



COMUNE DI PESCARA

- Provincia di Pescara -

RICHIESTA DI PIANO ATTUATIVO

ai sensi dell'art. 40, comma 2 delle N.T.A. vigenti

relativamente al lotto d'intervento N.5.21B - Via Monte Faito
ricadente in Sottozona B10

- Ditta Proponente:
Regina Real Estate s.r.l.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Luglio 2020

TAV. 13

studio tecnico BRD ASSOCIATI

Arch. Alessio Berardi

Geom. Marco Berardi

BRD ASSOCIATI
studio tecnico / architettura / design

Piazza Duca D'Aosta, 34 - Pescara (PE) - tel. 0858671460 - email. brdassociati@gmail.com

Repertorio

Raccolta

Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno

in Pescara, nel mio studio sito in

innanzi a me dott., Notaio con sede in

si sono costituiti i Signori:

A) *da una parte:*

- 1) Società **REGINA REAL ESTATE S.R.L.**, con sede in Via Vestina n. 572 a Montesilvano (PE), p.iva 01855640684, nel seguito del presente atto denominata semplicemente «*proponente*»,

B) *dall'altra parte,*

il **COMUNE DI PESCARA**

in persona di

quale Dirigente pro tempore del

che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune 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*»,

PREMESSO

a)

che il sopraindicato intervenuto proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

b) *che gli immobili di cui alla presente convenzione:*

b1)

sono ubicati in territorio del Comune di Pescara e appartengono alla società **REGINA REAL ESTATE S.R.L.**

b2)

hanno **la superficie totale territoriale di mq 4240**

e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 56/2019, sono classificati come segue:

- "sottozona B10 – completamento e riqualificazione" per l'intera superficie territoriale

c)

che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b) ha previsto, quale attuazione, la approvazione di "Piano attuativo", che il proponente ha classificato "Piano di Lottizzazione" convenzionato, che per brevità in seguito sarà denominato P. di L.

d)

che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c) risulta dal

certificato di destinazione urbanistica

rilasciato dal Comune di Pescara in data prot.

che in originale qui si allega con "A",

dichiarando i contraenti che dalla data del rilascio del certificato fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

e)

che sull'area grava vincolo di natura ambientale (Legge Galasso) e non gravano vincoli di natura paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi

speciali che ostano alla realizzazione del P. di L. o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

f)

la richiesta di approvazione del P. di L.,
con i relativi allegati, presentata al
protocollo generale in data;

g)

la deliberazione del Giunta Comunale n. _ in data _ esecutiva,
con la quale veniva approvato il P. di L.;

h)

l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito della delibera anzidetta con i
relativi allegati nelle forme di legge, **dal al**, in seguito ai quali non
sono pervenute osservazioni;

i)

la eventuale deliberazione circa l "osservazioni" n. in data,
esecutiva,

con la quale è stato approvato definitivamente il P. di L.;

l)

la nota prot. _ in data _

con la quale il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di
approvazione del P. di L., con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente
convenzione;

m)

l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato e integrato, e dell'art. 23
della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 e ss.mm.ii.;

n)

il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del
decreto legislativo n. 163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il *proponente* si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il
presente atto è da considerarsi vincolante 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. Il *proponente*, in caso di alienazione totale o parziale, si obbliga a 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 dal proponente 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 18 mesi (diciotto)** 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 P. di L., 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 dell'opera.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate **entro il termine massimo di 30 (trenta) mesi.**

5. Tutte le opere di urbanizzazione possono essere iniziate anche prima del rilascio del P. di C. relativo agli edifici e devono essere ultimate e collaudate prima del rilascio del certificato di agibilità degli stessi. Sono ammesse realizzazioni per lotti funzionali, relativi ai singoli edifici. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità anche contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

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 5 (cinque) anni.**

Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal P. di L..

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, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 14.

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il *proponente* assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del P. di L., 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 P. di L.;
- A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
- B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
- C.1. fognature per acque nere;
- C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
- D.2. rete idrica consortile per l'irrigazione;
- E.1. rete di distribuzione del gas metano;
- F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione (eventualmente sostituite mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche);
- F.3. Eventuale cabina di trasformazione elettrica da media tensione a bassa tensione secondo le disposizioni dell'ENEL da posizionare su area privata;
- G.1. rete telefonica fissa;
- H. spazi di verde attrezzato.

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;

3. Il proponente assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico come previsto dalla progettazione opere lavori pubblici, in termini di progetto definitivo, approvato dalla Giunta comunale in data _

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

c) impianto per l'irrigazione delle aree verdi;

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste nel P. di L.

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

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento dei sottoservizi del P. di L. alle linee pubbliche esistenti, 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.

ART. 7 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del *proponente* 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 P. di L., 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 private;

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 il *proponente* da espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto definitivo delle opere di cui agli articoli 4, 5, e 6 , approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n° del, integrante il P. di L., con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006

Il progetto esecutivo verrà presentato e approvato con specifica determina dirigenziale dopo la stipula della presente convenzione.

2. La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, in coerenza con la progettazione definitiva, è redatta dai proponenti e a spesa di questi ultimi; essa è posta a base della procedura di affidamento di cui all'articolo 9, comma 2.

