	11
Art. 13 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001.	12
Art. 14 - Contributo di costruzione ex art. 16 del DPR 380/2001.	13
Art. 15 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.	13
Art. 16 - Procedure di gara per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione.	14
Art. 17 - Modalità di svolgimento delle procedure di gara. Ribasso d'asta	14
Art. 18 - Responsabile unico del procedimento (RUP)	15
Art. 19 - Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione.	15
Art. 20 - Conduzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 della Convenzione.	16
Art. 21 - Direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione.	16
Art. 22 - Varianti per le opere di urbanizzazione	17
Art. 23 - Collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 della Convenzione.	17
Art. 24 - Consegna delle opere di urbanizzazione.	18
Art. 25 - Vigilanza	18
CAPO V - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA BONIFICA	19
Art. 26 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente	19
CAPO VI - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE GARANZIE	19
Art. 27 - Garanzie per il completo adempimento della Convenzione - Assicurazioni	19
Art. 28 - Garanzie postume decennali per le opere di urbanizzazione.	21
CAPO VII - MANCATO O INESATTO ADEMPIMENTO DELLA CONVENZIONE - DIVIETI - CONTROVERSIE ..	21
Art. 29 - Inadempimento e risoluzione	21
Art. 30 - Penalità per ritardo negli adempimenti	22
Art. 31 - Subentro nella Convenzione	22
Art. 32 - Risoluzione delle Controversie	23
Art. 33 - Normativa Antimafia	23
CAPO VIII - DISPOSIZIONI FINALI	24
Art. 34- Dichiarazioni	24
Art. 35 - Spese e Tasse	25
Art. 36 - Documentazioni da trasferire al Comune all'atto della Consegna delle aree	25
Art. 37 - Elezione di Domicilio	26
Art. 38 - Certificato di destinazione urbanistica	26
Art. 39 - Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente - Attività successive alla cessazione del rapporto di Pubblico Impiego.	26

Convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, con valore di Piano di Recupero, ex art 26 della legge regionale n. 16/2004, nell'Ambito 19/a della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Napoli.

**Adottato con delibera di Giunta comunale n. del e pubblicato sul BURC n. ... del
Approvato con delibera di Giunta comunale n. del e pubblicato sul BURC n. ... del
e relativo ad un complesso integrato di attività mercatali, commerciali, culturali, per il tempo libero e residenziali in via della Piazzolla - via don Bosco nella Municipalità n. 4.**

Tra

l'avv. Luigi Russo, nato a il ed ivi domiciliato, per la carica, in piazza Nicola Amore, 14 (80138), il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società CENTRO CITTA' srl, con sede in Napoli alla Piazza Nicola Amore n. 14, capitale sociale € 14.052.000,00 int. vers., codice fiscale e Partita IVA n. 08974211214, al presente atto autorizzato giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del giorno, che si allega in copia al presente atto (cfr. allegato 1), di seguito "Proponente", da una parte.

e

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

Premesso che

- la società CENTRO CITTA' srl è proprietaria del complesso immobiliare sito in Napoli alla via della Piazzolla, giusta Relazione notarile allegata al presente atto (cfr. allegato 2);
- l'avv. Luigi Russo, nella qualità di Presidente e legale rappresentante della società CENTRO CITTA', è autorizzato alla sottoscrizione della presente Convenzione urbanistica inerente il Piano urbanistico di attuazione (di seguito "PUA") in oggetto;
- l'area di proprietà del Proponente ha una superficie complessiva pari a mq 20.324,00 riportata nel Nuovo Catasto Terreni di Napoli al Foglio 82/A, particelle 684, 3 e 4. La consistenza terreni è riportata nella documentazione catastale contenuta nell'elaborato GE.R03 relativo allo Stato di diritto e nei grafici allegati al presente atto (cfr. allegati 3 e 4);
- i predetti immobili di proprietà del Proponente rappresentano oltre il 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dal PUA, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e, in ogni caso, rappresentano la maggioranza delle superfici catastali oggetto di PUA, pertanto, ai sensi e per e per gli effetti dell'art. 27 della legge regionale n. 16/2004, legittimano il Proponente alla presentazione di un PUA di iniziativa privata;
- nell'area del PUA insiste anche un'altra area di proprietà di soggetti terzi, ed in particolare della Regione Campania, di superficie complessiva pari a mq 2.440,00 riportata nel Nuovo Catasto Terreni di Napoli al Foglio 82/A come particella 854;

- pertanto, il totale delle superfici, sia del Proponente che di soggetti terzi, è di mq 22.764,00;
- il Proponente ha presentato al Comune, ai sensi degli articoli 2 e 63 delle Norme di Attuazione (di seguito "NdA") del Piano Regolatore Generale (di seguito "Prg") e degli artt. 26 e 27 della legge regionale n.16/2004, un Piano di Recupero sulle suddette aree e su un tratto di proprietà comunale, pari a mq 3.930,00 meglio identificati nell'elaborato GE.G03;
- con esclusione delle aree di proprietà comunale di mq 3.930,00, la superficie di proprietà del Proponente rappresenta oltre l'85% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dal PUA, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge regionale n. 16/2004 e, in ogni caso, rappresenta la maggioranza delle superfici catastali oggetto di PUA;
- con deliberazione di G. C. n. 556 del 17.12.2021 è stata adottata la proposta di Piano Urbanistico Attuativo;
- con deliberazione di G. C. n. del è stata approvato il Piano Urbanistico Attuativo, unitamente ai progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione connesse al Pua;
- il Proponente con nota del ha presentato la Relazione Notarile, allegata al presente atto (cfr. All. 2)

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

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Valore della premessa - Elenco elaborati

La narrativa che precede ha valore di patto.

Il PUA approvato è costituito dagli elaborati elencati e allegati alla deliberazione di Giunta comunale di adozione del piano n. 556 del 17.12.2021, nonché dagli elaborati elencati e allegati alla deliberazione di Giunta comunale di approvazione del piano n. del.....

Art. 2 - Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata (di seguito "PUA"), ai sensi degli artt. 26 e 27 della legge regionale n. 16/2004.

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

- la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (cfr. allegato 5), di importo inferiore alla soglia comunitaria, con oneri completamente a carico del Proponente, nel rispetto del comma 2bis dell'art. 16 del Dpr 380/2001, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 1, secondo comma, lett. e) e dell'art. 36, terzo comma, dal D.Lvo 18 aprile 2016, n. 50 (di seguito "Codice degli Appalti");
- la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria con oneri completamente a carico del Proponente, a mezzo delle procedure previste dal Codice degli Appalti e dallo stesso Proponente istruite nella qualità di Stazione appaltante, a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (cfr. allegato 6);
- la costituzione a favore del Comune di servitù di passaggio sugli spazi privati compresi nell'edificio (UMI 3) all'ingresso del Parco Centrale finalizzata alla realizzazione di un percorso di collegamento diretto tra

la piazza pubblica alberata ed il Parco Centrale pubblico, nonché sugli spazi privati con ingresso da via della Piazzolla, in comunione con le UMI 1, 2 e 4;

- la manutenzione ordinaria e straordinaria a titolo gratuito delle aree destinate a verde attrezzato.

Tale ordinaria e straordinaria manutenzione di impianti e del patrimonio vegetale orizzontale e verticale avrà durata di anni 5 e dovrà essere concordata con il servizio comunale competente. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetto stato il patrimonio vegetale e strutturale a garanzia di costante agibilità e fruibilità della suddetta attrezzatura nella sua interezza. Il Proponente, o i suoi aventi causa, saranno responsabili per danni a terzi dipendenti da omessa, tardiva o cattiva manutenzione. In caso di inadempienza del Proponente in merito agli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria il Comune provvederà direttamente all'esecuzione degli interventi addebitando al Proponente tutti gli oneri sostenuti.

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

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

Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

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

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

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

- un'area destinata a verde attrezzato all'incrocio di via della Piazzola-Rampe del Campo, di superficie pari a 800,00 mq;
- un parco pubblico centrale, con ingressi da via della Piazzolla e da via don Bosco, di superficie pari a 2.400,00 mq;
- un parco pubblico lineare lungo via don Bosco, di superficie pari a mq 3.533 di cui 2.500 oggetto di cessione.

