



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*

DECRETO COMMISSARIALE PROT. N° 75 DEL 25/07/2008

Oggetto: attuazione del decreto commissariale progr. n. 48 del 10/07/2008. Approvazione della seguente documentazione:

- Avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo stanziato su aree private in conformità alle Linee Guida di cui al decreto Commissariale n. 45/07 e s.m.i. e al "Prontuario Tecnico" di cui al Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008;
- Avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari e la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di strutture di parcheggio da inserire nel PUP in conformità alle Linee Guida di cui al decreto Commissariale n. 45/07 e s.m.i. e al "Prontuario Tecnico" di cui al Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008;
- Schema-tipo di Convenzione per la realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo degli immobili privati destinati alla realizzazione di nuove attività collettive, verde pubblico o parcheggi;
- Schema tipo di Convenzione per la cessione del diritto di superficie su aree comunali per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della legge 24 marzo 1989, n. 122;

Premesso:

che con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 marzo 2007 n.3566 e ss.mm.ii. il Sindaco di Napoli è stato individuato quale Commissario delegato per l'adozione di interventi urgenti di protezione civile dirette a fronteggiare l'emergenza determinatasi nel settore del traffico e della mobilità nel territorio della città di Napoli;

che l'articolo 1 dell'OPCM sopra richiamata stabilisce che il commissario delegato provvede, tra l'altro:

- (comma 2 lettera b) alla verifica e alla integrazione del piano parcheggi al fine di limitare l'accesso dei veicoli all'interno del perimetro urbano, recante l'individuazione delle aree, la definizione urgente delle progettazioni e la successiva realizzazione di parcheggi pertinenziali, a rotazione, sostitutivi e di scambio, ovvero l'ampliamento e la riqualificazione di parcheggi già esistenti, consentendone l'acquisizione in diritto di superficie o comunque la disponibilità, anche a privati, anche favorendo la sperimentazione di nuove forme di integrazione fra parcheggi di scambio e zone commerciali al fine di incentivare l'intervento di capitali privati nella realizzazione dei predetti parcheggi, anche in deroga al vincolo di pertinenzialità previsto dall'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, nonché in deroga alla pianificazione ed alla normativa di settore vigente;
- (comma 2 lettera c) alla realizzazione di parcheggi nell'ambito del centro abitato, al fine di ridurre la sosta dei veicoli sul sedime stradale procedendo prioritariamente con quelli già individuati dalla vigente pianificazione del comune di Napoli e



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*

provvedendo ove ritenuto necessario alla modifica della pianificazione stessa, individuando:

specifiche aree della città caratterizzate da particolare interesse storico e/o paesaggistico o aventi particolari caratteristiche geomorfologiche, urbanistiche ed edilizie che comportano limitazioni alla realizzazione di parcheggi pertinenziali; siti alternativi da assoggettare al vincolo di pertinenzialità, anche in deroga alle distanze attualmente previste dalla vigente pianificazione di settore; strutture preesistenti da destinare a parcheggio, prevedendo interventi di sostituzione edilizia e/o delocalizzazione delle funzioni ivi svolte, anche prevedendo nuove costruzioni;

che il Commissario Delegato ha conseguentemente emanato i seguenti decreti:

- N° 45/2007 "Linee guida per la progettazione realizzazione e gestione dei parcheggi";
- N° 8/2008 "approvazione dell'elaborato tecnico di cui al punto 4 del dispositivo del decreto commissariale progr. n. 45 del 31/12/2007, recante "approvazione delle linee guida per la progettazione, realizzazione e gestione dei parcheggi"
- N° 21/2008 "Testo coordinato delle Linee guida per la progettazione realizzazione e gestione dei parcheggi";

che in esecuzione delle direttive del Sindaco commissario è stato inoltre adottato il decreto n° 22 del 23/04/2008, con cui è stato adottato il "Prontuario Tecnico" per la progettazione e l'esame delle istanze volte alla realizzazione dei parcheggi;

che in ultimo con decreto n. 48 del 10/07/2008 il Sindaco commissario ha approvato le modalità operative per la conclusione dei procedimenti in corso relativi alla costruzione di parcheggi pertinenziali e misti, ed ha altresì sancito la riapertura dei termini per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari e la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di parcheggi pertinenziali da inserire nel PUP Annualità 2008, demandando al Soggetto attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli i correlativi adempimenti;

acquisita da parte del Responsabile dell'Area parcheggi pertinenziali e misti - varianti urbanistiche la seguente documentazione:

- Avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo stanziale su aree private in conformità alle Linee Guida di cui al decreto Commissariale n. 45/07 e s.m.i. e al "Prontuario Tecnico" di cui al Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008;
- Avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari e la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di strutture di parcheggio da inserire nel PUP in conformità alle Linee Guida di cui al decreto Commissariale n. 45/07 e s.m.i. e al "Prontuario Tecnico" di cui al Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008;
- Schema-tipo di Convenzione per la realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo degli immobili privati destinati alla realizzazione di nuove attività collettive, verde pubblico o parcheggi;
- Schema tipo di Convenzione per la cessione del diritto di superficie su aree comunali per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della legge 24 marzo 1989, n. 122;

ritenuto di dover procedere all'approvazione di detta documentazione;



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*

Tutto ciò premesso, con i poteri conferitigli con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3566 del 05.03.2007,

**DECRETA**

Approvare, conformemente a quanto stabilito dal decreto commissariale n. 48 del 10 luglio 2008, la seguente documentazione:

- Avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo stanziato su aree private in conformità alle Linee Guida di cui al decreto Commissariale n. 45/07 e s.m.i. e al "Prontuario Tecnico" di cui al Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008;
- Avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari e la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di strutture di parcheggio da inserire nel PUP in conformità alle Linee Guida di cui al decreto Commissariale n. 45/07 e s.m.i. e al "Prontuario Tecnico" di cui al Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008;
- Schema-tipo di Convenzione per la realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo degli immobili privati destinati alla realizzazione di nuove attività collettive, verde pubblico o parcheggi;
- Schema tipo di Convenzione per la cessione del diritto di superficie su aree comunali per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Stabilire che la struttura responsabile per la pubblicazione degli avvisi, nonché della responsabilità di tutti i procedimenti che si incardineranno in conseguenza di tale pubblicazione, è l'Area Parcheggi pertinenziali e misti - varianti urbanistiche della struttura commissariale costituita con Decreto commissariale progr. n. 2 del 2/04/2007 e ss.mm.ii., che si avvarrà per i relativi adempimenti del personale assunto a tempo determinato presso la medesima struttura commissariale.

Il presente decreto è inviato a tutti i responsabili delle aree della struttura commissariale ed è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Napoli. È fatto obbligo chiunque di osservarlo e farlo osservare.

On. Luigi Massa



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/3/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

### AVVISO PUBBLICO

**per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo stanziale su aree private in conformità alle Linee Guida di cui al decreto Commissariale n. 45/07 e s.m.i. e al "Prontuario Tecnico" di cui al Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008**

#### Premesso

- che con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3617 del 4 ottobre 2007, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale – Serie generale n. 239 del 13 ottobre 2007, sono state dettate ulteriori disposizioni urgenti di protezione civile dirette a fronteggiare la citata emergenza;
- che l'articolo 1, comma 2, dell'O.P.C.M. n. 3566/2007 individua le tipologie degli interventi che possono essere effettuati da parte del commissario delegato;
- che all'articolo 4 dell'O.P.C.M. n. 3566/2007, come modificato dall'O.P.C.M. n. 3617/2007, sono individuate le disposizioni normative alle quali il commissario delegato è autorizzato a derogare per il compimento, in termini di somma urgenza, delle iniziative predisposte;
- che con decreto Commissariale n. 3 del 14 aprile 2007 è stato nominato il "Soggetto Attuatore" di cui all'art. 2, comma 1, dell'O.P.C.M. 3566/07
- che con Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007 venivano approvate le "Linee guida per la progettazione, realizzazione e gestione dei parcheggi";
- che con Decreto Commissariale prot. n. 8 del 20 febbraio 2008 veniva approvato l'elaborato tecnico di cui al punto 3 del dispositivo del Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007;
- che con Decreto Commissariale n. 21 del 22 aprile 2008 veniva modificato ed integrato il Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007;
- che con Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008 si approvava l'elaborato denominato "Prontuario tecnico" e relativi allegati di cui al punto 13 del Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007 come modificato ed integrato dal Decreto Commissariale n. 21 del 22 aprile 2008, recante "Linee Guida per la progettazione, realizzazione e gestione dei parcheggi";
- che con Decreto Commissariale n. 48 del 10 luglio 2008 venivano approvate le modalità operative per la conclusione dei procedimenti in corso relativi ai parcheggi pertinenziali e misti e contestualmente si stabiliva la pubblicazione di un avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari e la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di parcheggi pertinenziali da inserire nel PUP Interventi 2008 in conformità alle linee guida per la realizzazione dei parcheggi di cui al D.C. n. 45/07 e s.m.i.;
- che con Decreto del Soggetto Attuatore n. 75 del 25 luglio 2008 è stato approvato lo schema tipo di Convenzione per la realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo degli immobili privati destinati alla realizzazione di nuove attività collettive, verde pubblico o parcheggi;
- che con Decreto del Soggetto Attuatore n. 75 del 25 luglio 2008 è stato approvato l'Avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo stanziale su aree private in conformità alle Linee Guida



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/3/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

di cui al decreto Commissariale n. 45/07 e s.m.i. e al "Prontuario Tecnico" di cui al Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008;

Il Soggetto Attuatore

**AVVISA**

I soggetti privati o le società anche cooperative appositamente costituite dagli stessi, nonché le imprese di costruzione, interessati ad ottenere gli assensi preliminari per la realizzazione di una struttura di parcheggio avvalendosi delle facoltà previste dall'O.P.C.M. 3566 del 5 marzo 2007 e con le modalità precisate dal Decreto Commissariale n. 45/07 e s.m.i., possono presentare istanza al Commissario Delegato.

Le istanze devono essere redatte secondo le modalità previste dalle Linee Guida di cui di cui al D.C. n. 45/07 e s.m.i. e dal "Prontuario Tecnico" di cui al Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008.

Il termine ultimo perentorio per la presentazione delle istanze è fissato al **31 ottobre 2008**. Queste dovranno essere recapitate con qualsiasi mezzo, ivi compresa la consegna a mano, al Sindaco di Napoli Commissario delegato ex O.P.C.M. n. 3566 del 5 marzo 2007 presso la sede del Commissariato per l'emergenza traffico e mobilità – via Cervantes 55/5 – 80133 Napoli.

L'ufficio per la ricezione delle istanze sarà aperto dalle ore **9.00** alle ore **12.00** di tutti i **lunedì, mercoledì e venerdì**.

Sul plico contenente la domanda di partecipazione e la documentazione a corredo va riportata la seguente dicitura: **"Istanza tesa ad ottenere gli assensi preliminari per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo stanziale su aree private in conformità alle Linee Guida di cui al decreto Commissariale n. 45/07 e s.m.i. e al "Prontuario Tecnico" di cui al Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008"**.

Le domande che perverranno entro il termine ultimo del 31 ottobre 2008, saranno di volta in volta istruite nell'ordine di ricezione.

