COMUNE DI PESCARA

INTERVENTO EDILIZIO

Strada Cavallaro - Via Di Girolamo

PER EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

Ditta:
Fusilli Lidia

SCHEMA DI CONVENZIONE

TAV. 12

DATA : Giugno 2020
Aggiornamento Dicembre 2020

Il Tecnico
Incaricato

Pescara -Via T. Tasso n° 5 - Tel. - Fax 085.2059110 email studio.celupica@virgilio.it

Repertorio n.
Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA PER
PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO/PIANO ATTUATIVO
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto il giorno_____del mese di _____ davanti a me _____, Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Teramo e Pescara, sono presenti:
la Signora **Fusilli Lidia**, nata a Pescara il 07.01.1925 codice fiscale FSLLDI25A47G482R residente in Pescara alla Via in qualità di titolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Pescara (provincia di Pescara), individuata ai mappali n. 1821, 1290, 1295 del foglio n.12 N.C.T. di mq. 2420 (duemilaquattrocentoventi)totali denominata semplicemente nel seguito «proponente», da una parte:

- **"COMUNE DI PESCARA"**, con sede in Pescara, Piazza Italia n. 1, codice fiscale in persona di _____, che interviene nella qualità di _____, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato dall'art. 34 del vigente Statuto Comunale nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

SI PREMETTE:

1) la signora Fusilli Lidia è titolare dei seguenti diritti immobiliari in Comune di Pescara alla Via Di Girolamo e Strada Cavallaro, e precisamente:
>>> A) per la piena ed esclusiva proprietà:
A.1) lotto di terreno inedificato a confine con proprietà Fusilli Luisa, Strada Cavallaro e proprietà comunale distinto in **catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 12, part.lle 1821, 1290, 1295**, per una superficie totale di mq. 2420 (duemilaquattrocentoventi)
A.2) lotto di terreno inedificato a confine con proprietà Fusilli Luisa, Via Di Girolamo e proprietà comunale distinto in **catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 12, part.lle 1288, 193** per una superficie totale mq. 2550 (duemilacinquecentocinquanta)

2)I suddetti lotti fanno parte di un area di più ampie dimensioni ricadente in zona "B10" di Completamento e riqualificazione di P.R.G.
3) L'area nel suo complesso ha una superficie complessiva di 7.440 mq. e comprende oltre ai suddetti terreni di proprietà della Sig.ra Fusilli Lidia, catastalmente individuati al Foglio n°12 P.lle n° 1288,1290, 1295, 193,1821 per una superficie di mq. 4.970 terreni di proprietà della Sig.ra Fusilli Luisa catastalmente individuati al Foglio n°12 P.lle n° 1289,12994 per una superficie di mq. 2.470.
4)Le norme di piano all' Art. 40 – SOTTOZONA B10: COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE consentono in tali sottozone nei terreni di proprietà privata assoggettati dai precedenti piani per l'edilizia economica e popolare a destinazioni pubbliche non realizzate, l'intervento attraverso piani attuativi di iniziativa privata proposti dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore complessivo di tutte le aree, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Ut: 0,50 mq/mq;
- cessione gratuita: almeno il 50% dell'ambito d'intervento in unico lotto, salvo dimostrata impossibilità a reperire aree aventi una conformazione geometrica unitaria;
- H max pari alla massima del Piano di Zona previgente;
- distanze: pari a metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt 5 dai confini e dalle strade; pari a 2,5 mt dal verde e parcheggi pubblici;
- destinazioni d'uso: categoria a), c2), c3), d) f) e social housing di cui al DM Infrastrutture
e Trasporti del 22/04/08;
- densità arborea (A) pari ad 1 albero ogni 100 mq di Sf;

5)La Sig.ra Fusilli Lidia, proprietaria dell'area di maggior estensione catastalmente individuata al Foglio n°12 P.lle n° 1288,1290, 1295, 193,1821, rappresentante la maggioranza assoluta del valore complessivo delle aree interessate dall'intervento, intende attivare la formazione del comparto edilizio, prevedendo la formazione di due sub comparti, di cui all'art. 22 delle vigenti NTA, denominati Sub A (suddiviso in due lotti A' e A'') e Sub B coincidenti con le rispettive proprietà.

6) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. 4.970 (quattromilanovecentosettanta) e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94/2007 sono classificati come segue:

- zona omogenea «B10 COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE » per una superficie di mq 4.922 (quattromilanovecentoventidue)
- zona omogenea «F3 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE URBANO – TERRITORIALE» per una superficie di mq 22 (ventidue)
- Viabilità da P.R.G. per una superficie di mq 26 (ventisei)

7) che lo strumento urbanistico di cui al precedente numero 4), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Progetto Urbanistico Esecutivo/Piano attuativo convenzionato, qui denominato **«INTERVENTO EDILIZIO STRADA CAVALLARO – VIA DI GIROLAMO»;**

8) che quanto dichiarato ai precedenti numeri 5) e 6), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

9) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
9.1) che sull'area grava il vincolo idrogeologico posto dal Ministero Agricoltura e Foreste in data 12.01.1956
9.2) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale (ai sensi della parte quarta del D.Lgs. n. 152/06), paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

10) la richiesta di approvazione del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo generale al n._____ del 13.05.2019;
10) la deliberazione del Consiglio Comunale n._____ in data _____ esecutiva, con la quale veniva approvato ai sensi dell'art. 22, comma 19 della vigenti N.T.A. il progetto urbanistico esecutivo;
tanto premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento

attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 13, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 16.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti, in caso di alienazione totale o parziale, si obbligano ad inserire negli atti di compravendita specifiche clausole con le quali gli acquirenti si impegnano ad aderire alla convenzione e ad assolvere a tutti gli obblighi in essa contenuti.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano sottoscritto la convenzione e prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione.
2. Nel calcolo dei termini di cui ai comma 3, 4 e 7, non sono considerati i ritardi imputabili al Comune.
3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 30 (trenta) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

   La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.

   La transitabilità è sottoposta a preventivo collaudo e presa in carico dell'opera da parte del Comune, con obbligo per il proponente di ultimare il tappetino entro il collaudo dello pera.
4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 30 (trenta) mesi.

   Sono fatte salve le opere relative alla sistemazione del verde pubblico per il solo tratto di via -------- che devono essere eseguite entro il termine massimo di 48 (quarantotto) mesi.
5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso, relativo agli interventi edilizi

previsti dal Progetto urbanistico esecutivo, almeno per il lotto funzionale nel quale è inserito il singolo intervento edilizio. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 12 del DPR 380/2001.
7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 3 (tre) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo.
8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avverrà a tutti gli effetti nei termini di validità della presente convenzione, all'accatastamento di tutte le aree oggetto di cessione in catasto terreni con apposite particelle intestate esattamente in ditta alle parti proprietarie, come riportate nelle premesse. Dall'atto di cessione, la proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti sarà pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree di proprietà di quest'ultimo. Si precisa che per poter procedere con l'inizio dei lavori e/o con qualunque attività ulteriore dipendente dalla presente convenzione, ad eccezione del frazionamento catastale, come sopra indicato, i proponenti dovranno porre in essere la cessione delle aree al Comune. Ai fini dell'individuazione delle aree che saranno oggetto di cessione gratuita al Comune, come le parti tutte accettano ed approvano, impegnandosi a rispettare tale pattuizione, si allega al presente atto sotto la lettera **"B", omessane la lettura** per espressa dispensa dei comparenti,

planimetria dalla quale si individua con colorazione "...." l'area oggetto di cessione, che si ripete, al momento della cessione, sarà esattamente individuata in catasto terreni con proprie particelle catastali ed intestate rispettivamente ai proprietari, in base a quanto indicato ai punti 1) e 2) delle premesse.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del progetto urbanistico esecutivo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 8, comma 2, e di seguito descritte:
   - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo;
   - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
   - H. spazi di verde a parco pubblico completo di piantumazione, e pista ciclo pedonale;
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
   a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite nel rispetto della normativa tecnica di settore;
   b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.T.A regionale o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 8, comma 2, di seguito descritte:
   A.1. strada veicolare d'interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto di progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, come prevista dallo strumento urbanistico generale, al servizio anche di un territorio più vasto;