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

CAPO I - DIRITTI DEL PROPONENTE

Art. 4 – Quote edificatorie e definizione del comparto

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

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

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

- | | |
|---|--------------|
| 1. Soggetto proponente | mq 20.324,00 |
| pari al 89,28% del totale delle quote edificatorie | |
| 2. Soggetti terzi | mq 2.440,00 |
| pari al 10,72% del totale delle quote edificatorie. | |

Art. 5 - Diritti di edificazione – Interventi privati

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

UMI	Destinazione prevalente	Tipologia di intervento	Superficie Fondiaria	Volumetria totale max
0	Opere in comunione, demolizioni delle parti in comune, reti infrastrutturali private		1.164,00	0,00
1	Mercato Centrale alimentare, ristorazione, botteghe, locali per esposizioni e manifestazioni	Recupero parte della fabbrica con galleria e ciminiera ed edifici produttivi annessi e vetrina-accesso su via don Bosco	5.260,00	36.020,00
2	Residenze duplex con giardino di pertinenza	Recupero edificio seriale su via della Piazzola	1.700,00	7.600,00
3	Attività culturali, ristoro	Recupero edificio ottocentesco con copertura con volta	560,00	3.540,00
4	Complesso integrato costituito da attività per il tempo libero ed il fitness, attività di produzione culturale e commerciali	Ristrutturazione edilizia capannoni esistenti con caratteri coerenti con l'impianto originario	2.900,00	16.280,00
5	Complesso residenziale multipiano con attività commerciali a piano terra su via don Bosco	Demolizione e ricostruzione parti collabenti o moderne della fabbrica	2.700,00	26.890,00
6	Edificio residenziale multipiano con attività commerciali a piano terra su via don Bosco	Demolizione e ricostruzione parti collabenti o moderne della fabbrica	1.940,00	16.770,00

7	Edificio per residenze speciali con attività di servizio a piano terra su via don Bosco	Demolizione e ricostruzione parti collabenti o moderne della fabbrica	730,00	8.700,00
Totale			16.954,00	115.800,00

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

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

CAPO II - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE AREE

Art. 6 – Costituzione di servitù di passaggio

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

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

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

Tale servitù sarà perfezionata con atto pubblico di cui al successivo art.8 e garantirà l'accesso al parco negli orari di apertura dello stesso.

Art. 7 – Acquisizione degli immobili nei confronti dei terzi non consenzienti

Il soggetto privato proponente, ai sensi dell'art. 12 del Regolamento della Regione Campania n. 5/2011, può procedere all'attuazione del programma di interventi previsti dal piano attuativo anche nel caso di rifiuto o inerzia dei terzi proprietari, ovvero all'acquisizione delle aree di proprietà della Regione Campania (Catasto Terreni, Fg. 82/A, p.lla 854), inedificabili e destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

Si applicano, ove congruenti, le procedure di cui ai commi 13, 14 e 16 dell'art. 12 del citato Regolamento regionale.

In tal senso il Comune delega con la presente Convenzione il Proponente ad intraprendere tutte le procedure ablatorie necessarie per la piena attuazione del piano.

Art. 8 - Cessione delle aree – Modalità - Identificazione

Il PUA prevede la cessione delle aree destinate alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria come individuate nell'elaborato di piano DP.G06 e nell'allegato 6) alla presente Convenzione, così riassunte:

Tipologie delle opere	Superficie complessiva	Superficie oggetto di cessione
	<i>mq</i>	<i>mq</i>
Parco Lineare (US1)	3.533,00	2.500,00
Parco centrale (US2)	2.400,00	2.400,00
Verde Attrezzato (US3)	800,00	800,00
Totale	6.733,00	5.700,00

Per un totale di aree da cedere pari a mq 5.700,00.

Le aree da cedere gratuitamente al Comune sono attualmente riportate nel Catasto Terreni del Comune di Napoli Foglio n. 82/A con i seguenti dati:

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

Dette aree, oggetto di cessione a titolo gratuito:

- sono tutte destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;
- sono indicate nel Pua, nell'elaborato di piano DP.G06 e nell'allegato 6) alla presente Convenzione.

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

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

Il Proponente si obbliga irrevocabilmente a cedere gratuitamente al Comune di Napoli le predette aree mediante atto pubblico da stipulare entro 60 giorni dal completamento dei lavori di cui al precedente comma, previo frazionamento, a cura e spese del Proponente, delle aree da cedere, con la specificazione dei nuovi numeri di particelle. Il Proponente esprime fin d'ora, per tale cessione, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri immobiliari dall'iscrizione di ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione.

Qualora, al momento della stipula dell'atto pubblico di cui al precedente comma, il Proponente non avesse ancora perfezionato l'acquisto dell'area attualmente di proprietà della Regione Campania, la cessione a titolo gratuito della porzione di tale area destinata a parco lineare (Foglio n. 82/A, porzione della particella 854 per una consistenza di mq. 2.140,00 mq.) sarà effettuata in favore del Comune di Napoli ai sensi dell'art. 1478 codice civile (vendita di cosa altrui) ed il Proponente resterà obbligato a procurarne l'acquisto al Comune di Napoli, a proprie esclusive cure e spese, entro il termine previsto dalla presente Convenzione per il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria.

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

Il Proponente assume, altresì, l'obbligo di far tenere al Comune il duplicato della nota di trascrizione e la prova dell'avvenuta volturazione catastale delle aree cedute previo frazionamento catastale, tramite proprio notaio di fiducia. A seguito della stipula dell'atto pubblico di cessione e di avvenuta volturazione catastale delle aree, il Proponente richiederà al Comune la consegna di dette aree allegando alla richiesta il Piano di cantierizzazione relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ivi previste, secondo il cronoprogramma delle fasi di lavorazione approvato con il progetto esecutivo.

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione saranno consegnate al Proponente per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le esigenze tutte connesse ai cantieri e questo a far data dai relativi verbali di consegna. Per il periodo durante il quale le aree saranno in consegna al Proponente, tutti gli oneri di qualsiasi natura (esclusi quelli fiscali) e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in capo al medesimo. Dette aree saranno riconsegnate al Comune complete delle opere di urbanizzazione previste dal piano al momento della loro completa esecuzione, ovvero del loro collaudo provvisorio, previo verbale da redigersi con i rappresentanti del Comune e del Proponente.

Art. 9 - Aree di proprietà comunale

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

Opere di urbanizzazione	Destinazione attuale	Destinazione prevista dal Pua	Superficie
			<i>mq</i>
Primaria	viabilità	viabilità	2.897,00
Secondaria	viabilità	Parco attrezzato	1.033,00
Totale			3.930,00

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

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

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

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

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

CAPO III - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA PROGETTAZIONE

Art. 10 - 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, a mezzo del responsabile unico del procedimento (RUP), come definito

al successivo art. 18, i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale progettazione dovrà:

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

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

Rimangono in capo al Proponente, quale Stazione appaltante, le verifiche dei progetti ai sensi dell'art. 26 del Codice degli Appalti.

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

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

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

Il fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere al Comune è determinato a partire dalle prescrizioni d'ambito contenute nell'art. 150 delle NdA del Prg, con i criteri illustrati nella Relazione generale del piano (elaborato GE-R02 e nella Relazione istruttoria elaborato L1054_010_01) e ammonta a 5.366,00 mq da destinare esclusivamente a spazi pubblici e verde attrezzato.

A fronte di tale fabbisogno il PUA prevede la cessione di aree e la realizzazione di attrezzature da standard, a scomputo degli oneri di urbanizzazione per complessivi mq 5.700,00 consistenti in un'area a verde attrezzato all'incrocio di via della Piazzola-Rampe del Campo di superficie pari a mq 800,00, un parco pubblico centrale, con ingressi da via della Piazzola e da via don Bosco, di superficie pari a mq 2.400,00, e un parco pubblico lineare lungo via don Bosco di superficie pari a mq 3.533,00 di cui 2.500,00 oggetto di cessione e 1.033,00 su aree di proprietà comunale, come riportati nella tabella di cui al precedente art. 8. Il Pua prevede, inoltre, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria consistenti in un progetto di riqualificazione della sede stradale esistente ed impianti relativi su aree di proprietà comunale, per un totale di 2.897,00 mq:

- un tratto della via della Piazzola dall'angolo di via dell'Arenaccia fino all'angolo di via Generale

Guglielmo Pepe per 1.352,00 mq;

- le Rampe del Campo da via dell'Arenaccia a via don Bosco per 1.545,00 mq.