Il presente Avviso, i decreti Commissariali citati, le Linee Guida, il Prontuario tecnico ed i relativi allegati, sono liberamente prelevabili sul sito internet del Comune di Napoli all'indirizzo <http://www.comune.napoli.it/commissariatotraffico>



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/3/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

### AVVISO PUBBLICO

**per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari e la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di strutture di parcheggio da inserire nel PUP in conformità alle Linee Guida per la realizzazione dei parcheggi di cui al D.C. n. 45 del 31 dicembre 2007 come modificato ed integrato dal Decreto Commissariale n. 21 del 22 aprile 2008**

#### Premesso

- che il Comune di Napoli, con deliberazione di Consiglio n. 310 del 17 novembre 1998, ha adottato il Programma Urbano Parcheggi ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122;
- che la Regione Campania, con deliberazione di Giunta n. 7495 del 16 novembre 1999, ha approvato il Programma Urbano Parcheggi;
- che ai sensi dell'articolo 7, capoverso 1, punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Programma Urbano Parcheggi (P.U.P.), su richiesta dei soggetti privati interessati, singoli, in cooperative o da società di costruzione e loro consorzi con il ruolo di promotori ed esecutori delle opere, possono essere realizzati parcheggi stanziali o stanziali integrati;
- che l'articolo 9 delle N.T.A. del P.U.P. individua nei privati o nelle società anche cooperative appositamente costituite dagli stessi, nonché nelle imprese di costruzione i soggetti che possono presentare, all'Amministrazione comunale, proposte di utilizzazione di aree al fine di realizzare parcheggi stanziali;
- che lo stesso articolo 9 delle N.T.A. del P.U.P. indica che il soggetto interessato alla realizzazione dell'impianto ha l'obbligo di redigere uno studio di fattibilità tecnica e congruità economica ed ambientale;
- che con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3566 del 5 marzo 2007, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 60 del 13 marzo 2007, il Sindaco di Napoli è stato nominato commissario delegato per l'attuazione degli interventi volti a fronteggiare l'emergenza dichiarata in relazione alla situazione di grave crisi derivante dalle complesse problematiche del traffico e della mobilità nel territorio della città di Napoli;
- che con Decreto Commissariale n. 3 del 12 aprile 2007 è stato nominato il Soggetto Attuatore di cui all'articolo 2, comma 1 dell'O.P.C.M. n. 3566/2007 per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli;
- che all'articolo 4 dell'O.P.C.M. n. 3566/2007, come modificato dall'O.P.C.M. n. 3617 del 4 ottobre 2007, sono individuate le disposizioni normative alle quali il commissario delegato è autorizzato a derogare per il compimento, in termini di somma urgenza, delle iniziative predisposte;
- che con Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007 sono state approvate le “Linee guida per la progettazione, realizzazione e gestione dei parcheggi”;
- che con Decreto Commissariale prot. n. 8 del 20 febbraio 2008 è stato approvato l'elaborato tecnico di cui al punto 3 del dispositivo del Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007;
- che con Decreto Commissariale n. 21 del 22 aprile 2008 è stato modificato il Decreto



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/3/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

- Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007;
- che con Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008 è stato approvato l'elaborato denominato "Prontuario tecnico" e relativi allegati di cui al punto 13 del Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007 come modificato ed integrato dal Decreto Commissariale n. 21 del 22 aprile 2008, recante "Linee Guida per la progettazione, realizzazione e gestione dei parcheggi";
  - che con Decreto Commissariale n. 48 del 10 luglio 2008 sono state approvate le modalità operative per la conclusione dei procedimenti in corso relativi ai parcheggi pertinenziali e misti e contestualmente è stata stabilita la pubblicazione di un avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari e la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di parcheggi pertinenziali da inserire nel PUP Interventi 2008 in conformità alle linee guida per la realizzazione dei parcheggi di cui al D.C. n. 45/07 e s.m.i.;
  - che con Decreto del Soggetto Attuatore n. .... del ..... sono state approvate le modifiche dello schema tipo di Convenzione di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 1882 del 23 marzo 2006;
  - che con Decreto del Soggetto Attuatore n. .... del ..... è stato approvato il presente Avviso pubblico;

Il Soggetto Attuatore

### AVVISA

I soggetti privati o le società anche cooperative appositamente costituite dagli stessi, nonché le imprese di costruzione, interessati ad ottenere gli assensi preliminari e la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di strutture di parcheggio da inserire nel P.U.P. in conformità alle Linee Guida per la realizzazione dei parcheggi di cui al D.C. n. 45/07 e s.m.i., possono presentare istanza al Commissario Delegato.

Le istanze/proposte devono contenere le indicazioni dei soggetti proponenti (ivi la configurazione giuridica degli stessi), nonché devono essere redatte secondo le modalità previste dalle Linee Guida di cui di cui al D.C. n. 45/07 e s.m.i. e dal "Prontuario Tecnico" di cui al Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008. In particolare le istanze/proposte devono contenere, almeno, i documenti componenti il progetto preliminare così come indicati e descritti al Capitolo 5 del "Prontuario Tecnico" approvato con D.C. n. 22 del 23 aprile 2008. Inoltre dovrà essere allegata una sintetica relazione illustrante la stima dei costi e la congruità economica dell'intervento proposto.

Il termine ultimo perentorio per la presentazione delle istanze è fissato al **31 ottobre 2008**. Queste dovranno essere recapitate con qualsiasi mezzo, ivi compresa la consegna a mano, al Sindaco di Napoli Commissario delegato ex O.P.C.M. n. 3566 del 5 marzo 2007 la sede del Commissariato per l'emergenza traffico e mobilità – via Cervantes 55/5 – 80133 Napoli. L'ufficio per la ricezione delle istanze sarà aperto dalle ore **9.00** alle ore **12.00** di tutti i **lunedì, mercoledì e venerdì**.



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/3/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

Sul plico contenente l'istanza va riportata la seguente dicitura: **“Istanza tesa ad ottenere gli assensi preliminari e la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di strutture di parcheggio da inserire nel PUP in conformità alle Linee Guida per la realizzazione dei parcheggi di cui al D.C. n. 45 del 31 dicembre 2007 come modificato ed integrato dal Decreto Commissariale n. 21 del 22 aprile 2008”**.

Le domande che perverranno entro il termine ultimo del 31 ottobre 2008, saranno di volta in volta istruite nell'ordine di ricezione.

Il Commissario, verificata la congruità di ciascuna proposta, ne valuterà l'inserimento nel Programma Urbano Parcheggio (P.U.P.) nel rispetto dei termini temporali previsti ed ordinariamente fissati in 30 giorni dalla ricezione dell'istanza.

Il Commissario valuterà altresì l'eventualità di subordinare l'intervento richiesto alla contestuale realizzazione di volumi o aree pubbliche e/o di uso pubblico (parcheggi stanziali integrati) o alla realizzazione di volumi o aree per la sosta di relazione (parcheggi misti).

Il presente Avviso, i decreti Commissariali citati, le Linee Guida, il Prontuario tecnico ed i relativi allegati, sono liberamente prelevabili sul sito internet del Comune di Napoli all'indirizzo <http://www.comune.napoli.it/commissariatotraffico>



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

**Schema-tipo di “Convenzione per la realizzazione di parcheggi interrati nel sottosuolo degli immobili privati destinati alla realizzazione di nuove attività collettive, verde pubblico o parcheggi.**

Repertorio n.  
Raccolta n.

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno ..... in  
....., innanzi a me Dott. .... il Segretario  
Generale del Comune di Napoli senza assistenza dei testi ai quali i comparenti avendo i requisiti di  
Legge espressamente e concordemente rinunziano con il mio consenso, sono comparsi i Signori:

- 1) il Sindaco di Napoli Commissario delegato ex O.P.C.M. n. 3566 del 5 marzo 2007 (di seguito “Commissario”) – c.f. ...., rappresentato da  
....., nella qualità di  
....., domiciliato per la carica presso la sede Comunale,
- 2) ..... nato a ..... il  
..... - C.F. .... in qualità di .....  
in seguito chiamato Proponente;

**Premesso**

- che il Proponente è proprietario dell'immobile sito in Napoli alla via  
.....
- che l'intero immobile del Proponente, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, alla Tavola n. .... - foglio n. .... viene classificato .....
- che l'art. 17 comma terzo delle Norme di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale (di seguito denominata Variante), prevede che *“La realizzazione dei parcheggi interrati di tipo stanziale non pertinenziale è consentita nel sottosuolo degli immobili destinati alla realizzazione di nuove attività collettive, verde pubblico o parcheggi, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, individuate nella tavola delle specificazioni (Tav.9), a eccezione degli interventi previsti nella zona A – centro storico, se non diversamente regolati dalla normativa riportata nella parte II delle presenti Norme d’attuazione, nonché a eccezione delle aree a verde aventi estensione superiore a 5000 mq. La realizzazione resta condizionata alla sistemazione in superficie delle attrezzature pubbliche previste secondo tipologie e requisiti che l’Amministrazione fornirà al Proponente all’avvio del procedimento. Le coperture destinate a verde pubblico dovranno essere realizzate disponendo uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazione di arbusti e piante tappezzanti; le zone residuali saranno piantumate con essenze*



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

arboree”.

- che il successivo comma 4 del citato art. 17 consente che “Il rilascio del provvedimento legittimante alla realizzazione dei parcheggi di cui al precedente comma 3, è subordinato alla stipula di una Convenzione mediante la quale il richiedente si impegna a cedere al Comune il diritto perpetuo all'utilizzazione della superficie dell'area, e a realizzare, a proprie spese, attrezzature a verde come previsto dal progetto approvato. In alternativa alla realizzazione, il richiedente può versare una somma equivalente al costo previsto dal progetto approvato per la realizzazione diretta dell'attrezzatura. Nel caso che il piano preveda un'attrezzatura diversa dal verde, il richiedente deve versare al Comune la sola somma corrispondente al costo dell'attrezzatura a verde. Il richiedente deve depositare una somma o apposita polizza fidejussoria per consentire al Comune l'intervento diretto alla realizzazione delle attrezzature pubbliche previste sulle coperture dei parcheggi, in caso di omissione da parte del titolare del provvedimento.”
- che la Tav. 8 della citata Variante, denominata “specificazioni” (attrezzature e servizi, ambiti), individua gli immobili destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi, di cui al DM 2 aprile 1968, n° 1444 e alla Legge Regionale n° 14/1982 e s.m.i.;
- che con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3566 del 5 marzo 2007, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale – Serie generale n. 60 del 13 marzo 2007, il Sindaco di Napoli è stato nominato, fino al 31 dicembre 2008, commissario delegato per l'attuazione degli interventi volti a fronteggiare l'emergenza dichiarata in relazione alla situazione di grave crisi derivante dalle complesse problematiche del traffico e della mobilità nel territorio della città di Napoli;
- che con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3617 del 4 ottobre 2007, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale – Serie generale n. 239 del 13 ottobre 2007, sono state dettate ulteriori disposizioni urgenti di protezione civile dirette a fronteggiare la citata emergenza;
- che l'articolo 1, comma 2, dell'O.P.C.M. n. 3566/2007 individua le tipologie degli interventi che possono essere effettuati da parte del commissario delegato;
- che all'articolo 4 dell'O.P.C.M. n. 3566/2007, come modificato dall'O.P.C.M. n. 3617/2007, sono individuate le disposizioni normative alle quali il commissario delegato è autorizzato a derogare per il compimento, in termini di somma urgenza, delle iniziative predisposte;
- che con decreto Commissariale n. 3 del 14 aprile 2007 è stato nominato il “Soggetto Attuatore” di cui all'art. 2, comma 1, dell'O.P.C.M. 3566/07
- che con Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007 venivano approvate le “Linee guida per la progettazione, realizzazione e gestione dei parcheggi”;
- che con Decreto Commissariale prot. n. 8 del 20 febbraio 2008 veniva approvato l'elaborato tecnico di cui al punto 3 del dispositivo del Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007;
- che con Decreto Commissariale n. 21 del 22 aprile 2008 veniva modificato ed integrato il Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007;
- che con Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008 si approvava l'elaborato denominato