A.2. marciapiedi accessori alla strada di cui al punto A.1;

ART. 7 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
   a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal plano volumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile o da delimitare con segnalazione di "proprietà privata", prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
   b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
   c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
   d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti;
   e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
   f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 8 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto definitivo/esecutivo delle opere di cui agli articoli 4, 5, e 6 , approvato dagli organi competenti, integrante il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e approvato con delibera della Giunta Comunale n. .... in data ......
2. La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in coerenza con la progettazione definitiva, redatta dai proponenti e a spesa di questi ultimi, è posta a base della procedura di affidamento di cui all'articolo 9, comma 2.

3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Settore LL.PP. del Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.
4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 3 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
5. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
6. Le spese tecniche per la redazione del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 9 – AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti; è esclusa, in dipendenza della natura dell'intervento e delle incidenze previste dalla vigente normativa in materia, l'obbligo

affidamento mediante procedura negoziata, in deroga pertanto a quanto previsto dagli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006; le parti quindi accettano espressamente che i proponenti potranno affidare in modo diretto le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale (anche in variante) le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, sono così quantificate:

Parametri Urbanistici **di Comparto**	mq.	% di Sup. Terr.
Sup. di intervento	10700	
Sup. di proprietà privata	7440	
Sup. territoriale in Zona B10	7392	100
Verde pubblico	3712	50.21
Parcheggi pubblici	0	0
Int. comune	0	0
Istruzione	0	0
Totale	3712	50.21
Viabilità pubblica	416	5.62
Abitanti teorici	156	

	mq.	% di sup.
superficie totale	3696	100
superficie residenziale	3696	100
superficie terziaria	0	0

	mq.	% di Sup. Terr.

Aree per servizi pubblici TOTALI	**4128**	**56.13**

Cessioni Aggiuntive	mq.	% di sup.
Verde pubblico(Zona F3)	22	
Viabilità pubblica (Viabilità)	26	

	mq.	% di Sup. Terr.
Aree per servizi pubblici TOTALI	**4176**	

Parametri Urbanistici **Sub Comparto A (A'-A'')**	mq.	% di Sup. Terr.
Sup. di proprietà privata	4970	
Sup. territoriale	4922	100
Verde pubblico	2630	53.43
Parcheggi pubblici	0	0
Int. comune	0	0
Istruzione	0	0
Totale	2630	53.43
Viabilità pubblica	263	5.34
Abitanti teorici	111	

	mq.	% di sup.
superficie totale	2461	100
superficie residenziale	2461	100
superficie terziaria	0	0

	mq.	% di Sup. Terr.
Aree per servizi pubblici TOTALI	**2893**	**58.77**

Cessioni Aggiuntive	mq.	% di sup.
Verde pubblico(Zona F3)	22	
Viabilità pubblica (Viabilità)	26	
	mq.	% di Sup. Terr.
Aree per servizi pubblici TOTALI	**2941**	

Parametri Urbanistici **Sub Comparto B**	mq.	% di Sup. Terr.
Sup. territoriale	2470	100
Verde pubblico	1082	43.81
Parcheggi pubblici	0	0
Int. comune	0	0
Istruzione	0	0
Totale	1082	43.81
Viabilità pubblica	153	6.19
Abitanti teorici	111	

	mq.	% di sup.
superficie totale	1235	100
superficie residenziale	1235	100
superficie terziaria	0	0

	mq.	% di Sup. Terr.
Aree per servizi pubblici TOTALI	**1235**	**50.00**

2. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

a. le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b. le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

c. le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti o di progetto.

ART. 11 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 183.000,00(centottantatremila), comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, compresa l'eventuale progettazione esecutiva. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da

_____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Settore LL.PP. competente del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 6.