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

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

L'aggiornamento secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, riferito al periodo gennaio 1999 - luglio 2021, comporta una variazione percentuale pari al 60,30 %. I valori dei costi parametrici complessivi delle opere di urbanizzazione di cui al DI 1444/68, aggiornati a luglio 2021, secondo le tabelle allegate alla comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa PG/2021/777957 del 27.10.2021, risultano i seguenti:

Categoria	Superfici	Costo unitario rivalutato	Costo totale parametrico
	mq	€/mq	€
Parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoio	5.366,00	104,31	559.727,46
Totale	5.366,00		559.727,46

A fronte del fabbisogno di spazi pubblici per 5.366,00 mq richiesto dall'art.150 delle NdA del Prg, per un costo parametrico complessivo di 559.727,46 €, il PUA prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche per 6.733,00 mq, di cui 5.700,00 mq su aree di cessione:

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard	Superficie	Costo stimato dal Proponente	Valore lordo da QE	Costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2021	Costo unitario parametrico integrato	Costo parametrico aggiornato	Costo parametrico integrato
				€/mq	€/mq	€	€
Area a verde attrezzato	800,00	128.000,00	192.000,00	104,31	146,03	83.448,00	116.827,20
Parco pubblico centrale	2.400,00	432.000,00	648.000,00	104,31	146,03	250.344,00	350.481,60
Parco pubblico lineare	3.533,00	706.600,00	1.059.900,00	104,31	146,03	368.527,23	515.938,12
Totale attrezzature da standard	6.733,00	1.266.600,00	1.899.900,00			702.319,23	983.246,92

cui si aggiungono le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard	Superficie	Costo stimato dal Proponente	Valore lordo da QE	Costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2021	Costo unitario parametrico integrato	Costo parametrico aggiornato	Costo parametrico integrato
	<i>mq</i>	€	€	€/mq	€/mq	€	€
	Riqualificazione tratta di via della Piazzolla	1.352,00	243.360,00	365.040,00	74,52	104,33	100.751,04
Riqualificazione Rampe del Campo	1.545,00	216.300,00	324.450,00	74,52	104,33	115.133,40	161.186,76
Totale	2.897,00	459.660,00	689.490,00			215.884,44	302.238,22

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

Riepilogo urbanizzazioni	Superficie	Costo stimato dal Proponente	Valore lordo da QE	Costo parametrico aggiornato	Costo parametrico integrato
	<i>mq</i>	€	€	€	€
Urbanizzazioni primarie	2.897,00	459.660,00	689.490,00	215.884,44	302.238,22
Urbanizzazioni secondarie	6.733,00	1.266.600,00	1.899.900,00	702.319,23	983.246,92
Totale urbanizzazioni	9.630,00	1.726.260,00	2.589.390,00	918.203,67	1.285.485,14

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie stimato dal Proponente, con computo metrico estimativo delle opere previste (cfr. elaborati UP.C01 e US.C01) redatto sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania edizione 2020, è pari a € 1.726.260,00. Tali costi risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a € 918.203,67 (215.884,44+ 702.319,23).

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

Tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, è maggiore degli oneri ex art. 16 del DPR 380/2001 stimati in € 322.249,00, calcolati, salvo diversa valutazione del competente Servizio Sportello Unico Edilizia (SUE), ai sensi della Disposizione Dirigenziale della Direzione Centrale VI-Riqualificazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia n. 48 del 28/01/04, con gli aggiornamenti della Disposizione Dirigenziale della medesima Direzione n. 23 del 19.01.2015, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del Pua.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

Oneri di urbanizzazione	Superficie	Valore delle opere dovute ai fini dello scomputo	Valore delle opere stimato dal Proponente ai fini dello scomputo	Oneri ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001
	<i>mq</i>	€	€	€
Opere di urbanizzazione da standard	5.366,00	559.727,46		
	6.733,00		1.266.600,00	
Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione		559.727,46		322.249,00

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

Tali urbanizzazioni primarie - che il proponente si assume in obbligo di realizzare oltre il limite dell'onere di urbanizzazione riportato a scomputo, con oneri tecnici ed economici a suo completo carico - non configurano onere alcuno per l'Amministrazione, fatto salvo il compito della vigilanza. In ragione del carattere gratuito delle stesse e dell'assenza da parte dell'Amministrazione di qualunque riconoscimento al Proponente di diritti suscettibili di valutazione economica, non è pregiudicata la libera concorrenza nel mercato e sono rispettati i principi del diritto comunitario e nazionale di trasparenza, non discriminazione e pari opportunità.

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

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

Il Proponente si impegna a corrispondere al Comune il contributo per i rilasci dei titoli abilitativi edilizi, ovvero gli oneri di costruzione e gli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dagli art.16 e 19 del DPR 380/2001 (Testo unico dell'Edilizia).

a) Costo di Costruzione

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

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

b) Oneri di Urbanizzazione

Come disciplinati dal precedente art. 13.

Art. 15 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

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

Gli importi dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, pari a € 459.660,00 per un importo lordo da Quadro economico pari a € 689.490,00 come stimato dal Proponente nell'elaborato UP-C01, risultano inferiori alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. c) del citato decreto legislativo. Pertanto il Proponente si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA, di cui al

precedente art.3.

Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte, secondo le indicazioni progettuali e nei termini previsti dal cronoprogramma del progetto esecutivo e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del D.lgs 50/2016 e s.m.i.. oltre ai requisiti di idoneità professionale, alle capacità economica e finanziaria e tecniche professionali di legge, scelte dal Proponente nel rispetto dei principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016, restando salvo, comunque, l'obbligo di assoggettamento alla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della L. n.136/2010 mediante acquisizione del CIG ai sensi delle vigenti deliberazioni di ANAC.

A tal fine il Proponente, tramite il RUP, di cui al successivo art. 18, si impegna a trasmettere al Comune di Napoli, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, apposita dichiarazione attestante il possesso di suddetti requisiti da parte dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'ulteriore documentazione che il Comune riterrà necessaria.

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

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

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione di cui all'art. 8, è pari a 1.266.600,00€, come risulta dalla Stima dei costi del progetto preliminare. Il corrispondente valore lordo è pari a € 1.899.900,00 come risulta dai quadri economici riportati nell'elaborato US-C01. Il suddetto importo delle opere di urbanizzazione secondaria è indicativo e verrà aggiornato a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi di cui all'art. 10 della presente Convenzione.

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

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

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

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

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

Lo svolgimento della procedura di affidamento, dalla individuazione della procedura per la scelta degli offerenti fino alla aggiudicazione, comprese le verifiche dei progetti e le validazioni dei progetti posti a base di gara di cui all'art. 26 del Codice degli appalti, nonché la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese

costruttrici e la eventuale verifica dell'anomalia dell'offerta, rientrano nell'esclusiva responsabilità del Proponente.

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

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

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

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

Art. 18 - Responsabile unico del procedimento (RUP)

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

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

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

Il RUP, nonché referente, dovrà relazionare al Comune di Napoli 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 Comune di Napoli, a mezzo del RUP, copia di tutti gli atti posti in essere.

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

Art. 19 – Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA è disciplinata dalla presente Convenzione secondo i termini previsti nel cronoprogramma allegato ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione. Come disciplinato al precedente art. 10, 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 procedimento (RUP), come definito al precedente art. 18, i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

Il rilascio dei relativi titoli abilitativi è subordinato all'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione previste nel PUA da parte del Servizio competente.

Poiché le opere di urbanizzazione secondaria insistono su aree occupate da edifici o loro parti di cui il Pua prevede la demolizione e la relativa ricostruzione con il trasferimento delle volumetrie in aree delle UMI private, i lavori previsti dal titolo edilizio relativo alla Unità Minima di Intervento 0, consistenti nelle

demolizioni, nelle opere di rimozione del materiale di risulta, nonché negli eventuali consolidamenti conseguenziali (cfr. elaborato DP-R01 Norme di Attuazione), potranno essere iniziati dopo l'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione secondaria, in modo da consentire i rilevamenti necessari per la definizione delle aree pubbliche da cedere ed il relativo frazionamento.