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

- “Prontuario tecnico” e relativi allegati di cui al punto 13 del Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007 come modificato ed integrato dal Decreto Commissariale n. 21 del 22 aprile 2008, recante “Linee Guida per la progettazione, realizzazione e gestione dei parcheggi”;
- che con Decreto Commissariale n. 48 del 10 luglio 2008 venivano approvate le modalità operative per la conclusione dei procedimenti in corso relativi ai parcheggi pertinenziali e misti e contestualmente si stabiliva la pubblicazione di un avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari e la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di parcheggi pertinenziali da inserire nel PUP Interventi 2008 in conformità alle linee guida per la realizzazione dei parcheggi di cui al D.C. n. 45/07 e s.m.i.;
  - che con Decreto del Soggetto Attuatore n. .... del ..... è stato approvato lo schema tipo della presente Convenzione;
  - che con Decreto del Soggetto Attuatore n. .... del ..... veniva approvato l'Avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari per la realizzazione di parcheggi interrati di tipo stanziale su aree private in conformità alle Linee Guida di cui al decreto Commissariale n. 45/07 e s.m.i. e al “Prontuario Tecnico” di cui al Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008;
  - che la predetta O.P.C.M. n. 3566 del 5 marzo 2007, all'articolo 1, comma 3, indica che l'approvazione dei progetti da parte del Commissario delegato sostituisce, ad ogni effetto, visti, pareri, autorizzazioni e concessioni di competenza di organi statali, regionali, provinciali e urbanistici in generale, nell'attuazione degli interventi di cui all'Ordinanza stessa;
  - che il Sig. (Ditta, Società, ecc.) in data ..... ha presentato al “Commissario” un progetto preliminare per la realizzazione in detta area di un parcheggio interrato di tipo stanziale non pertinenziale con relativa sistemazione della superficie di copertura di detto parcheggio da destinarsi a \* (definire tipo di servizio pubblico, ad esempio: verde pubblico, parcheggio pubblico, spazio attrezzato per il gioco e lo sport, ecc.);
  - che l'immobile di proprietà del Sig. (Ditta, Società, ecc.) è censita al NCT/NCEU al  
Fg. .... mapp:..... sub. (sup. ....),  
Fg. .... mapp:..... sub. (sup. ....),  
per una superficie complessiva di mq .....
  - che detto immobile risulta meglio individuato con contorno ..... nella planimetria che si allega al presente atto;
  - che il progetto preliminare presentato dal Proponente ha ricevuto l'assenso del Commissario delegato;
  - che il Sig. (Ditta, Società, ecc.) in data ..... ha presentato al “Commissario” un progetto preliminare per la realizzazione in detto immobile di (definire tipo di intervento, ad esempio: verde pubblico, parcheggio pubblico, spazio attrezzato per il gioco e lo sport, ecc.) e per la realizzazione di un parcheggio interrato di tipo stanziale non pertinenziale;
  - che con Decreto Commissariale n. .... del ....., a seguito dell'istruttoria, è



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

stato approvato il progetto preliminare presentato dal Proponente relativi alla struttura di parcheggio ed alla attrezzatura pubblica o di interesse pubblico da realizzare. Unitamente ai progetti sono stati definiti i contenuti della Convenzione con la quale il soggetto Proponente l'intervento si impegna a cedere al Comune il diritto perpetuo all'utilizzazione della superficie dell'immobile secondo le modalità di seguito indicate, e a realizzare, a proprie spese, le opere di cui si tratta;

- che a garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata Convenzione, il soggetto Proponente gli interventi deve prestare, prima della stipula della stessa, idonea fideiussione, nei modi di Legge e secondo le modalità di seguito specificate.
- *(Eventuali ulteriori premesse di carattere particolare o specifico)*

Tutto quanto premesso, tra le parti come sopra individuate, si conviene e si stipula quanto in appresso:

*Articolo 1*  
*(Valore della premessa)*

La narrativa che precede ha valore di patto ed i costituiti, di accordo, escludono che la presente clausola abbia valore di mero stile, escludono cioè che la stessa sia priva di contenuto pattizio.

*Articolo 2*  
*(Oggetto della Convenzione)*

Costituisce oggetto della presente Convenzione:

la realizzazione, da parte del Proponente, di attrezzature pubbliche, di cui al D.M. n. 1444 del 1968, costituenti in \* (definire tipo di intervento, ad esempio: verde pubblico, parcheggio pubblico, spazio attrezzato per il gioco e lo sport, ecc.), ricadenti nell'ambito del territorio Comunale, alla via .....; nel rispetto dell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/06 per gli interventi il cui importo sia pari o superiore alle soglie di cui all'articolo 28 del citato D.Lgs. n. 163/06 ed in conformità alle seguenti tavole di progetto:

- ✓ TAV. ....;
- ✓ TAV. ....;
- ✓ TAV. ....;
- ✓ altro .....

- la costituzione, sulle aree e sulle opere costituenti l'intervento di cui sopra, di una servitù di uso pubblico a favore del Comune di Napoli così come meglio specificata negli articoli che seguono.



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

- Quanto sopra al fine della realizzazione di parcheggi ad uso privato interrati di tipo stanziale non pertinenziale al di sotto del suddetto immobile, ai sensi dell'art. 17 comma 3 e 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale approvata dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 323 dell'11 gennaio 2004, ovvero in deroga allo strumento urbanistico vigente secondo il Decreto Commissariale di approvazione n. .... del .....

**Articolo 3**  
**(Obblighi del Proponente – Progettazione definitiva delle Opere di Urbanizzazione)**

La realizzazione di parcheggi ad uso privato interrati di tipo stanziale non pertinenziale al di sotto delle aree su cui verranno realizzate le attrezzature pubbliche, ai sensi dell'art. 17 comma 3 e 4 delle suddette Norme Tecniche di Attuazione ovvero in deroga allo strumento urbanistico vigente secondo il Decreto Commissariale di approvazione n. .... del ....., è vincolata alla realizzazione in superficie delle attrezzature pubbliche previste secondo tipologie di cui al progetto approvato. Pertanto il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di detti parcheggi resta subordinato alla contestuale stipula della Convenzione.

Il Proponente si impegna, nei confronti del “Commissario”, a progettare a propria cura e spese le seguenti Opere di Urbanizzazione da realizzare secondo la procedura di cui all'articolo 2:

*indicare opere* .....

Il progetto dovrà essere sviluppato da soggetti abilitati all'esercizio della professione in accordo a tutte le Leggi dello Stato, delle Leggi della Regione Campania, dei Regolamenti del Comune di Napoli, nonché in accordo con ogni specifico Regolamento o Norma Tecnica alla data della progettazione vigente, ed in particolare, ma non ad esaurimento, alla vigente legislazione sui Lavori Pubblici ed ai vigenti regolamenti per la progettazione di opere pubbliche.

Il “Commissario” si riserva la facoltà di indirizzare il Progetto Definitivo delle sopra richiamate opere, ponendosi a carico del Proponente l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno date dal “Commissario” stesso.

Il Progetto Definitivo delle opere indicate al presente articolo sarà completo della individuazione catastale delle porzioni di terreno e sarà corredato dalla documentazione di cui all'articolo 93 del D.Lgs. 163/06.

Il Progetto Definitivo delle opere indicate al presente articolo sarà approvato dal “Commissario” unitamente alla Convenzione, perfezionata in esito alla progettazione definitiva e contenente la piena definizione degli impegni del Proponente.

Il Proponente si impegna, nei confronti del “Commissario”, a provvedere alla Direzione dei Lavori a propria cura e spese per le Opere realizzate dal Proponente stesso.



*Il Sindaco di Napoli*  
**Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007**  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

**Articolo 4**  
**(Servitù di uso pubblico)**

L'immobile sovrastante il corpo autorimesse interrato e in ogni caso su tutto l'immobile sul quale saranno realizzate le attrezzature devono essere gravate da servitù di uso pubblico perpetuo, ferma restando la proprietà dell'immobile in capo al Proponente, con specifica destinazione a \* (definire tipo di intervento, ad esempio: verde pubblico, parcheggio pubblico, spazio attrezzato per il gioco e lo sport, ecc.) e con costi di realizzazione e di atto interamente a carico del Proponente e/o aventi causa.

Alla ultimazione dei lavori relativi all'attrezzatura e all'emissione del certificato di collaudo provvisorio il Proponente notificherà al "Commissario" la data di inizio di godimento della servitù delle aree .....

La servitù di uso pubblico costituita con la presente Convenzione consiste in:

.....

Gli obblighi a carico del Proponente consistono in: .....

La superficie delle aree da gravare a vincolo di uso pubblico indicata nella presente Convenzione ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e riserva, alla stipulazione di un Atto di Identificazione Catastale delle aree interessate dalla Convenzione, previa redazione dei tipi di frazionamento e della documentazione catastale idonea da redigere a cura e spese del soggetto proponente.

Il Proponente si obbliga a trasferire le seguenti documentazioni, per quanto attinenti:

- Documentazioni notarili .....
- Documentazioni catastali .....
- Documentazioni tecniche .....

**Articolo 5**  
**(Contributo di costruzione)**

La realizzazione della sistemazione della soprastante superficie del realizzando intervento è esente dalla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del T.U. n. 380/2001, trattandosi di "opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici".

Il Proponente si impegna ed obbliga, anche per i propri eredi e/o aventi causa, nei confronti del Comune di Napoli a realizzare, a proprie totali cure e spese, le seguenti opere: sistemazione della



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

superficie del realizzando intervento a \* (definire tipo di intervento, ad esempio : verde pubblico, parcheggio pubblico, spazio attrezzato per il gioco e lo sport, ecc.), opere comunque meglio identificate nelle tavole di progetto, relazione e computo metrico.

I costi per la realizzazione delle opere dovranno essere stimati sulla base del progetto definitivo e alle previsioni di spesa del Proponente nonché sulla scorta delle determinazioni del "Commissario".

**Articolo 6**  
**(Esecuzione delle opere – collaudo)**

L'esecuzione delle opere inerenti l'intervento pubblico, che deve avvenire nel rispetto dell'articolo 32 del D.Lgs. 163/06, è comunque subordinata alla predisposizione di un progetto esecutivo, da redigersi a cura e spese del Proponente che deve essere assoggettato agli indirizzi di idoneità da parte del "Commissario".

Le opere in oggetto saranno sottoposte a collaudo e controllo in corso d'opera e a collaudo definitivo, con spese a carico del Proponente, ivi comprese quelle relative ai compensi da corrispondere alla Commissione di collaudo tecnico amministrativo nominata dal "Commissario" a tal fine, entro i termini di cui all'articolo 141 comma terzo del D.Lgs. 163/06.