2. La garanzia non può essere estinta se non a seguito dell'approvazione del collaudo di tutte le opere e di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa approvazione del collaudo, anche parziale, da parte del competente Settore LL.PP. del Comune.
3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, così come riportato nella polizza/fideiussione che si consegna all'Amministrazione all'atto della stipula della presente convenzione.
4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato.
5. La garanzia si riduce nel caso di approvazione di collaudo parziale ai sensi dell'art. 13, comma 4, dell'importo delle opere collaudate; si estingue all'approvazione del collaudo finale e favorevole ancorché tacito , ai sensi dell'art. 13, comma 2.
6. Gli importi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), devono essere adeguatamente documentati prima del collaudo; la documentazione deve avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di

urbanizzazione di cui all'articolo 12, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore alla quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione determinata con deliberazione comunale, entro la data del collaudo devono essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite. In ogni caso i proponenti sono tenuti al versamento di eventuali economie fino alla concorrenza della quota del contributo di cui sopra.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo, **precisandosi che potranno essere eseguite esclusivamente le opere di demolizione dei fabbricati esistenti, sino a quando non si sarà proceduto con la cessione gratuita delle aree al Comune, come pattuito al precedente articolo 3, numero 8, della presente convenzione.**
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denuncie di inizio attività è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001, con le modalità previste dalla normativa comunale.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 9 e dell'articolo 9 (bis) e/o saranno dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 9 e dell'articolo 9 (bis).
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 13 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo.

ART. 13 - COLLAUDO DEL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO/PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Settore LL.PP. competente del Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura e a spese dei proponenti.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Settore LL.PP. competente del Comune non provveda all'approvazione del collaudo finale entro sei mesi dalla presentazione del collaudo da parte dei proponenti, il collaudo si intende approvato, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 5 del presente articolo. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
5. L'approvazione del collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5.
   Le opere di cui agli articoli 4, 5, possono essere soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cu al comma 1.
7. Il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001. Comunque, il certificato non può essere rilasciato prima dell'approvazione del collaudo conclusivo delle opere di urbanizzazione ovvero del collaudo

parziale del sub comparto autonomamente funzionale di cui al precedente comma 4.

ART. 14 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Come previsto e pattuito all'articolo 3, numero 8, della presente convenzione, le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 saranno cedute in forma gratuita al Comune entro e non oltre ..... giorni da oggi, a seguito del frazionamento delle aree oggetto di cessione.

2. Le aree oggetto di cessione sono individuate sin da ora nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a. cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore VERDE, per mq 2652 (duemilaseicentocinquantadue);

b. cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore ROSA, per mq 289 (duecentottantanove);

2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, saranno esattamente identificate al momento della cessione nel frazionamento catastale, che sarà redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di Pescara.

3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree sarà fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non avrà alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo e con la convenzione; esso potrà rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo conclusivo, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia approvato il collaudo parziale di cui all'articolo 13, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale e fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.
3. Bis A seguito della riconsegna parziale i proponenti dovranno stipulare apposita polizza assicurativa, a garanzia degli eventuali danni derivanti dalla circolazione dei mezzi di cantiere sulle aree ed opere pubbliche già riconsegnate all'Amministrazione, per un importo garantito pari al 10% del valore delle opere riconsegnate. Tale polizza dovrà avere efficacia fino all'approvazione del certificato di collaudo finale.
2. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 14, comma _____, lettera ____), e più precisamente _____ _____, restano a carico dei proponenti o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, per anni 5 (cinque) anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 16 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Abruzzo, sezione di Pescara.

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo è composto da:
   a) relazione illustrativa;
   b) norme tecniche di attuazione;
   c) elaborati grafici urbanistici in n. 7 tavole.

Il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo è inoltre integrato da:

   d) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
   e) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
   f) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune.

2. Il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.
4. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione egli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale o sua variante.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo dichiarano conforme alla volontà espressami, lo approvano, e con me Notaio lo sottoscrivono a norma di legge.

Consta di fogli, per pagine

scritte in parte a mano da me notaio e in parte da persona di mia fiducia con mezzo meccanico, sotto la mia direzione.

Il presente atto è sottoscritto dai comparenti e da me notaio alle ore