L'inizio dei lavori delle opere private nelle Unità Minime di Intervento 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 è subordinato all'approvazione dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla presentazione, fatte salve eventuali proroghe dovute ad esigenze istruttorie, previa l'avvenuta cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie al Comune di Napoli.

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

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

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

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

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

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

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

Il Proponente è l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3 della Convenzione.

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

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

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

Art. 21 - Direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione.

La direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione compete al Proponente che provvederà ad istituire, dandone contestuale comunicazione al Comune di Napoli, l'ufficio di Direzione dei lavori composto da un Direttore dei Lavori e dai suoi assistenti, ai sensi delle disposizioni del D.lgs. 50/2016 e del relativo Regolamento LL.PP. Il Proponente sarà tenuto, altresì a comunicare al Comune di Napoli, prima dell'inizio

dei lavori, il nominativo del professionista e dei componenti il predetto ufficio.

Il RUP e il Direttore dei Lavori saranno tenuti a uniformarsi alle osservazioni e direttive impartite dal Servizio competente del Comune, senza tuttavia sospendere o ritardare la regolare esecuzione delle prestazioni programmate, salvo nella misura in cui la sospensione o ritardo sia conseguenza diretta di dette osservazioni o direttive.

Il Proponente si impegna altresì a nominare a propria cura e spese il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e a comunicarne il nominativo al Comune di Napoli prima dell'inizio dei lavori.

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

Art. 22 – Varianti per le opere di urbanizzazione

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

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

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

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

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

Il Proponente, sentito l'ufficio competente del Comune, nomina la commissione di collaudo o collaudatore unico nel rispetto di quanto previsto dall'art. 102 del D.lgs. 50/2016 e dall'art. 216 del relativo Regolamento LL.PP.

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

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

Le opere dovranno essere munite del certificato di regolare esecuzione o di collaudo ai sensi dell'art. 102 del D.lgs. 50/2016 e degli art. 215 e seguenti del relativo Regolamento LL.PP.

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

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

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

Art. 24 - Consegna delle opere di urbanizzazione.

Entro tre mesi dall'emissione del certificato provvisorio di collaudo, le opere di urbanizzazione e le aree interessate dalla relativa realizzazione verranno trasferite al Comune mediante apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio tra le parti.

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

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

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

Fatto salvo il giudizio definitivo sul lavoro e su tutte le questioni che possono sorgere al riguardo e sulle eventuali responsabilità del Proponente, il Comune si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 230 del D.P.R. 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 cui all'art. 27 seguente e, previa diffida, la conseguente applicazione delle sanzioni per violazione delle norme edilizie in quanto opera non conforme al Prg.

Art. 25 - Vigilanza

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

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

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

- verificare il rispetto da parte del Proponente della normativa sui lavori pubblici nella realizzazione delle urbanizzazioni oggetto della presente Convenzione acquisendo gli atti della procedura di gara;
- verificare il rispetto della tempistica di realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 19 della presente convenzione;
- verificare il rispetto degli obblighi di assoggettamento ad uso pubblico di cui al precedente art. 6 acquisendo la nota di trascrizione della servitù di uso pubblico e la comunicazione della data di inizio di godimento della servitù;
- applicare o proporre l'applicazione delle penalità di cui al successivo art. 29, in caso di ritardo nell'attuazione delle opere di urbanizzazione, rispetto ai tempi indicati nel cronoprogramma del progetto esecutivo approvato;
- escutere le fideiussioni, di cui al successivo art. 27, in caso di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione.

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

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

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

CAPO V - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA BONIFICA

Art. 26 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente

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

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

CAPO VI - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE GARANZIE

Art. 27 - Garanzie per il completo adempimento della Convenzione - Assicurazioni

Il Proponente presta, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia in favore del Comune di Napoli per un importo corrispondente al valore lordo complessivo, derivante dai Progetti di Fattibilità tecnica ed economica approvati unitamente al PUA con Del. GC. n..... del....., delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 689.490,00 e secondaria pari a € 1.899.900,00 (come previsto nella Disposizione dirigenziale n. 1 del 21.01.2019 del servizio Pianificazione urbanistica esecutiva), con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n.del rilasciata da

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

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

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

Le predette garanzie coprono gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessano di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il Proponente inoltre presta, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia per un importo corrispondente al valore complessivo delle aree da cedere sulle quali le predette opere di urbanizzazione secondaria insistono pari a € 719.056,80, importo derivante dalla stima effettuata dal Proponente, con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n.del rilasciata da

La sopracitata garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del Soggetto attuatore dopo che l'Amministrazione comunale avrà ricevuto in proprietà tutte le aree per le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla presente convenzione, secondo le modalità e le tempistiche disciplinate dall'art. 8 della presente Convenzione.

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

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

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

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

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

Art. 28 – Garanzie postume decennali per le opere di urbanizzazione.

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

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

Art. 29 – Inadempimento e risoluzione

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

In caso di inadempimento, come di seguito definito, e constatato lo stesso, il Comune, prima di procedere alla escussione delle garanzie di cui all'art. 27, avvia il procedimento di contestazione diffidando per iscritto il Proponente ad adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a 30 giorni.

Decorso inutilmente tale termine, la convenzione si intenderà risolta *ipso iure*, ai sensi dell'art. 1454 c.c. e l'Ente escuterà le garanzie di cui all'art. 27 secondo le modalità ivi riportate, ferma la facoltà di agire in via risarcitoria verso il Proponente per il maggior danno o, in ogni caso, per tutti i danni sofferti nell'ipotesi di diniego, fondato o meno, del garante alla richiesta di escussione.

Costituisce inadempimento e quindi motivo di escussione anche parziale della garanzia corrispondente al valore complessivo delle aree da cedere sulle quali insistono le opere di urbanizzazione secondaria la mancata esecuzione, o anche la non esatta esecuzione, dei seguenti obblighi:

1. cessione e trasferimento della proprietà al Comune di Napoli delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione secondaria entro i tempi di validità del PUA. Oltre alla escussione della polizza sarà attivato l'accertamento esecutivo quale rimedio dell'inadempimento;

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

1. ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i 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);

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

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

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

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

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

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

4. l'impossibilità di escussione, da parte del Comune, delle garanzie di cui all'art. 27;
5. l'insolvenza del proponente salvo il disposto dell'art. 33 del D.L. 22 giugno 2012 n.83, previa escussione delle garanzie.
6. la cessione della Convenzione a terzi o la stipula di qualsiasi sub_convenzione, anche parziale, senza la preventiva autorizzazione del Comune di Napoli.

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

Art. 30 – Penalità per ritardo negli adempimenti

In caso di ritardo nell'attuazione degli interventi pubblici di cui al PUA, rispetto ai tempi indicati nei cronoprogrammi dei progetti esecutivi approvati, al Proponente sarà applicata e introitata dal Comune di Napoli, per ogni mese di ritardo, una penale pari allo 0,075% (zero virgola zero settantacinque per cento) dell'importo totale delle opere come risultante dai quadri economici dei progetti esecutivi approvati fino ad un limite massimo di 0,75%, potendo il Comune di Napoli avvalersi a tale scopo, della garanzia di cui all'art. 27 della presente Convenzione.

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

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

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

- forza maggiore;
- modifiche legislative che rendano necessarie varianti in corso d'opera;
- mancato rilascio o ritardo nell'ottenimento di permessi e autorizzazioni necessarie al completamento dell'opera e all'erogazione dei servizi, rispetto ai termini previsti dal cronoprogramma, che non sia imputabile al Proponente;
- annullamento giurisdizionale.

Art. 31 – Subentro nella Convenzione

E' fatto espresso divieto al Proponente, pena la decadenza della Convenzione, di cedere, in tutto o in parte,

la Convenzione a terzi senza la preventiva autorizzazione del Comune di Napoli.

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

L'eventuale alienazione, successiva alla sottoscrizione della presente convenzione, delle aree in parte o in toto del PUA destinate all'edificazione privata, deve essere preventivamente e obbligatoriamente comunicata all'ufficio procedente del Comune di Napoli.

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

Resta inteso che il rilascio dei titoli abilitativi e/o autorizzativi relativi agli edifici privati di titolarità dell'acquirente potrà avvenire solo a perfezionamento compiuto del relativo procedimento di subentro.