**Articolo 7**  
**(Oneri a carico del Proponente)**

L'onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle superfici di copertura del parcheggio interrato, con relative opere ivi realizzate, saranno a carico del Proponente e/o aventi causa; del pari saranno a carico del Proponente e/o aventi causa gli oneri per la manutenzione e gestione delle aree destinate a \* (definire tipo di servizio pubblico, ad esempio: verde pubblico, parcheggio pubblico, spazio attrezzato per il gioco e lo sport, ecc.) e relativi impianti, tutte le opere necessarie a garantire l'impermeabilizzazione, quelle relative alla recinzione a divisione con la proprietà privata, nonché quelle per le forniture dei servizi necessari alla manutenzione delle aree e degli impianti.

Il Proponente provvederà, a propria cura e spese:

- ai canoni, le imposte, i diritti e tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica, altri servizi, nonché quant'altro necessario per la fruibilità dell'area sovrastante il parcheggio;
- alle assicurazioni di cui agli articoli 129 e 111 del D.Lgs. 163/06, lasciando in ogni caso sempre indenne il "Commissario" da eventuali danneggiamenti e/o infortuni verificatisi sulle aree oggetto di Convenzione anche nei giorni e nelle ore stabilite per la fruizione pubblica delle aree e degli immobili ivi realizzati;
- agli eventuali lavori che nel corso della Convenzione, dovessero rendersi necessari anche per



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

l'osservanza di disposizioni sopravvenute, nonché il ripristino funzionale o lo spostamento delle utenze in genere.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'autorimessa e di tutte le opere ad esse relative, saranno ad esclusivo carico dei privati.

**Articolo 8**  
**(Esecuzione dei lavori)**

La realizzazione dell'intervento oggetto della presente Convenzione dovrà rispettare tutti i criteri previsti dalla Legge, nonché tutte le Norme edilizie vigenti in materia. L'intervento sarà realizzato secondo i tempi di inizio lavori e ultimazione delle opere indicati nel cronoprogramma. L'ultimazione delle opere relative alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico dovrà essere certificata dal direttore dei lavori ed essere completata nel termine previsto nell'apposito cronoprogramma approvato in sede di progetto definitivo. Il "Commissario", tramite i propri tecnici, potrà sempre effettuare sopralluoghi e/o controlli in corso d'opera.

**Articolo 9**  
**(Rapporti con aziende ed erogatori di servizi)**

Il Proponente si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende preposte, a richiedere, anche mediante ricorso allo strumento della Conferenza di Servizi, i necessari assensi, anche prescrittivi, e ad eseguire le opere ed impianti nel pieno rispetto delle condizioni medesime. Il Proponente si obbliga, inoltre, nei confronti del "Commissario", a provvedere all'allacciamento delle opere oggetto della presente Convenzione ai pubblici servizi.

**Articolo 10**  
**(Destinazioni d'uso)**

Le opere realizzate dovranno mantenere la destinazione d'uso prevista nel permesso a costruire. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi dell'immobile oggetto dell'intervento pubblico, che presuppone l'assenso del "Commissario", il Proponente si impegna a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione, rimanendo tuttavia obbligato in solido con essi all'adempimento delle relative obbligazioni.



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

**Articolo 11**  
**(Garanzie)**

Il Proponente si impegna a prestare prima della stipula della presente Convenzione, una garanzia, secondo le modalità prescritte dal presente articolo, che ai sensi dell'art. 17, comma 4 delle Norme di Attuazione della Variante, deve essere di importo corrispondente al costo previsto dal progetto approvato per la realizzazione dell'attrezzatura a verde.

Nel caso che il progetto preveda un'attrezzatura diversa dal verde, il Richiedente deve prestare garanzia fidejussoria corrispondente al costo dell'attrezzatura a verde.

Quanto sopra per consentire al "Commissario", ove abbia interesse, l'intervento diretto alla realizzazione delle attrezzature pubbliche previste sulle coperture dei parcheggi, in caso di omissione da parte del Proponente.

Allega polizza n. .... del ..... rilasciata da ..... in data .....

I costi delle opere dovranno essere stimati sulla base del progetto definitivo e alle previsioni di spesa del Proponente, nonché sulla scorta delle determinazioni del "Commissario".

La predetta garanzia sarà svincolata e quindi cessa di avere effetto, successivamente alla notifica al "Commissario" della data di inizio di godimento della servitù delle aree e delle Opere realizzate dal Proponente stesso e all'emissione del Certificato di Collaudo provvisorio delle opere stesse.

La garanzia fidejussoria è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 75 per cento dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, è automatico senza necessità di benestare del "Commissario", con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'esecutore dei lavori, degli stati di avanzamento dei lavori o di analogo documento in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione, verificati dal "Commissario".

L'ammontare residuo, pari al 25 per cento dell'iniziale importo garantito, è svincolato secondo la normativa vigente. Il mancato svincolo nei quindici giorni dalla consegna degli stati di avanzamento o della documentazione analoga, costituisce inadempimento del garante nei confronti del Proponente per il quale la garanzia è prestata. La mancata costituzione della garanzia di cui sopra, determina la revoca della Convenzione e l'acquisizione della cauzione da parte del Comune.

La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione.

La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1°



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Le predette fidejussioni dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta del "Commissario".

In caso di violazione degli obblighi assunti dal Proponente il "Commissario" potrà liberamente escutere le fidejussioni con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna.

Comunque sarà a totale carico del Proponente la responsabilità sulle esecuzioni di tutti i lavori, restando il "Commissario" completamente manlevato da responsabilità di qualsiasi genere nei confronti di terzi.

**Articolo 12**  
**(Penalità)**

In caso di ritardo, nell'attuazione degli interventi pubblici di cui alla presente Convenzione, al Proponente verrà applicata e introitata dal "Commissario", per ogni mese di ritardo, una penalità pari allo 0,015% (zero virgola zero quindici per cento) dell'importo totale delle opere, potendo il "Commissario" avvalersi a tale scopo della garanzia di cui al precedente art. 11.

Il "Commissario" non applica la penale qualora il Proponente dimostri che il ritardo è dovuto per cause non imputabili al Proponente stesso.

**Articolo 13**  
**(Acquisizione del progetto)**

Qualora i lavori relativi alla realizzazione della struttura di parcheggio e delle attrezzature, di cui al presente atto, non abbiano inizio entro il termine di tre anni dalla data di rilascio del permesso a costruire, lo stesso permesso decade, ed il "Commissario" diverrà titolare del progetto.

**Articolo 14**  
**(Trasferimento degli Obblighi Convenzionali)**

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla presente Convenzione, si descrive di seguito la relativa area con destinazione pubblica, della superficie di mq. .... riportata nella Tavola ..... che si allega sub ..... individuata in Catasto di Napoli come



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

segue:

1. Foglio ..... particella n. ....

della superficie catastale totale complessiva di mq. ....

Le particelle indicate rappresentano la consistenza attuale riportata al Catasto, successivamente alla realizzazione delle opere verrà redatto apposito tipo di frazionamento con la specificazione dei nuovi numeri di particelle (eventuale).

In caso di alienazione totale o parziale delle aree e delle opere oggetto della presente Convenzione, le obbligazioni assunte dal Proponente in ordine al pagamento del contributo per il rilascio dei permessi di costruire, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché in ordine alla presentazione delle relative garanzie, si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente.

Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio dei permessi di costruire, le stesse dovranno essere direttamente intestate al soggetto subentrante.

Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei permessi di costruire, le stesse dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante.

Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto acquirente e al titolare dei permessi di costruire, quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

Resta fermo quanto stabilito al successivo articolo 15.

**Articolo 15**  
**(Divieto di Cessione della 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 "Commissario".

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

**Articolo 16**  
**(Risoluzione e revoca)**

E' in facoltà del "Commissario" risolvere la presente Convenzione in caso di grave inadempimento del Proponente.

**Articolo 17**  
**(Controversie)**

Il "Commissario" ed il Proponente unitamente definiscono che qualunque controversia dovesse



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

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

**Articolo 18**  
**(Oneri inerenti alla Convenzione)**

Tutte le spese, tasse, imposte e oneri inerenti e consequenziali alla presente Convenzione comprensive di registrazione, trascrizione ed ogni altra spesa accessoria, sono a totale carico del Proponente, nulla dovendo gravare in tal senso a carico del "Commissario".

**Articolo 19**  
**(Normativa antimafia)**

Il costituito Proponente dichiara che non sussistono alla stipula della presente Convenzione cause ostative previste dalla vigente legislazione antimafia.

Il costituito Proponente comunque si impegna a procedere, entro il termine di quindici giorni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, a compiere quanto di sua competenza per l'acquisizione, da parte del "Commissario", delle necessarie certificazioni e di quanto altro obbligatorio in base alla normativa vigente in tema antimafia.

Se risultassero cause ostative, la presente Convenzione si avrà per mai stipulata, a parte il risarcimento dei danni cui il Proponente sarà tenuto, né tanto meno il Proponente potrà pretendere alcun che, a titolo di penale o a qualsiasi titolo, per somme erogate o attività svolte.

**Articolo 20**  
**(Dichiarazioni)**

Al fine della stipula della presente Convenzione il Proponente dichiara:

- A) di trovarsi in nessuna delle condizioni previste nell'articolo 38, comma 1, del D.Lgs. 163/06;
- B) di non essersi avvalso di piani individuali di emersione di cui alla Legge n. 383/2001 OPPURE di essersi avvalso dei predetti piani individuali di emersione ma di aver concluso il periodo di emersione;
- C) di essere iscritto, nel caso di Cooperative o Consorzi tra Cooperative, nell'apposito Registro Prefettizio e nello schedario generale della cooperazione presso il Ministero del Lavoro;
- D) di avere preso conoscenza delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

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 ed assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;

- E) di essere iscritto nel Registro delle Imprese presso la CC.I.AA. con nulla osta antimafia (L. 575/1975 e ss.ii.mm.), o per le altre società di altro Stato U.E., nel corrispondente Registro Commerciale;
- F) 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; OPPURE: di non essere soggetto agli obblighi previsti dalle Norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- G) tali condizioni saranno rispettate anche da parte dell'impresa che realizzerà gli interventi se diversa dal Proponente.

Il "Commissario" si riserva la facoltà della verifica documentale della predetta dichiarazione.

*Articolo 21*  
*(Disposizioni finali)*

Al termine della scadenza dei poteri di cui all'O.P.C.M. n. 3566 del 5 marzo 2007, tutti i rapporti derivanti dalla presente convenzione ed intitolati al "Commissario", devono intendersi trasferiti automaticamente al Comune di Napoli. Il Cessionario è tenuto a volturare le intestazioni delle polizze e delle garanzie a favore del Comune di Napoli.