La progettazione esecutiva è un'obbligazione contrattuale del proponente; l'aggiudicatario ne assumerà la totale responsabilità.

Ambidue i livelli di progettazione sono redatti da tecnici progettisti abilitati e in possesso dei necessari requisiti, individuati dal proponente ai sensi dell'articolo 53, comma 3, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e i relativi oneri sono a carico del proponente nell'ambito del contratto d'appalto di cui all'articolo 9, comma 5.

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 del proponente.

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. 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

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite da un operatore economico individuato dal proponente con le modalità di cui al comma 2.

2. Il proponente, ai fini del comma 1, affida le opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;

b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;

c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;

d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);

e) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali di cui all'articolo 8.

3. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dal proponente, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dagli articoli 3 e 4 della presente convenzione.

4. Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicate al Comune.

5. La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente, comunicati al Settore LL.PP. competente del Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001.

L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico del proponente.

6. Il contratto è stipulato tra il proponente e l'aggiudicatario, nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del decreto legislativo n. 163 del 2006.

Il Comune è sollevato da ogni responsabilità in ordine ai rapporti economici tra i contraenti nonché in ordine alla regolare conduzione del cantiere e alla regolare esecuzione dei lavori.

7. Le economie derivanti dal procedimento di gara rimangono nella disponibilità del proponente, come stabilito dalla Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture nella determinazione n.7 del 16 luglio 2009.

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

1. Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al P. di L., sono così quantificate:

Parametri Urbanistici	mq.	% di Sup. Terr.
Sup. territoriale	4240	100%
Verde pubblico	981	
Parcheggi pubblici	1654	
Viabilità pubblica	294	

Superficie fondiaria	2929	

Aree per servizi pubblici TOTALI	2929	
Aree già urbanizzate a viabilità poste oltre la ST	779	

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, 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 (..... , euro)
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, così ripartito:

a) opere di urbanizzazione di cui agli articoli 4 e 9, euro

2. 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 polizza assicurativa n. in data emessa dalla 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.

3. 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 del proponente, 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.

4. 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.

5. 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. La garanzia dovrà espressamente coprire, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 15, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6. 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.

7. Gli importi di cui al comma 1, lettere a) 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. 11(bis) - VIGILANZA

Il Settore Lavori Pubblici del Comune deputato al controllo sul puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione ha facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere al cantiere in qualunque momento,

previa opportuna intesa con la parte privata. Le osservazioni ed i rilievi dello stesso saranno comunicati ai proponenti, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo ai medesimi proponenti le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il proponente potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le SCIA per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al P. di L., con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle SCIA 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

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 DELLE OO.UU.

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il proponente presenta al Settore LL.PP. competente del Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura e a spese del proponente.

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 del proponente, 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 al proponente, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del proponente; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale per lotti autonomamente funzionali, a richiesta motivata del proponente 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 interrato, 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.

7. 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 cui al comma 1.

8. 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 lotto autonomamente funzionale di cui al precedente comma 4.

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

previa opportuna intesa con la parte privata. Le osservazioni ed i rilievi dello stesso saranno comunicati ai proponenti, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo ai medesimi proponenti le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori.

ART. 15 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il proponente potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le SCIA per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al P. di L., con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle SCIA 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

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. 16 - COLLAUDO DELLE OO.UU.

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il proponente presenta al Settore LL.PP. competente del Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura e a spese del proponente.

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 del proponente, 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 al proponente, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del proponente; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale per lotti autonomamente funzionali, a richiesta motivata del proponente 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 interrato, 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.

7. 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 cui al comma 1.

8. 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 lotto autonomamente funzionale di cui al precedente comma 4.

ART. 17 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione con lettera, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per le urbanizzazioni con il colore per mq , risultanti dal frazionamento redatto da approvato dal competente ufficio catastale con prot. n° del, allegato al presente atto con la lettera

....; sono altresì cedute al Comune in forma gratuita le aree che già formano la viabilità esistente e che sono poste al di fuori del perimetro della B10, risultanti dal frazionamento di cui sopra ed evidenziate nella planimetria allegata con coloratura

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

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il P. di L. e con la convenzione;

esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il proponente possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. Il proponente si impegna, 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. 18 - 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 del proponente 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, il proponente deve 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 provvisoriale 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 al proponente 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.

4. 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, e più precisamente la manutenzione dell'area destinata a verde pubblico, restano a carico del proponente o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, per **anni 10 (dieci)** anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 19 - CONTROVERSIE

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

ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il P. di L. è composto da:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici in n. _ tavole;

d) il progetto delle opere di urbanizzazione, composto da n° ... tavole (completo di computo metrico estimativo contenente il quadro riepilogativo indicante gli oneri accessori, Iva, etc.);

Il P. di L. è inoltre integrato da, ove necessario:

e) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;

f) computo metrico estimativo definitivo delle opere di urbanizzazione;

g) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;

h)

2. Il progetto delle OO.UU. esecutivo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) f), e g) 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 il proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, copie degli elaborati di cui al comma 1., oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

4. Il proponente si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del P. di L.

ART. 21 - SPESE

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

ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proponente rinuncia a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il proponente autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da 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.

Letto confermato e sottoscritto dalle parti