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

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

Art. 32 - Risoluzione delle Controversie

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

Art. 33 - Normativa Antimafia

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

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

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

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

dell'Autorità di pubblica sicurezza, l'attivazione di ogni conseguente iniziativa.

Clausola n. 4 -La sottoscritta impresa dichiara di conoscere e di accettare la clausola espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto, ovvero la revoca dell'autorizzazione al subappalto o subcontratto, qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del contratto o subcontratto, informazioni interdittive di cui all'art. 10 del D.P.R.252/'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, si obbliga ad acquisire la documentazione antimafia di cui all'art. 84 del D.lgs. n. 159/2011 nei confronti del soggetto aggiudicatario dei lavori pubblici di cui alla presente convenzione.

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

CAPO VIII - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 34- Dichiarazioni

Il Proponente dichiara:

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

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

Il Proponente dichiara, inoltre, di essere in regola con la vigente normativa antimafia ed osservare il

“Protocollo di legalità” sottoscritto dal Comune di Napoli e Prefettura di Napoli in data 1 agosto 2007, che il Proponente si impegna ad applicare.

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

Inoltre, l'impresa aggiudicataria dovrà:

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

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

Art. 35 - Spese e Tasse

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

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

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

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

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

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

- Documentazioni Notarili
- Documentazioni Catastali
- Documentazioni Tecniche

Art. 37 - Elezione di Domicilio

Agli effetti della presente Convenzione, il Proponente elegge domicilio in

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

Art. 38 – Certificato di destinazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001, vengono allegati alla presente Convenzione il certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato 8) relativo alle aree oggetto della Convenzione, rilasciato dal Comune in data, rep. n°

Art. 39 – Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente – Attività successive alla cessazione del rapporto di Pubblico Impiego.

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

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

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

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

ELENCO ALLEGATI

1. Delibera del Consiglio di Amministrazione di CENTRO CITTA' S.R.L. del giorno
2. Relazione Notarile
3. Aree oggetto del Pua su base catastale
4. Aree oggetto del Pua su cartografia comunale
5. Opere di urbanizzazione primaria
6. Opere di urbanizzazione secondaria
7. Aree private da cedere al Comune e servitù ad uso pubblico
8. Certificato di destinazione urbanistica.

LEGENDA

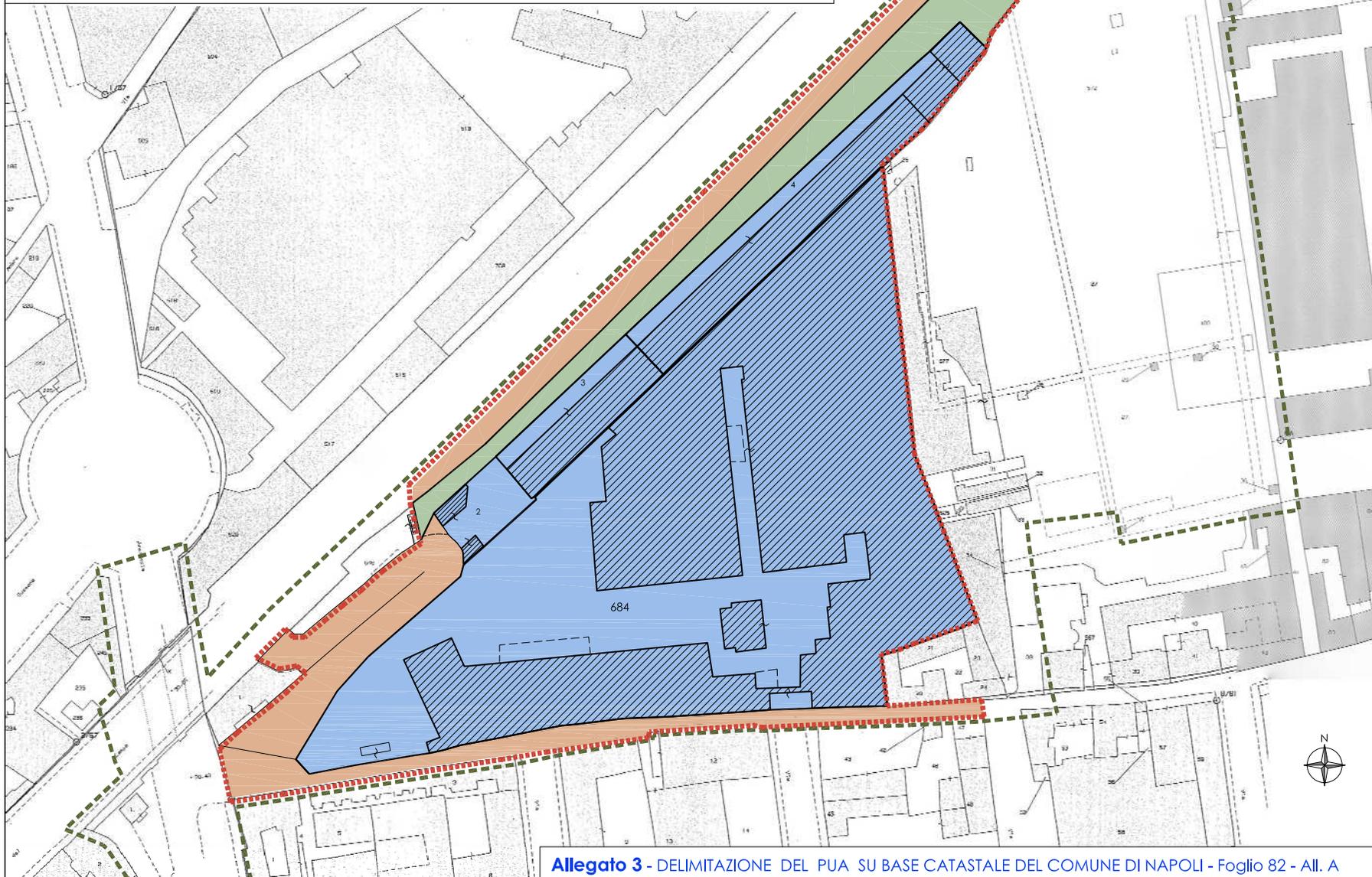
■ Limite Ambito n. 19

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

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

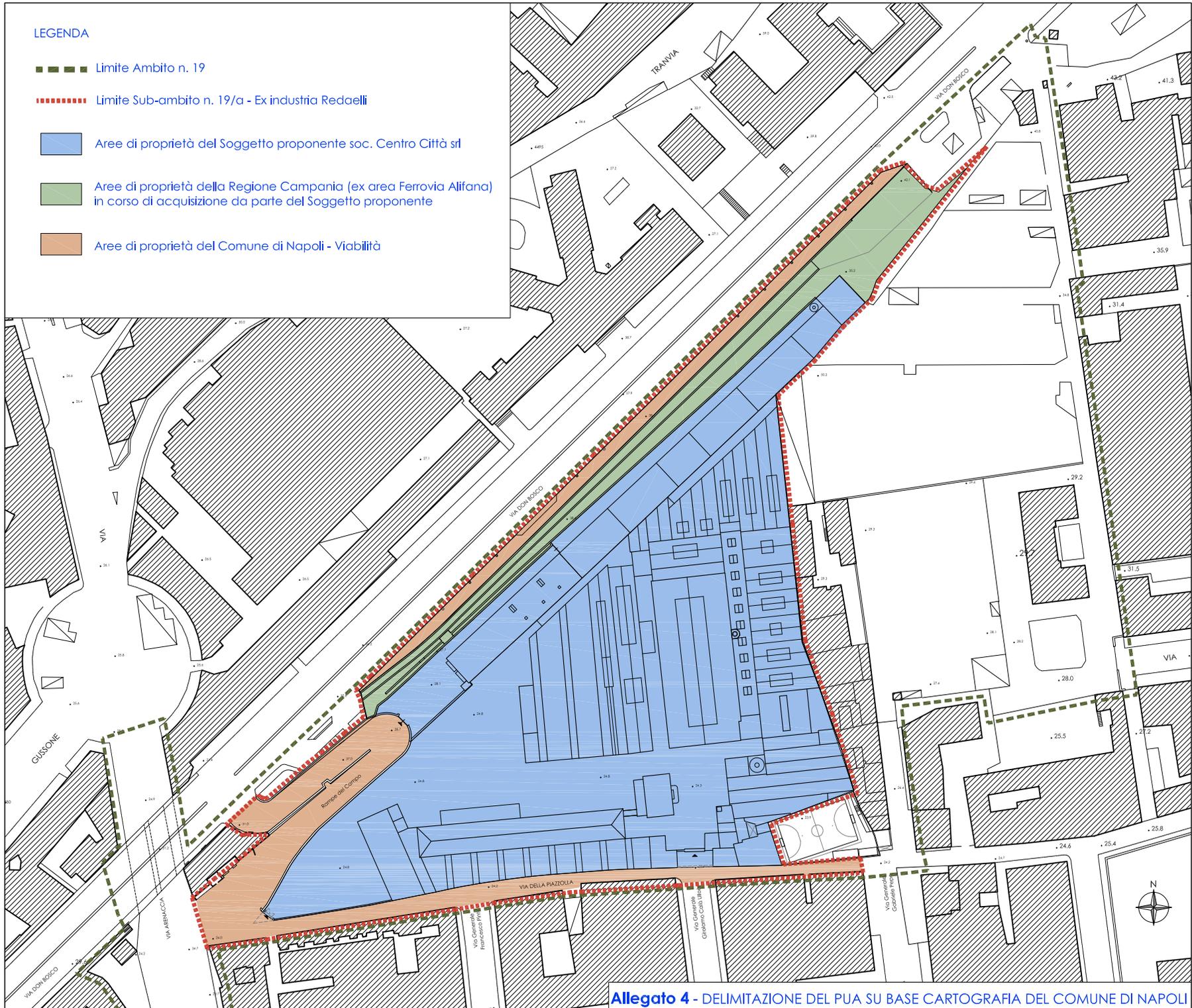
■ Aree di proprietà della Regione Campania (ex area Ferrovia Alifana)
in corso di acquisizione da parte del Soggetto proponente - P.IIa 584