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

**SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREE COMUNALI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI AI SENSI DELL'ARTICOLO 9, COMMA 4, DELLA LEGGE 24 MARZO 1989, N. 122**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in Napoli, e precisamente nella Casa Comunale di Piazza Municipio, innanzi a Noi: dott. .... nato a ..... il ....., il Segretario Generale del Comune di Napoli e in assenza di testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato di comune accordo, sono personalmente costituiti:

da una parte

il Sindaco di Napoli Commissario delegato ex O.P.C.M. n. 3566 del 5 marzo 2007 (di seguito "Commissario") – c.f. ...., rappresentato da ....., nella qualità di ....., domiciliato per la carica presso la sede Comunale, e dall'altra

il sig. .... nato a ..... il ..... (c.f. ....), domiciliato in ..... alla Via ....., nella qualità di amministratore della Società/Cooperativa ..... (c.f. ....), di seguito denominato Cessionario,

premesso:

- che il Comune di Napoli, con deliberazione di Consiglio n. 310 del 17 novembre 1998, ha adottato il Programma Urbano Parcheggi ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122;
- che la Regione Campania, con deliberazione di Giunta n. 7495 del 16 novembre 1999, ha approvato il Programma Urbano Parcheggi;
- che il Comune di Napoli, con deliberazione della Giunta Comunale n. 148 del 20 gennaio 2000 ha approvato il bando per l'assegnazione del diritto di superficie su aree pubbliche o nel loro sottosuolo per la realizzazione di parcheggi pertinenziali – cd. stanziali e stanziali integrati – di cui alla Legge 122 del 24 marzo 1989;
- che con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3566 del 5 marzo 2007, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale – Serie generale n. 60 del 13 marzo 2007, il Sindaco di Napoli è stato nominato, fino al 31 dicembre 2008, commissario delegato per l'attuazione degli interventi volti a fronteggiare l'emergenza dichiarata in relazione alla situazione di grave crisi derivante dalle complesse problematiche del traffico e della mobilità nel territorio della città di Napoli;
- che con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3617 del 4 ottobre 2007,



*Il Sindaco di Napoli*

*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*

*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale – Serie generale n. 239 del 13 ottobre 2007, sono state dettate ulteriori disposizioni urgenti di protezione civile dirette a fronteggiare la citata emergenza;

- che l'articolo 1, comma 2, dell'O.P.C.M. n. 3566/2007 individua le tipologie degli interventi che possono essere effettuati da parte del commissario delegato;
- che all'articolo 4 dell'O.P.C.M. n. 3566/2007, come modificato dall'O.P.C.M. n. 3617/2007, sono individuate le disposizioni normative alle quali il commissario delegato è autorizzato a derogare per il compimento, in termini di somma urgenza, delle iniziative predisposte;
- che con decreto Commissariale n. 3 del 14 aprile 2007 è stato nominato il “Soggetto Attuatore” di cui all'art. 2, comma 1, dell'O.P.C.M. 3566/07
- che con Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007 venivano approvate le “Linee guida per la progettazione, realizzazione e gestione dei parcheggi”;
- che con Decreto Commissariale prot. n. 8 del 20 febbraio 2008 veniva approvato l'elaborato tecnico di cui al punto 3 del dispositivo del Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007;
- che con Decreto Commissariale n. 21 del 22 aprile 2008 veniva modificato ed integrato il Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007;
- che con Decreto Commissariale n. 22 del 23 aprile 2008 si approvava l'elaborato denominato “Prontuario tecnico” e relativi allegati di cui al punto 13 del Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007 come modificato ed integrato dal Decreto Commissariale n. 21 del 22 aprile 2008, recante “Linee Guida per la progettazione, realizzazione e gestione dei parcheggi”;
- che con Decreto Commissariale n. 48 del 10 luglio 2008 venivano approvate le modalità operative per la conclusione dei procedimenti in corso relativi ai parcheggi pertinenziali e misti e contestualmente si stabiliva la pubblicazione di un avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari e la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di parcheggi pertinenziali da inserire nel PUP Interventi 2008 in conformità alle linee guida per la realizzazione dei parcheggi di cui al D.C. n. 45/07 e s.m.i.;
- che con Decreto del Soggetto Attuatore n. .... del ..... venivano approvate le modifiche ed integrazioni da apportare allo schema di Convenzione-tipo di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 1882 del 23 marzo 2006;
- che con Decreto del Soggetto Attuatore n. .... del ..... venivano approvato l'Avviso pubblico per la presentazione di istanze tese ad ottenere gli assensi preliminari e la concessione di aree pubbliche per la realizzazione di parcheggi pertinenziali da inserire nel PUP Interventi 2008 in conformità alle linee guida per la realizzazione dei parcheggi di cui al D.C. n. 45/07 e s.m.i.;
- che il “Commissario”, con Decreto n. .... del ..... ha individuato nella Società/Cooperativa ..... il soggetto a cui concedere l'area ..... in diritto di superficie per la realizzazione di una struttura di parcheggio ubicata in via .....



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

- che il progetto definitivo, allegato alla presente convenzione con il numero (1) dopo aver ottenuto parere favorevole in seno alla Conferenza dei Servizi Permanente, giusto verbale del ....., è stato approvato con Decreto Commissariale n. .... del ..... il quale ha altresì autorizzato la stipula della presente convenzione per la cessione del diritto di superficie sull'area assegnata;
  - che il Cessionario, in data ..... ha presentato al "Commissario" la dichiarazione del progettista che viene allegata con il numero (2) alla presente convenzione, con cui si attesta la insussistenza di motivi ostativi ad ottenere ulteriori nulla osta ed autorizzazioni necessari alla realizzazione dell'opera in conformità al progetto definitivo allegato;
  - che il Cessionario, in data ..... ha presentato al "Commissario" una perizia giurata di un proprio tecnico abilitato alla libera professione, integrata da documentazione fotografica, che viene allegata con il numero (3), sullo stato di conservazione degli edifici e dei manufatti ricadenti nell'ambito di influenza delle opere da realizzare;
  - che il "Commissario" e la Società/Cooperativa ..... con la sottoscrizione del presente atto intendono regolare condizioni e rapporti inerenti la cessione del diritto di superficie, le modalità ed i tempi per l'esecuzione dei lavori, nonché i provvedimenti e le sanzioni da applicarsi al Cessionario in esito ad eventuali inadempienze;
  - che il dimensionamento dell'opera è stabilito nell'ambito del progetto definitivo allegato;
  - che il Piano economico finanziario per la realizzazione dell'opera è allegato alla presente convenzione con il numero (4);
  - *(Eventuali ulteriori premesse di carattere particolare o specifico);*
- tutto ciò premesso e considerato,  
tra il "Commissario" e la Società/Cooperativa....., rappresentati come sopra indicato, si conviene e si stipula quanto segue.

*Articolo 1*  
*(Premesse)*

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

*Articolo 2*  
*(Oggetto della convenzione)*

1. La presente convenzione ha per oggetto la cessione, ai sensi dell'articolo 955 del Codice Civile, in favore di ....., del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale, come individuata sulla planimetria che, allegata al presente atto con il numero (5), ne costituisce parte integrante e sostanziale, della superficie complessiva di mq. ...., allibrata al N.C.T. di



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

- Napoli sul foglio n. ...., particella ..... e confinante con ..... alle condizioni tutte contenute nella presente convenzione che vengono accettate dal Cessionario per sé e per i suoi aventi causa.
2. La cessione del diritto di superficie avviene al fine della realizzazione della struttura di parcheggio, di cui al progetto definitivo allegato, e della sua utilizzazione per la durata prevista dal successivo articolo 3 da parte di soggetti espressamente indicati al punto 3 delle Linee Guida approvate con Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007, modificato ed integrato con Decreto Commissariale n.21 del 22 aprile 2008, alle condizioni e secondo le modalità previste dai decreti Commissariali sopra indicati, ed in particolare nel limite massimo di pertinenzialità come individuato nella "Relazione Illustrativa" e relative tavole allegate approvate con Decreto Commissariale n. 8 del 20 febbraio 2008;
  3. Nel caso di pertinenzialità, il Cessionario, realizzato il parcheggio, provvederà al trasferimento del diritto di superficie sui singoli posti e/o box auto, e dei relativi e proporzionali diritti sulle parti comuni ai soggetti proprietari degli immobili di cui al comma 2, secondo le modalità previste dal successivo articolo 17. L'iscrizione del vincolo di pertinenzialità può essere esteso sino a due posti auto o box per unità immobiliare. Inoltre, quando siano esaurite le domande di acquisto, prima della definizione del numero di posti da cedere in locazione, sarà possibile cedere in vendita un terzo box per una quota non eccedente il 20% delle disponibilità complessive realizzate con l'intervento.

*Articolo 3*  
*(Durata del diritto di superficie)*

1. Il diritto di superficie di cui al presente atto viene ceduto per la durata di 90 (novanta) anni decorrenti dalla data di consegna dell'area ai sensi dell'articolo 5.
2. Alla data di scadenza del diritto di superficie il Comune di Napoli diverrà *de jure* proprietario di tutti gli impianti e le opere, fissi o mobili, realizzati in forza del presente atto, nonché di tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quant'altro costruito ed installato dal Cessionario e dai suoi aventi causa in coincidenza sia del soprassuolo che del sottosuolo dell'area oggetto della presente convenzione senza diritto per la controparte ad alcun corrispettivo. Qualora a tale data l'Amministrazione comunale decida di non assumere direttamente la gestione del parcheggio, i cessionari avranno diritto alla prelazione per una nuova cessione, da esercitarsi con deliberazione del condominio all'uopo costituito per la gestione del parcheggio come previsto al successivo articolo 19.
3. Nel caso di totale perimento del manufatto, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 15, comma 7.



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

*Articolo 4*  
*(Caratteristiche delle opere)*

1. Le opere che dovranno essere costruite nell'ambito dell'area oggetto della presente convenzione sono finalizzate alla realizzazione di complessivi n. .... posti e/o box auto e dovranno essere destinate esclusivamente agli usi previsti nel progetto definitivo allegato, e realizzate in conformità al progetto esecutivo ed al permesso di costruire.
2. Eventuali modifiche rispetto al progetto definitivo allegato potranno essere introdotte dal Cessionario solo per dimostrate esigenze progettuali o su espressa richiesta dell'Amministrazione concedente dovranno essere preventivamente approvate dalla stessa.
3. Le modifiche di tipo non sostanziale potranno essere approvate con atti di gestione del Responsabile del Procedimento.
4. Si intendono modifiche sostanziali quelle che comportano:
  - a) la modifica della tipologia di parcheggio;
  - b) variazioni del numero dei posti e/o box auto;
  - c) il superamento del perimetro massimo dell'area ceduta;
  - d) il superamento del volume massimo assentito per la realizzazione dell'impianto;
  - e) variazioni in ordine alla funzionalità o alla collocazione delle rampe sulla viabilità pubblica.
5. Le eventuali modifiche che si dovessero rendere necessarie per l'osservanza di disposizioni normative sopravvenute saranno introdotte dal Cessionario senza che questi abbia nulla a pretendere se non la eventuale revisione del piano economico-finanziario.

*Articolo 5*  
*(Progettazione esecutiva)*

1. La progettazione esecutiva sarà curata dal Cessionario, conformemente alle prescrizioni contenute nel progetto definitivo allegato, entro sessanta giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione.
2. Il Cessionario, in sede di progettazione esecutiva, è tenuto ad osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamenti che disciplinano la costruzione di impianti pubblici, compresi quelli intervenuti successivamente all'approvazione del progetto definitivo.
3. Il progetto esecutivo è approvato dal "Commissario".



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

*Articolo 6*  
*(Permesso di costruire)*

1. All'approvazione del progetto esecutivo, il "Commissario" rilascia altresì il permesso di costruire, che è esente dal relativo contributo ai sensi dell'articolo 17 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

*Articolo 7*  
*(Consegna dell'area)*

1. Il "Commissario" provvederà alla consegna dell'area entro sessanta giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo, fatti salvi eventuali differimenti per motivi ostativi di forza maggiore.
2. Prima della consegna, il Cessionario potrà chiedere al "Commissario" l'autorizzazione all'esecuzione di eventuali ed ulteriori sondaggi ed indagini archeologiche sull'area oggetto dell'intervento. Tali sondaggi ed indagini saranno effettuati dal Cessionario sotto la sua completa responsabilità ed a proprio esclusivo onere, di concerto con gli Enti gestori dei sottoservizi, con il Servizio Tecnico Municipale e con la Soprintendenza competente, nel rispetto delle indicazioni e direttive di questi ultimi.
3. La consegna dell'area sarà oggetto di apposito verbale, redatto, previa verifica dello stato di consistenza, in contraddittorio tra gli Uffici interessati (competenti in materia di: parcheggi, patrimonio, parchi e giardini, strade, traffico e viabilità nonché il Servizio Tecnico Municipale competente) e il Cessionario.

*Articolo 8*  
*(Esecuzione e programma dei lavori. Penali)*

1. Ottenute tutte le necessarie autorizzazioni, il Cessionario dovrà iniziare i lavori entro sessanta giorni dalla consegna dell'area, dandone comunicazione al "Commissario", fatta salva la facoltà per il "Commissario" di disporre diversamente per sopraggiunti motivi di pubblica utilità.
2. I lavori relativi ai sottoservizi (spostamento provvisorio e riallocazione definitiva) potranno essere attivati solo dopo le necessarie intese con gli Enti gestori dei sottoservizi stessi e con il Servizio Tecnico Municipale competente, da intraprendersi direttamente da parte del Cessionario ed a suo esclusivo e completo onere.



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

3. I lavori dovranno essere eseguiti ed ultimati, ivi comprese le opere di sistemazione del soprassuolo e di arredo urbano, entro i termini fissati nel programma lavori che costituisce parte integrante del progetto definitivo allegato.
4. È nella facoltà del "Commissario" concedere eventuali differimenti ai termini sopra indicati per cause di forza maggiore e per difficoltà imprevedute non imputabili al Cessionario. La richiesta di differimento, debitamente motivata, dovrà essere avanzata per iscritto al "Commissario" almeno cinque giorni prima della scadenza del relativo termine.
5. In caso di ritardo per l'inizio dei lavori, imputabile a colpe od omissioni dal Cessionario, il "Commissario" applicherà una penale giornaliera pari allo 0,01% (uno per diecimila) del costo di costruzione delle opere desumibile dal computo metrico estimativo, con decorrenza dal trentunesimo giorno dalla data di consegna dell'area, a valere sulla garanzia di cui all'articolo 16, comma 4. Nel caso in cui il ritardo per l'inizio dei lavori si protragga per oltre sessanta giorni dalla data di consegna dell'area, il "Commissario", previa diffida ad iniziare i lavori entro un termine non superiore a trenta giorni, è nella piena facoltà di avvalersi della clausola risolutiva di cui all'articolo 21, acquisendo il pieno ed incondizionato diritto ad incamerare a titolo di penale il 50% (cinquanta per cento) della cauzione di cui all'articolo 16, comma 1, nonché la proprietà del progetto assentito, senza che ciò costituisca per il Cessionario titolo per aver alcunché a pretendere.
6. In caso di ritardo, rispetto ai tempi previsti dal cronoprogramma per l'esecuzione delle diverse fasi dei lavori, imputabile a colpe od omissioni del Cessionario, il "Commissario" applicherà una penale giornaliera pari allo 0,01% (uno per diecimila) del costo di costruzione delle opere desumibile dal computo metrico estimativo, con decorrenza dal trentunesimo giorno di ritardo, a valere sulla garanzia di cui all'articolo 16, comma 4. Nel caso in cui il ritardo si protragga per oltre sessanta giorni il "Commissario", previa diffida ad adempiere entro un termine non superiore a trenta giorni, è nella piena facoltà di avvalersi della clausola risolutiva di cui all'articolo 21, acquisendo il pieno ed incondizionato diritto ad incamerare a titolo di penale il 50% (cinquanta per cento) della cauzione di cui all'articolo 16, comma 1, nonché la proprietà del progetto assentito e delle opere già realizzate, senza che ciò costituisca per il Cessionario titolo per avere alcunché a pretendere.
7. L'ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposita certificazione che, redatta dal Direttore dei Lavori nelle forme di rito, dovrà essere trasmessa al "Commissario".
8. Entro venti giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il Cessionario dovrà provvedere ad espletare a proprio esclusivo onere e spesa tutto quanto necessario ai fini dell'agibilità e della messa in esercizio sia dell'impianto che delle opere di sistemazione sul soprassuolo dell'area.
9. Per ogni giorno di ritardo rispetto al termine previsto per l'ultimazione dei lavori, imputabile a colpe ed omissioni del Cessionario, il "Commissario" applicherà una penale giornaliera pari allo 0,02% (due per diecimila) del costo complessivo di costruzione desumibile dal computo metrico estimativo, a valere sulla garanzia di cui all'articolo 16, comma 4. Nel caso in cui il ritardo si



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

protragga per oltre sessanta giorni, il “Commissario”, previa diffida a d adempiere entro un termine non superiore ai trenta giorni, è nella piena facoltà di avvalersi della clausola risolutiva di cui all'articolo 21 e di incamerare l'intera cauzione di cui all'articolo 16, comma 1, senza che ciò costituisca per il Cessionario titolo per avere alcunché a pretendere.

10. Resta comunque ferma la facoltà per il “Commissario” di avanzare ulteriori rivalse per eventuali diversi danni in ordine al mancato rispetto dei termini previsti.

*Articolo 9*

*(Impresa esecutrice e direttore dei lavori)*

1. Per la realizzazione delle opere, il Cessionario si avvarrà di una o più imprese appaltatrici, che siano in regola con le norme antimafia vigenti ed abbiano i requisiti di qualificazione indicati nel Decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34. Il Cessionario si impegna a comunicare al “Commissario”, prima dell'inizio dei lavori, il nome e la ragione sociale dell'impresa appaltatrice e, successivamente, le eventuali variazioni che dovessero intervenire, nonché a trasmettere, su richiesta dello stesso “Commissario”, la documentazione comprovante i requisiti previsti.
2. Per la direzione dei lavori e per le altre prestazioni professionali, il Cessionario si avvarrà di uno o più professionisti abilitati, comunicandone il nominativo al “Commissario”.

*Articolo 10*

*(Traffico veicolare e pedonale)*

1. Il “Commissario” si riserva la facoltà di adottare le misure più idonee per disciplinare il traffico veicolare e pedonale sia in fase di costruzione che in fase di esercizio del parcheggio. A tale scopo, i lavori di scavo e di costruzione delle strutture dovranno essere programmati e realizzati con modalità tali da garantire il più possibile la fluidità del traffico, concordate preventivamente con il “Commissario”.
2. Durante il corso dei lavori il Cessionario dovrà garantire il perfetto funzionamento dei sottoservizi, il sicuro accesso ai fabbricati e l'avvicinamento dei mezzi di soccorso.
3. Le spese relative agli eventuali lavori di segnaletica o comunque necessari per garantire la fluidità del traffico veicolare e pedonale sono a carico del Cessionario ai sensi dell'articolo 13.

*Articolo 11*

*(Ritrovamenti archeologici)*



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

1. Qualora nel corso dei lavori dovessero venire alla luce reperti archeologici, il Cessionario è obbligato a sospendere i lavori stessi, dandone immediata comunicazione alla Soprintendenza, cui compete l'indicazione di provvedimenti da assumere, nonché al "Commissario".
2. Il ritrovamento di reperti archeologici determinerà di diritto per il Cessionario la concessione di un differimento dei termini di esecuzione dei lavori, commisurata alle esigenze di tutela dei beni ovvero alla eventuale necessità di revisione del progetto, ferma restando a carico dello stesso Cessionario l'assunzione di maggiori oneri conseguenti, fatta salva la possibilità di revisione del piano economico-finanziario.
3. Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse impossibile l'utilizzazione dell'area o ne rendesse possibile l'utilizzazione parziale in misura tale da comportare la riduzione di oltre il 50% (cinquanta per cento) del numero previsto di posti e/o box auto, le parti potranno concordemente individuare una diversa soluzione progettuale, fermo restando il diritto di entrambe a richiedere la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'articolo 21.

*Articolo 12*  
*(Vigilanza e collaudo dei lavori)*

1. I lavori per la realizzazione delle opere saranno soggetti alla vigilanza del "Commissario" che, pertanto, si riserva la facoltà di accedere in qualunque momento al cantiere, di assistere ai lavori, di ordinare prove, di effettuare controlli e misurazioni. A seguito di tali controlli, il "Commissario" potrà formulare contestazioni e richiedere accertamenti di qualsiasi natura sul progetto e sui lavori, con l'obbligo del Cessionario di fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi richiesti per gli accertamenti stessi.
2. La vigilanza esercitata dal "Commissario" non esonera il Cessionario dalla responsabilità inerente alla perfetta esecuzione delle opere, ivi compresa l'ottima qualità dei materiali impiegati, alla corretta gestione e manutenzione delle opere stesse nonché alla scrupolosa osservanza delle buone regole dell'arte.
3. Le opere realizzate saranno soggette a collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera da parte di professionisti nominati dal Cessionario. Ad esclusivo onere e responsabilità del Cessionario è peraltro posto il rispetto di tutte le normative che regolano l'esecuzione delle opere, tra le quali il collaudo statico in corso d'opera ed il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori. Nell'ambito del collaudo tecnico amministrativo il collaudatore procederà alla verifica dello stato di tenuta degli edifici e dei manufatti interferenti con l'intervento, già compresi nella perizia giurata in allegato. Detta verifica, redatta anch'essa sotto forma di perizia giurata, dovrà essere allegata quale parte integrante al certificato di collaudo finale.
4. Il collaudo delle opere deve essere concluso, con la emissione del certificato finale, al massimo



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

- entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.
5. Entro dieci giorni dalla rispettiva sottoscrizione, il Cessionario trasmetterà al "Commissario" copia del certificato finale di collaudo tecnico amministrativo, con allegata la perizia giurata di cui al comma 3, e copia del certificato di collaudo statico, debitamente depositato presso il competente ufficio regionale.
  6. I lavori concernenti la sistemazione del soprassuolo saranno sottoposti a separato collaudo tecnico amministrativo da parte di uno o più tecnici interni all'Amministrazione concedente.
  7. Le spese di collaudo, tranne quelle di cui al comma 6, sono a carico del Cessionario, il quale è altresì obbligato a provvedere, a sua cura e spese, ad eliminare tutti i difetti e vizi che risultassero sia nel corso di svolgimento dei collaudi, sia anche successivamente, secondo i termini e le modalità previste dal Codice Civile, oltre che dal presente atto.
  8. Nel certificato di collaudo dovrà risultare l'assenza di danni causati a terzi, o la risoluzione di eventuali controversie per i medesimi fatti. Per le eventuali liti non definite all'atto dell'emissione del certificato di collaudo, il Cessionario presenterà apposita garanzia di importo pari alla richiesta avanzata dal terzo presunto danneggiato.