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



LEGENDA

- Limite Ambito n. 19
- Limite Sub-ambito n. 19/a - Ex industria Redaelli
- Aree di proprietà del Soggetto proponente soc. Centro Città srl
- Aree di proprietà della Regione Campania (ex area Ferrovia Allifana) in corso di acquisizione da parte del Soggetto proponente
- Aree di proprietà del Comune di Napoli - Viabilità



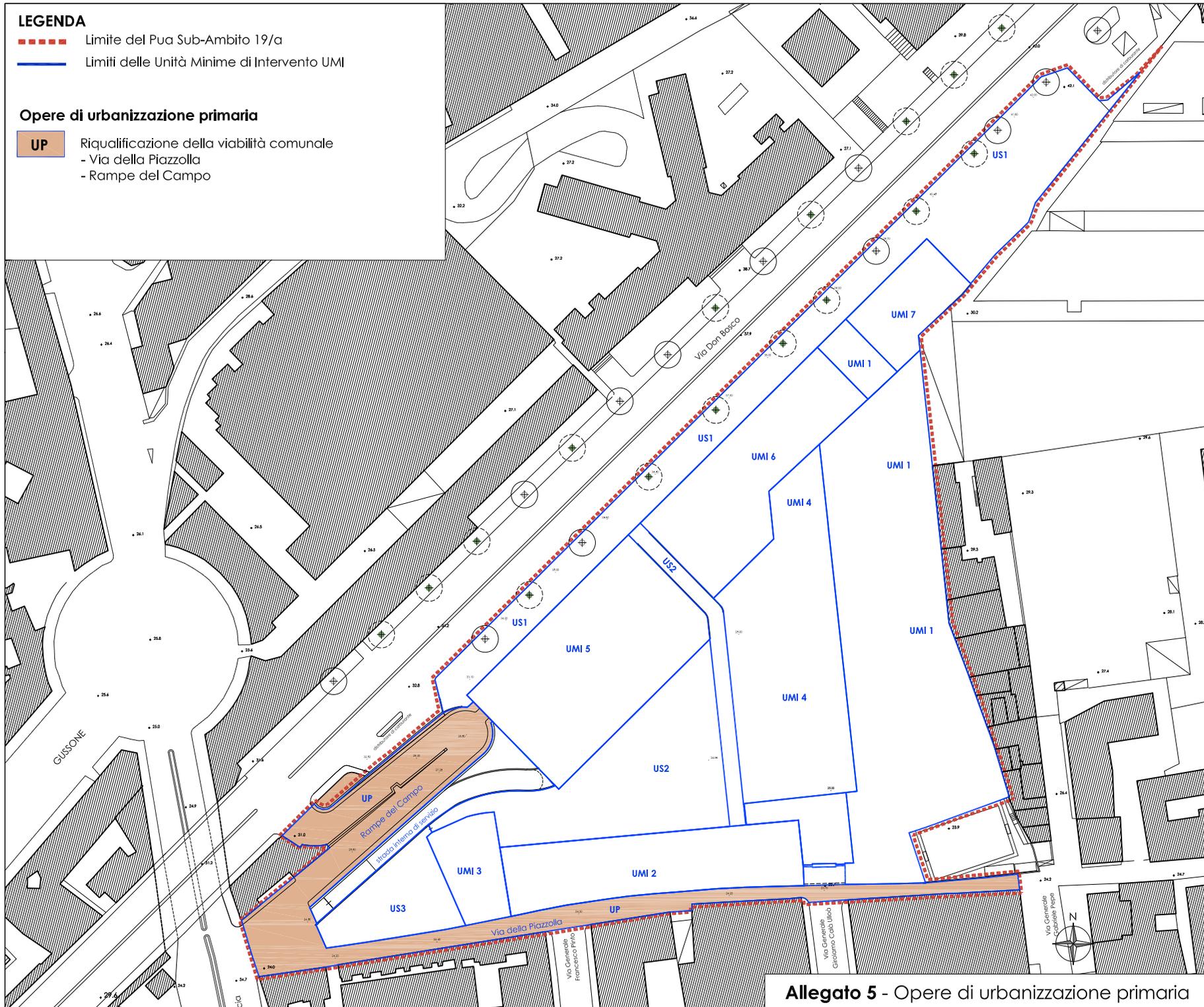
Allegato 4 - DELIMITAZIONE DEL PUA SU BASE CARTOGRAFIA DEL COMUNE DI NAPOLI