*Articolo 13*  
*(Oneri e spese)*

1. Saranno a totale carico del Cessionario tutti gli oneri e spese riguardanti la realizzazione delle opere, tra cui, in particolare:
  - a) il canone di occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - b) lo spostamento, il mantenimento in esercizio nel corso dei lavori ed il ripristino delle utenze, delle infrastrutture e delle reti dei servizi pubblici e privati nonché della cartellonistica pubblicitaria, sia nel sottosuolo che nel soprassuolo, secondo le prescrizioni ed in accordo con gli uffici e gli enti erogatori dei pubblici servizi;
  - c) il mantenimento provvisorio della viabilità pubblica e privata per garantire gli accessi carrabili e pedonali ai fabbricati, in accordo con gli uffici, gli Enti ed i soggetti interessati;
  - d) la realizzazione delle sistemazioni del soprassuolo, comprensive delle opere relative al verde ed all'arredo urbano, ed il ripristino funzionale delle pavimentazioni stradali, secondo le previsioni del progetto definitivo allegato e le prescrizioni tecniche impartite dagli Uffici Comunali interessati;
  - e) tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di utenze e servizi (acqua, energia elettrica, ecc.) nonché quant'altro necessario per la progettazione e costruzione delle opere;
  - f) le spese relative agli eventuali lavori di segnaletica o comunque necessari per garantire la fluidità del traffico veicolare e pedonale ai sensi dell'articolo 10;
  - g) gli eventuali lavori che, nel corso della realizzazione delle opere dovessero rendersi necessari



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

- per l'osservanza di disposizione sopravvenute;
- h) ogni eventuale ulteriore spesa che dovesse derivare per difficoltà note ed ignote relative ai lavori da effettuarsi nel sottosuolo e nel contesto interferente con l'opera da realizzare.
2. L'area oggetto della presente convenzione è esente dal pagamento del canone di occupazione permanente di suolo pubblico.
  3. Saranno a totale carico del Cessionario e dei suoi aventi causa tutti gli oneri e le spese relative all'utilizzazione delle opere realizzate per tutto il periodo di durata del diritto di superficie, in particolare, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per assicurare l'ottimale utilizzo delle opere, ivi comprese le opere funzionali al parcheggio realizzate sul soprassuolo, provvedendo, ove necessario, al completo rinnovo degli impianti o di parte di essi in modo da consegnare all'Amministrazione concedente alla scadenza del diritto stesso l'opera in uno stato tale da consentirne il funzionamento secondo le condizioni medie dell'ultimo quinquennio di esercizio. A tale fine, nei primi due mesi del penultimo anno di durata del diritto di superficie l'Amministrazione concedente provvederà ad accertare la necessità di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di eventuali rinnovi parziali o totali degli impianti. I relativi oneri e spese saranno ad esclusivo carico del Cessionario e dei suoi aventi causa.
  4. Nel caso di inosservanza degli obblighi di manutenzione di cui al comma 3, l'Amministrazione concedente, previa diffida ad adempiere entro un termine non superiore a trenta giorni, provvede ad incamerare, in tutto o in parte, la garanzia di cui all'articolo 16, comma 5. In caso di ripetuta inosservanza degli stessi obblighi, l'Amministrazione è nella piena facoltà di avvalersi della clausola risolutiva di cui all'articolo 21.
  5. Il Cessionario si impegna a porre in essere tutte le indispensabili ed opportune forme di comunicazione ed informazione ai cittadini, previo accordo con il Servizio Tecnico Municipale interessato, sia prima dell'attivazione del cantiere, anche per la fase di indagini preventive, sia durante la realizzazione delle opere nonché ad opere ultimate per ciò che attiene agli aspetti di gestione e manutenzione.
  6. I posti e/o box auto realizzati saranno denunciati al Nuovo Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, a cura e spese del Cessionario prima della emissione del certificato di collaudo dei lavori.

*Articolo 14*  
*(Responsabilità del Cessionario)*

1. Il Cessionario è responsabile dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione, che saranno posti a carico dei titolari del diritto di superficie in relazione ai singoli posti e/o box auto ai sensi dell'articolo 17.
2. Il Cessionario è obbligato ad osservare e a fare osservare tutte le norme e prescrizioni di carattere sia generale che specifico vigenti proprie delle opere in oggetto, ivi comprese le prescrizioni agli



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

- effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro e di sicurezza in genere.
3. Il Cessionario assume la piena responsabilità circa la completezza e la veridicità delle risultanze degli studi e degli accertamenti comunque effettuati in sede sia progettuale che di cantiere e circa le condizioni di stabilità dei manufatti da realizzare. Inoltre, il Cessionario è responsabile della salvaguardia degli edifici e manufatti esistenti nell'ambito di influenza delle opere da realizzare.
  4. Il "Commissario" resta estraneo a tutti i rapporti del Cessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti intercorsi esclusivamente tra il Cessionario e detti soggetti senza che possa mai assumersi una responsabilità diretta o indiretta del "Commissario". In ogni caso, il Cessionario si obbliga a tenere indenne il "Commissario" da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza della progettazione definitiva, esecutiva e della realizzazione dell'opera e degli interventi previsti dalla presente convenzione o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con la progettazione, l'esecuzione dei lavori e con l'utilizzo del parcheggio.

*Articolo 15*  
*(Assicurazioni)*

1. Il Cessionario, quale esecutore dei lavori, è tenuto a stipulare una polizza di assicurazione a copertura degli eventuali danni causati dal danneggiamento o dalla distruzione totale o parziale degli impianti o delle opere eseguite in forza della presente convenzione, comunque verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori. Il massimale assicurativo sarà pari al costo complessivo di costruzione delle opere come da computo metrico estimativo facente parte del progetto definitivo.
2. Il Cessionario in quanto responsabile ai sensi dell'articolo 14, comma 3, anche dell'integrità degli edifici potenzialmente interferenti con l'area di intervento, la cui consistenza risulta dalla perizia giurata in allegato, è tenuto a stipulare apposita polizza di assicurazione per la responsabilità civile in ordine a eventuali danni a persone o cose, determinati da fattori umani o naturali imputabili ai lavori eseguiti per il periodo a decorrere dal momento della consegna dell'area sino al collaudo finale dell'opera. Il massimale assicurativo sarà pari al 20% (venti per cento) del valore degli immobili potenzialmente interferenti risultante dalla perizia giurata in allegato.
3. A collaudo effettuato, prima dell'entrata in esercizio del parcheggio, il Cessionario dovrà stipulare a propria cura e spese, contratti di assicurazione contro i danni da incendio, scoppio e crollo e da qualsiasi altro evento, compresi quelli naturali, compresi i danni di cui all'articolo 1906 del Codice Civile, relativamente agli impianti, alle attrezzature, alle dotazioni ed a quant'altro annesso e connesso al complesso, nonché contro i rischi dovuti alle responsabilità civili verso i terzi. Il massimale assicurativo sarà pari al valore dell'opera realizzata, e dovrà



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

- essere aggiornato ogni quinquennio, al fine di conservare nel tempo la congruità del capitale assicurato, sulla base della variazione degli indici ISTAT, voce costo di costruzione. La durata di tale polizza, anche attraverso successivi rinnovi, dovrà coprire l'intero periodo di durata del diritto di superficie.
4. Il Cessionario depositerà presso il "Commissario" copia delle polizze di assicurazione e delle quietanze comprovanti il regolare pagamento dei premi.
  5. Tutte le polizze assicurative dovranno essere stipulate presso primaria compagnia di assicurazione.
  6. Fatto salvo quanto previsto al comma 7, nel caso in cui il parcheggio venga meno parzialmente o del tutto per causa di incendio, scoppio o crollo, il Cessionario ed i suoi aventi causa si obbligano a destinare quanto riscosso dalla compagnia di assicurazione alla ricostruzione del parcheggio stesso.
  7. Nel caso in cui il parcheggio venga meno del tutto, il "Commissario" ha la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva di cui all'articolo 21 e di richiedere la riconsegna anticipata della proprietà così risultante, oltre all'indennizzo rilasciato dalla compagnia assicurativa.

*Articolo 16*  
*(Garanzie)*

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto relativamente alla costruzione delle opere ed al ripristino dei servizi e fino al loro collaudo, nonché relativamente agli impegni a prestare garanzie in momenti successivi, il Cessionario consegna, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, apposita fideiussione che può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze. L'importo di tale fideiussione è pari al 50% (cinquanta per cento) del costo di costruzione delle opere risultante dal computo metrico estimativo. Tale garanzia è da intendersi estesa a coprire anche tutte le necessità e conseguenze dovute ad inerzia, abbandono o rilascio delle aree da parte del Cessionario per qualsiasi evenienza verificatasi, compresa la eventuale risoluzione della convenzione ai sensi dell'articolo 21 e finalizzata a completare le opere o eventualmente a ripristinare lo stato dei luoghi.
2. Il "Commissario" si impegna a ridurre l'importo della garanzia di cui al comma 1 nel corso della esecuzione delle opere mediante svincoli parziali conseguenti agli esiti positivi delle operazioni di collaudo in corso d'opera, a partire da quello delle strutture portanti, e proporzionati agli stati di avanzamento delle opere eseguite calcolate in base al computo metrico estimativo approvato. La garanzia sarà oggetto di svincolo totale, fatto salvo quanto previsto al comma 3, entro il



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

- termine di un anno dalla data di ultimazione delle opere, solo a seguito di esito positivo delle operazioni di collaudo con l'emissione dei relativi certificati.
3. Nel caso in cui il progetto preveda lo spostamento o la nuova piantumazione di alberature, a garanzia del loro corretto attecchimento, una quota parte della garanzia, pari al valore delle piantumazioni, rimarrà vincolata per due cicli vegetativi dalla messa a dimora.
  4. A garanzia del rispetto dei termini previsti per i lavori ai sensi dell'articolo 8, il Cessionario consegna all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, apposita fideiussione, o atto equipollente, pari al 5% (cinque per cento) del costo di costruzione risultante dal computo metrico estimativo, prestata da primario Istituto di Credito o Assicurativo. Tale garanzia, decurtata delle somme eventualmente incamerate dal "Commissario" per penali, sarà svincolato dal "Commissario" entro il termine di cui al comma 1.
  5. A garanzia degli obblighi di manutenzione del parcheggio, il Cessionario, dopo l'ultimazione dell'opera e prima della chiusura del relativo collaudo, presterà idonea garanzia per un importo corrispondente al 10% (dieci per cento) del costo di costruzione risultante dal computo metrico estimativo approvato mediante fideiussione o atto equipollente prestata da primari Istituti di Credito o Assicurativi per tutta la durata del diritto di superficie.
  6. Ai sensi dell'articolo 12, comma 8, il Cessionario presenterà all'atto dell'emissione del certificato di collaudo finale, apposita garanzia per le eventuali liti non definite a tale data, di importo pari alla richiesta avanzata dal terzo presunto danneggiato.
  7. Le fideiussioni dovranno contenere l'espressa clausola che impegna il fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta dell'Amministrazione concedente, senza facoltà di opporre eccezioni, salva l'eccezione di compensazione, restando escluso il beneficio previsto dall'articolo 1944, quarto comma, del Codice Civile, e la possibilità di avvalersi del termine previsto dall'articolo 1957, primo comma, del Codice Civile.
  8. Tutte le garanzie dovranno essere adeguata a cadenza biennale in relazione all'indice ISTAT fabbricati.

*Articolo 17*  
*(Trasferimento dei posti e/o box auto)*

1. Entro trenta mesi dal rilascio del titolo abilitativo, il Cessionario trasmetterà al "Commissario", il numero di posti e/o box auto da concedere in fitto. Nel termine di trentasei mesi, decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, il Cessionario dovrà formulare definitivamente gli elenchi in ragione dei contratti che il medesimo ha stipulato in attuazione della presente convenzione. Tali elenchi per i box e/o posti auto concessi in locazione e correlati ad immobili condotti in locazione dovranno essere altresì corredati dalla copia dei contratti con gli estremi di registrazione dei medesimi.