LEGENDA

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

Opere di urbanizzazione primaria

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

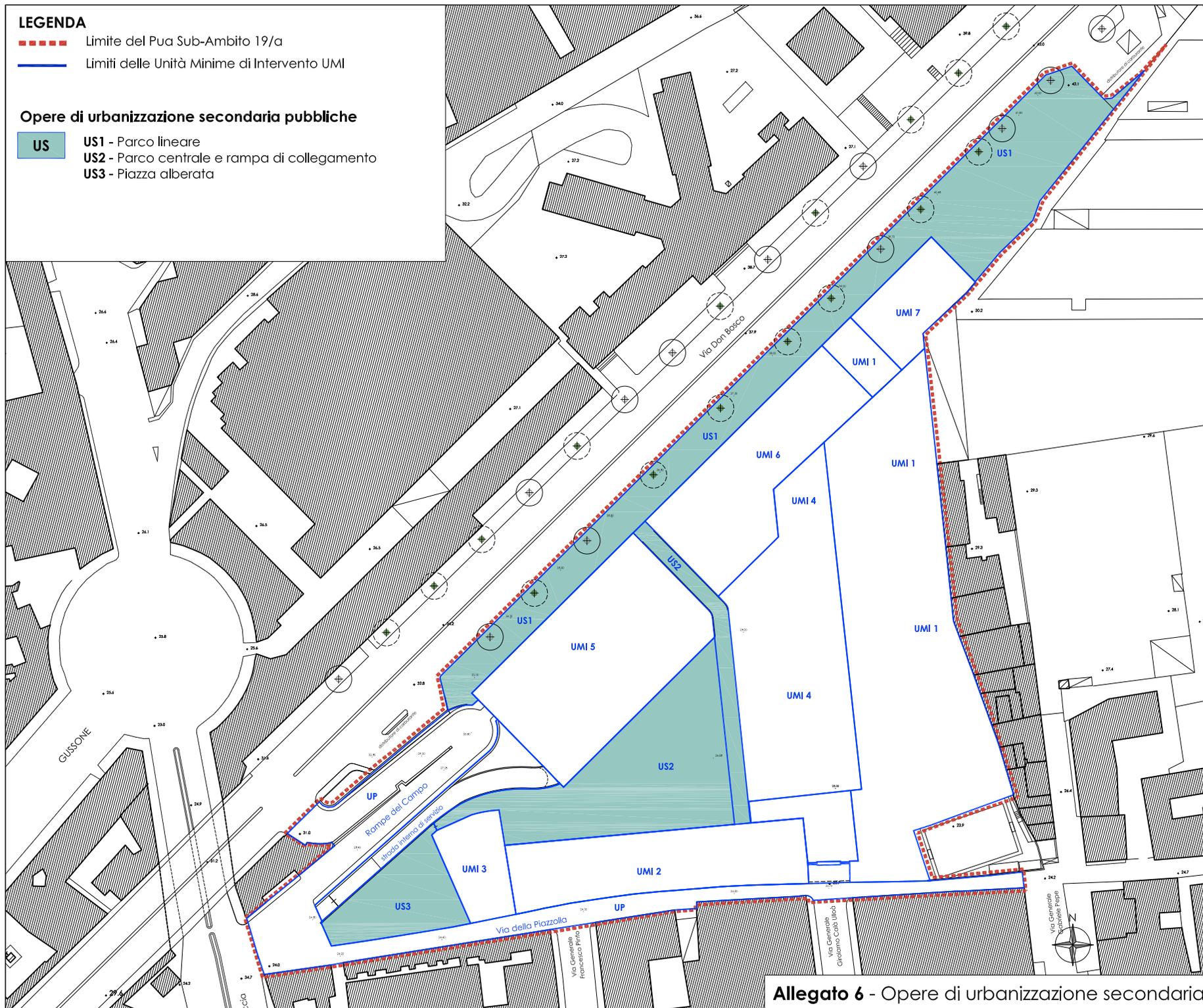


LEGENDA

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

Opere di urbanizzazione secondaria pubbliche

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



LEGENDA

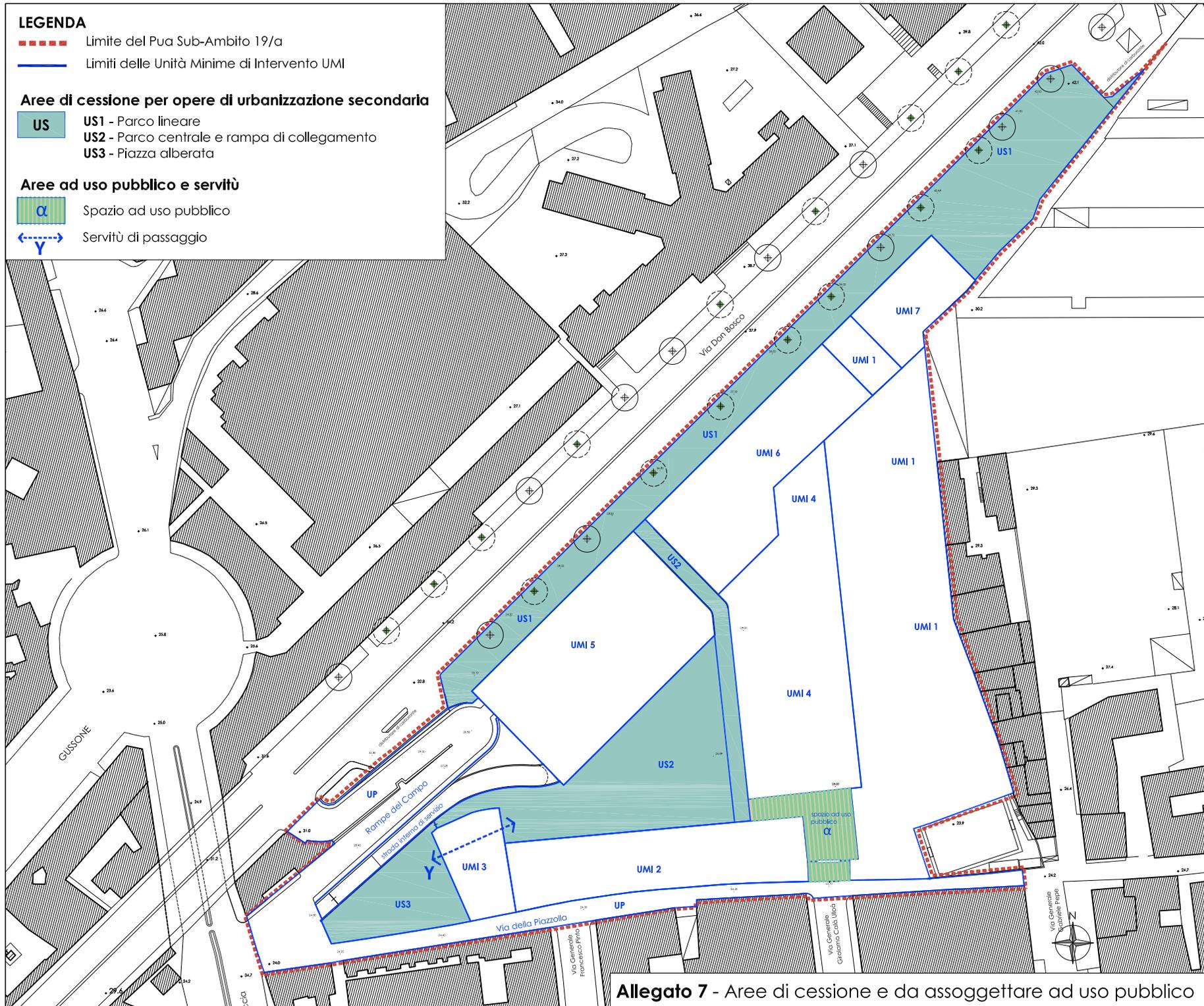
- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a
- Limiti delle Unità Minime di Intervento UMI

Aree di cessione per opere di urbanizzazione secondaria

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

Aree ad uso pubblico e servitù

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



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



CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Municipalità 4
San Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona industriale

Piano Urbanistico Attuativo

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

Via Don Bosco - Via della Piazzolla

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

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

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

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

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

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



Opere di urbanizzazione secondaria-US

US-R04

STIMA DEL VALORE DELLE AREE DI CESSIONE

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

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

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



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

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

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



Sommario:

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

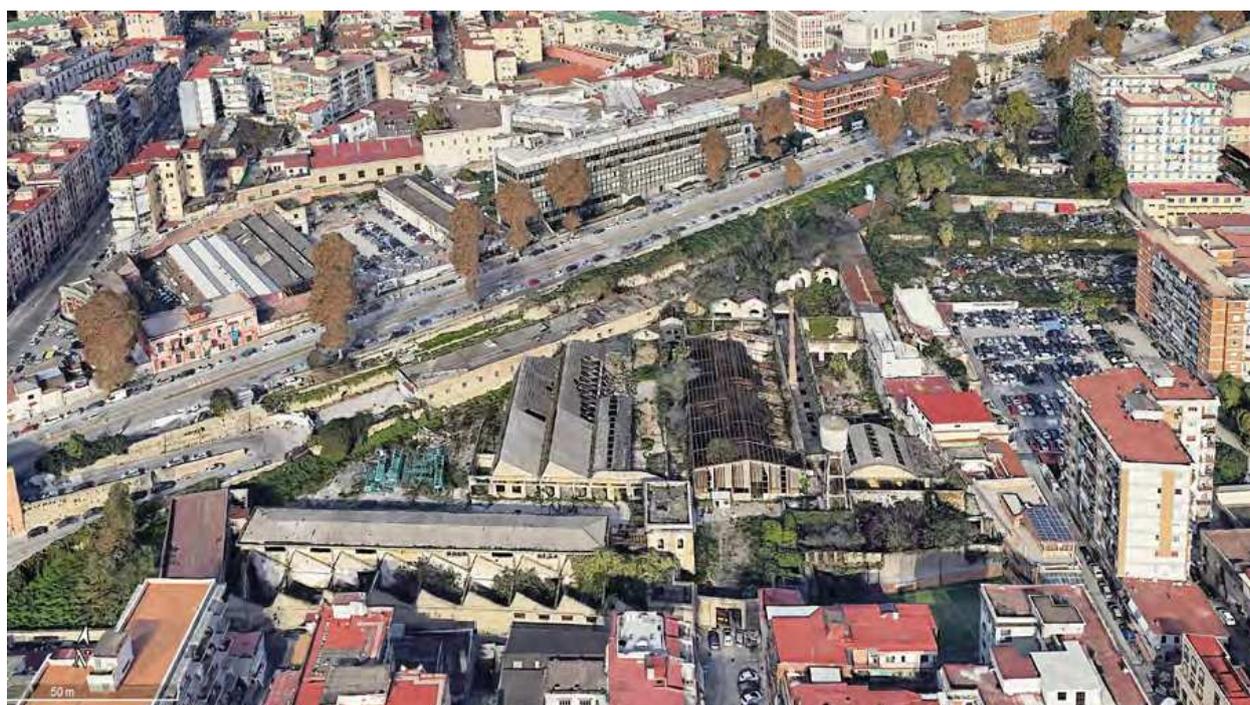
Il sottoscritto prof. arch. Guido Riano, nella qualità di direttore tecnico della società di ingegneria Riano Architettura srl, su incarico della società CENTRO CITTA' srl, ha redatto la seguente Perizia di stima del valore delle aree di seguito descritte, comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (Pua)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

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

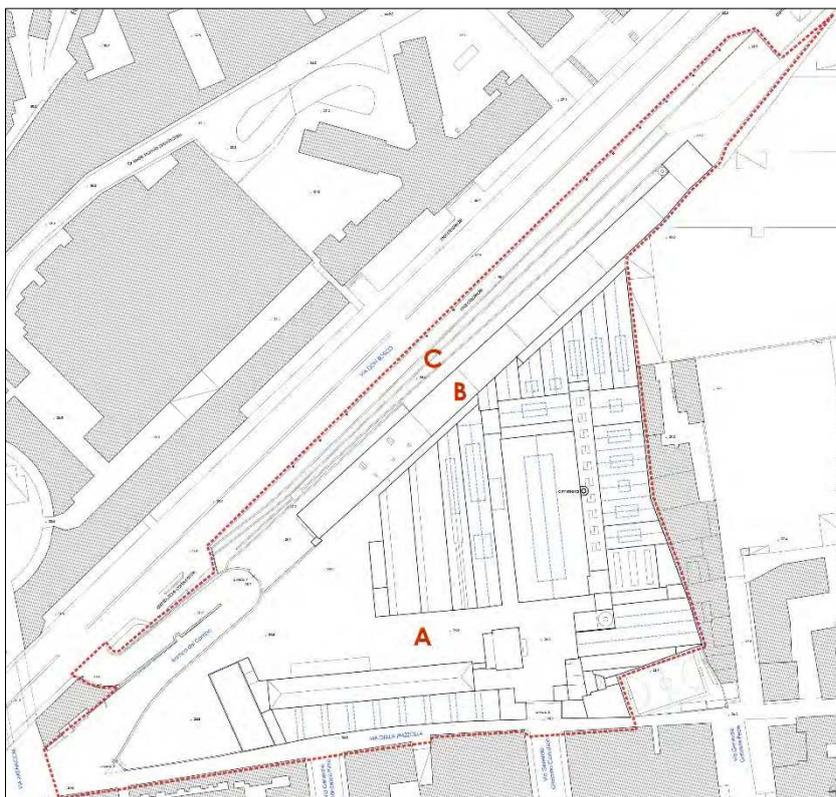
1. Obiettivo della stima

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

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



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



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

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

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

2. Normativa urbanistica e Piano urbanistico attuativo

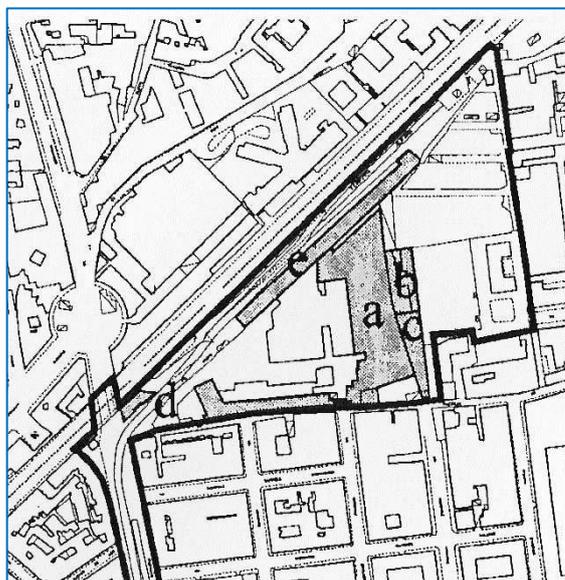
L’intera area ricade nella zona A “Insediamenti di interesse storico” del vigente Prg di Napoli, nonché nell’Ambito 19 - Ex industrie Redaelli, con le ulteriori prescrizioni contenute nell’art. 150 delle NdA e nella relativa scheda n. 78 del medesimo Prg.

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

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

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

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





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

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

(omissis)

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

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

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

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

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

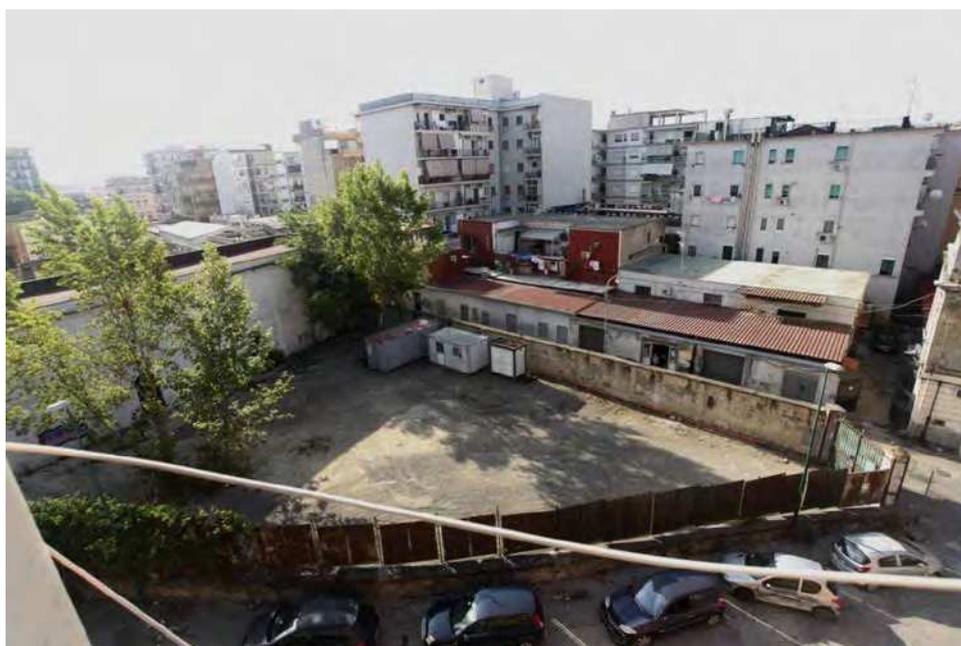
Con Disposizione Dirigenziale del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa n. 4 del 26.09.2019, per il Pua e le aree in essa ricadenti, sono state attestati la volumetria complessiva, il riparto delle volumetrie ricadenti nelle diverse normative che regolano la realizzazione degli interventi previsti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

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

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



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





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

3. Metodologia della stima

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

4. La stima del valore di mercato dell'area

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

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

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

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

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

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

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



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

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

5. La stima indiretta del valore dell'area

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Cc è il costo di costruzione

Of sono gli oneri finanziari, tecnici e amministrativi

Up sono gli oneri di urbanizzazione.

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

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



5.1 Ricavi

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

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

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

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

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

5.2 Costi complessivi di costruzione

5.2.1 Costi diretti della costruzione

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

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



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

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

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

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

5.2.2 Altri costi (finanziari, tecnici e amministrativi)

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Determinazione del valore dell'area

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

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



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

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

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

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

Il valore venale unitario delle aree edificabili è pertanto dato dal valore complessivo delle aree oggetto di interventi da parte del Pua, diviso la superficie totale del Pua al netto delle strade pubbliche:
valore complessivo delle aree: 3.499.968,00 € / 22.764,00 mq = 153,75 €/mq.

7. Valore reale dell'area in esame

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Riano Architettura

(prof. arch. Guido Riano)