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

2. È consentito cedere in locazione posti e/o box auto, nei limiti definiti all'articolo 2, comma 3, al soggetto locatario di un appartamento destinato a residenza ovvero di unità immobiliare destinata ad attività produttiva e/o di servizio, ricadente nell'ambito di pertinenza del parcheggio, sulla scorta del contratto registrato di locazione dell'immobile condotto.
3. Il Cessionario è tenuto alla trasmissione annuale degli aggiornamenti degli elenchi di cui al comma 1, per ogni annualità successiva al primo adempimento.
4. La mancata vendita in regime di pertinenzialità dei posti e/o box auto, al netto di quelli messi a disposizione per la locazione, secondo quanto indicato nel precedente comma 1, al decorrere del termine di trentasei mesi dalla conclusione dei lavori, darà luogo alla acquisizione di posti e/o box auto invenduti e non locati, al patrimonio disponibile del Comune di Napoli.
5. Al fine dell'accertamento del verificarsi della condizione di cui al comma 1, il Cessionario si impegna a trasmettere al "Commissario" copia autentica dei singoli contratti preliminari di trasferimento e di locazione.
6. Con gli atti definitivi di trasferimento del diritto di superficie e di locazione in relazione ai singoli posti e/o box auto, gli assegnatari ed i conduttori subentreranno pro-quota in tutti i diritti ed obblighi derivanti dalla presente convenzione nel rispetto del regolamento interno del parcheggio e secondo gli obblighi derivanti dalla tipologia di contratto sottoscritto. Pertanto, il Cessionario si impegna a porre a carico degli stessi assegnatari e conduttori tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla presente convenzione, mediante l'inserimento di specifiche clausole nei singoli atti di trasferimento o di locazione, restando, in mancanza, obbligato in solido con gli stessi assegnatari o conduttori. Copie autentiche degli atti stessi dovranno essere trasmesse a cura del Cessionario al "Commissario".
7. Per quanto concerne gli impianti ed attrezzature comuni all'interno del parcheggio, gli assegnatari e conduttori risulteranno uniti tra loro con il vincolo della solidarietà.
8. Il trasferimento del diritto di superficie in relazione ai singoli posti e/o box auto dovrà avvenire mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, al fine della trascrizione dei registri immobiliari con la specifica annotazione del vincolo di pertinenzialità rispetto all'immobile principale.

*Articolo 18*  
*(Obbligo di destinazione d'uso e vincolo di pertinenzialità)*

1. E' vietata ogni modifica della destinazione d'uso delle opere da realizzare in forza della presente convenzione destinate, in conformità al progetto definitivo allegato, esclusivamente a parcheggio stanziale e/o di relazione nell'ambito di influenza di cui all'articolo 2, comma 2.
2. Il vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare principale, verrà posto in essere e trascritto all'atto del definitivo trasferimento del singolo posto e/o box auto e cesserà con l'estinzione del



COMUNE DI NAPOLI

*Il Sindaco di Napoli*

*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*

*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

diritto di superficie.

3. La proprietà dei posti e/o box auto potrà essere trasferita ad altro immobile, garantendo il regime di pertinenzialità, come previsto dalle Linee Guida approvate con Decreto Commissariale n. 45 del 31 dicembre 2007 e s.m.i. con Decreto Commissariale n.21 del 22 aprile 2008. È inoltre consentito in ogni momento la trasformazione dei contratti di locazione in contratti di vendita in regime di pertinenzialità.

*Articolo 19*

*(Regolamento interno del parcheggio)*

1. Per la gestione delle parti comuni il Cessionario redige il regolamento condominiale interno del parcheggio, che dovrà essere preventivamente trasmesso al "Commissario" per l'assenso ed essere allegato agli atti di trasferimento del diritto di superficie ed ai contratti di locazione, anche successivi, e dovrà disciplinare, tra l'altro:
  - a) la costituzione del condominio, ovvero del soggetto cui resterà affidata la titolarità della gestione esclusiva del parcheggio per quanto riguarda le parti comuni dello stesso;
  - b) le modalità di amministrazione del parcheggio;
  - c) i criteri per la gestione delle parti comuni e per la costituzione graduale del fondo comune destinato ad assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere ai sensi dell'articolo 13;
  - d) l'obbligo di inserire, nei contratti di successiva cessione il diritto di superficie dei posti e/o box auto ovvero dei contratti di locazione, tutti gli impegni previsti dalla presente convenzione verso l'Amministrazione concedente.

*Articolo 20*

*(Riorganizzazione della viabilità, della sosta e dell'arredo urbano della zona circostante il parcheggio)*

1. Il "Commissario", anche tenendo conto di proposte del Cessionario, si impegna a verificare l'esigenza di predisporre un piano di riorganizzazione della viabilità, della sosta e dell'arredo urbano della zona circostante il parcheggio che tenga conto della realizzazione del parcheggio stesso, finalizzato al miglioramento delle qualità ambientale dell'area, onde ottimizzarne l'efficacia di recupero urbanistico.



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

*Articolo 21*  
*(Risoluzione della convenzione)*

1. Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune di Napoli, anche a titolo di risarcimento danni, il "Commissario" si riserva la facoltà di avvalersi, previa diffida, della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, anche nei confronti dei soggetti cui sarà trasferito il diritto di superficie in relazione ai singoli posti e/o box auto, con conseguente estinzione totale o parziale del diritto di superficie e corrispondente automatica estensione del diritto di proprietà dell'Amministrazione Comunale, anche per uno solo dei seguenti casi:
  - a) ritardi nell'inizio, nell'esecuzione e/o ultimazione dei lavori ai sensi dell'articolo 8;
  - b) gravi vizi, inosservanza grave degli elementi progettuali con alterazione delle caratteristiche volumetriche, dimensionali, strutturali e d'uso delle relative opere o diminuzione di posti auto;
  - c) chiusura totale e/o parziale anche temporanea del parcheggio senza giustificato motivo;
  - d) violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, in tutto o in parte, il parcheggio per usi o finalità diverse da quelle di cui alla presente convenzione;
  - e) ripetuta inosservanza dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio nel suo complesso ai sensi dell'articolo 13, commi 3 e 4;
  - f) accensione di ipoteche sui diritti di superficie e sugli immobili oggetto di proprietà superficaria, se non a garanzia dei mutui per i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione alla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione ed all'acquisto degli immobili realizzati;
  - g) violazione delle disposizioni di cui alla legge 13 settembre 1982, n. 646 e successive modifiche e integrazioni;
  - h) fallimento del Cessionario ovvero quando nella struttura imprenditoriale del Cessionario stesso si verificano fatti che comportino una notevole diminuzione della capacità tecnico-finanziaria e/o patrimoniale, con riferimento alla sola eventualità in cui le indicate ipotesi si dovessero verificare prima del completamento delle opere;
  - i) altre gravi violazioni degli obblighi assunti con la presente convenzione.
2. Nei casi di cui alla lettera a) del comma 1, l'Amministrazione concedente provvede, altresì, all'incameramento delle penali previste dall'articolo 8. Negli altri casi, l'Amministrazione provvederà ad incamerare in tutto o in parte le garanzie previste dall'articolo 16.
3. In caso di impossibilità di realizzazione dell'opera in esito ad eventuali impedimenti oggettivamente ostativi, non dipendenti da cause imputabili ad una delle due parti, verificata la impossibilità di individuare una diversa soluzione progettuale, il Cessionario potrà rinunciare alla realizzazione del parcheggio e la presente convenzione si intenderà risolta con l'estinzione del relativo diritto di superficie senza che ciò costituisca per il Cessionario stesso titolo per avere alcunché a pretendere ad eccezione della restituzione delle garanzie. Resta comunque fermo per



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

- l'Amministrazione concedente, il diritto di trattenere tali garanzie in tutto o in parte per esigenze riconducibili a fatti imputabili al Cessionario.
4. La convenzione si risolve altresì nell'ipotesi prevista nell'articolo 11 in esito a ritrovamenti archeologici e nell'ipotesi di cui all'articolo 15, comma 7, nel caso in cui il parcheggio venga meno del tutto.
  5. A seguito della risoluzione della convenzione il Cessionario dovrà riconsegnare all'Amministrazione concedente, entro il termine fissato dalla stessa Amministrazione, l'area libera da materiali o macchinari ovvero il parcheggio sgombrato di ogni impedimento ed in perfetto stato di esercizio. Resta comunque in facoltà dell'Amministrazione concedente di richiedere al Cessionario l'esecuzione di opere provvisoriale e di ripristino ambientale, concordando un congruo termine per la loro esecuzione.

*Articolo 22*  
*(Rinuncia ipoteca legale)*

1. L'Amministrazione concedente rinuncia all'eventuale ipoteca legale che possa competerle, con l'esonero da ogni eventuale responsabilità del Conservatore dei Registri Immobiliari.

*Articolo 23*  
*(Riconsegna dell'area)*

1. Alla data di scadenza del diritto di superficie, l'area oggetto della presente convenzione e il parcheggio con i relativi impianti e accessori, dovranno essere consegnati all'Amministrazione Comunale nella sua globalità e nelle condizioni di manutenzione e di funzionamento indicate negli specifici articoli del presente atto.
2. Fermo restando quanto previsto all'articolo 13, comma 3, al momento della consegna si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza delle opere ed alla descrizione particolareggiata degli impianti fissi ed accessori, con l'indicazione delle condizioni di efficienza ed eventuale degrado anche ai fini di cui all'articolo 13, comma 4. Di tale stato verrà steso verbale in contraddittorio da sottoscrivere dalle parti.

*Articolo 24*  
*(Definizione delle controversie. Clausola compromissoria)*

1. Il "Commissario" ed il Cessionario unitamente definiscono che qualunque controversia dovesse



*Il Sindaco di Napoli*  
*Commissario delegato ex O.P.C.M. n.3566 del 5/03/2007*  
*Il Soggetto Attuatore per le opere e gli interventi di competenza del Comune di Napoli*

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

*Articolo 25*  
*(Spese contrattuali)*

1. Le spese del presente atto e conseguenti, comprese quelle della registrazione e quelle di carattere fiscale, sono a totale carico del Cessionario. La presente convenzione sarà trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, a cura dell'Amministrazione concedente a spese del Cessionario.

*Articolo 26*  
*(Rappresentanza)*

1. Per tutto quanto attiene ai rapporti con l'Amministrazione concedente derivanti dalla presente convenzione, il Cessionario sarà rappresentato dal sig. .... Detto rappresentante elegge domicilio in ..... ed assolve l'incarico fin quando non verrà, eventualmente, sostituito da un altro rappresentante la cui nomina dovrà essere in ogni caso comunicata all'Amministrazione concedente, a cura del Cessionario, entro quindici giorni dalla sostituzione.
2. Al termine della scadenza dei poteri di cui all'O.P.C.M. n. 3566 del 5 marzo 2007, tutti i rapporti derivanti dalla presente convenzione ed intitolati al "Commissario", devono intendersi trasferiti automaticamente al Comune di Napoli. Il Cessionario è tenuto a volturare le intestazioni delle polizze e delle garanzie a favore del Comune di Napoli.