

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA

PER PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO COMPARTO/PDL_____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

in Pescara alla Piazza Italia n. 1, presso i locali del Comune di Pescara,
davanti a me _____, Notaio in _____, iscritto al Collegio
Notarile dei Distretti Riuniti di Teramo e Pescara, sono comparsi:

- _____, nato a _____ il _____, residente in
_____, Via _____ n. __, codice fiscale _____, il quale
interviene al presente atto sia in proprio che, unitamente a _____
_____, nella loro qualità di _____ della società
" _____", con sede in _____, Via _____ n. _____, capitale
sociale euro _____ (_____), interamente deliberato e
versato, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Pescara
numero _____, REA N. _____, domiciliati per la carica presso la
sede legale e muniti congiuntamente degli occorrenti poteri in virtù del
vigente statuto sociale;

e

- _____, nato a _____ il _____, residente in
_____, Via _____ n. __, codice fiscale _____, il quale
interviene al presente atto anche in proprio, come di seguito meglio
specificato;

la società _____ e il signor _____, ciascuno per quanto di propria
spettanza, saranno di seguito brevemente denominati congiuntamente

"proponente" o "proponenti" o "la parte proponente";

- Silverii Gaetano, domiciliato per la carica ove appresso, nella sua qualità di Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio, nominato con decreto sindacale n. del _____, del "COMUNE DI PESCARA", con sede in Pescara, Piazza Italia n. 1, codice fiscale 00124600685, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzata dall'art. 34 del vigente Statuto Comunale, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune».

Dette comparenti, della cui identità io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto pubblico al quale premettono:

a) che la società _____ è titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Pescara (provincia di Pescara), avente una estensione complessiva di _____ (_____) metri quadrati, riportata in Catasto _____ di detto Comune al foglio _____, particelle:

_____, _____, classe _____, are _____, r. euro _____;

_____, _____, classe _____, are _____, r. euro _____;

a.1) che il signor _____, nella misura di _____ (_____) e _____, nella misura di _____, sono congiuntamente e per l'intero titolari della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Pescara (provincia di Pescara), avente una estensione complessiva di _____ (_____) metri quadrati, riportata in Catasto _____ di detto Comune al foglio _____, particelle:

_____, _____, classe _____, are _____, r. euro _____;

_____, _____, classe _____, are _____, r. euro _____;

b) che i sopraindicati intervenuti proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente, la parte proponente dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

c) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di metri quadrati _____ (_____) e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 in data 8 giugno 2007, ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 37 in data 29 giugno 2007, e successive varianti, sono classificati come segue:

- zona omogenea «_____ - _____» per una superficie di metri quadrati _____;

d) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Progetto Urbanistico Esecutivo, qui denominato «Comparto _____»;

e) con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stata approvata la divisione del comprensorio _____ in due sub ambiti distinti _____ e _____;

f) che quanto dichiarato alle precedenti lettere c) e d), risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Dirigente del Comune di Pescara in data _____, prot. n. _____, che in originale si allega al presente atto

sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa dispensa ricevuta dai
comparenti, dichiarando le parti che dalla data del rilascio del certificato
fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
g) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica,
storico architettonica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che
ostano alla realizzazione del progetto urbanistico esecutivo o che la
subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

g1) (oppure in alternativa) che sull'area gravano i seguenti vincoli:

g.1) che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq in
posizione , è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai
sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.
42;

g.2) che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq in
posizione , è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai
sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

g.3) che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 dei
R.D.L 30 dicembre 1923, n. 3267 e/o il vincolo sulle opere idrauliche
di cui al R.D.L. 25 luglio 1904, n. 523, e/o il vincolo idraulico (Piano
Stralcio Difesa Alluvioni PSDA approvato con DGR n. 94/5 del 29
gennaio 2008, e/o il vincolo dettato da pericolosità geologica (Piano
Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico – PAI)

h) vista la richiesta di approvazione del progetto urbanistico esecutivo (o
piano attuativo), con i relativi allegati, presentata dalla società _____.
con nota prot. _____ del _____ e successive integrazioni prot.
_____ del _____, prot. _____ del _____,;

i) vista la nota prot. _____ del _____, con la quale il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta conclusione dell'iter istruttorio del comparto (o piano attuativo);

l) visto l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato ed integrato, e dell'art. 23 della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 e successive modifiche e integrazioni;

m) visto il decreto legislativo n. 50 del 2016;

n) visto il combinato disposto dell'art.16, commi 2 e 2-bis del D.P.R. 380 del 2001 e ss.mm.ii., introdotto dall'art.45 della legge n.214 del 2011;

tutto ciò premesso e precisato, quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. La parte proponente, anche come sopra rappresentata, 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. La parte proponente, in caso di alienazione totale o parziale, si obbliga

ad inserire negli atti di compravendita specifiche clausole con le quali gli acquirenti si impegnino ad aderire alla convenzione e ad assolvere a tutti gli obblighi in essa contenuti.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla 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 di urbanizzazione del ____ devono essere concluse nel termine massimo di _____ dalla stipula della presente convenzione.

4. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo della validità del Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa a partire dalla Dichiarazione di inizio lavori delle OO.PP. 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.

5. 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 e ss.mm.ii.

6. 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 validità del Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa con decorrenza dalla dichiarazione di inizio lavori delle OO.PP. 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 (o piano attuativo).

7. 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, poichè le opere saranno realizzate direttamente su aree di proprietà di quest'ultimo.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La parte proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati 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;

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;

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 sostituire mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche);

F.3. almeno n. cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw, da posizionare su area privata;

G.1. rete telefonica fissa;

G.2. cave di multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'art. 16 comma 7-bis, del DPR n. 380 del 2001;

H. spazi di verde con alberature previste dal progetto (completare a seconda della circostanza: verde attrezzato, verde a parco pubblico, verde per i giochi, completo o meno di piantumazione ecc...);

I. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

L. impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate.

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e delle prescrizioni....., 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. La parte 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 in base alle previsioni del progetto urbanistico esecutivo (PUE);

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

c) recinzione delle aree verdi come da grafico allegato Tav._____;

d) opere di urbanizzazione non ricomprese all'interno del perimetro di comparto (_____).

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. La parte proponente assume 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.

ART. 7 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della parte 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 progetto esecutivo o dal planivolumetrico, 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 la proponente da espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto delle opere di cui agli articoli 4, 5, e 6, approvato con delibera di Giunta comunale n. _____ del _____, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere, redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal Prezziario regionale vigente .

2. La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria redatta da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spesa di questi ultimi, è oggetto di titolo abilitativo ai sensi dell'art 10 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, è presentata allo Sportello Unico Edilizio del Comune di Pescara per l'ottenimento del Permesso di Costruire (PdC) o sottoforma di SCIA alternativa al PdC.

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 al Decreto Legislativo 50/2016, 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 del proponente; 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 e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e a carico della proponente.

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

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite dalla parte proponente, a propria cura e spese, con le modalità di cui al comma 2.

2. La parte proponente, ai fini del comma 1, realizza direttamente le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

3. 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 Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii.. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico della proponente.

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 progetto urbanistico esecutivo (o piano attuativo), sono così quantificate:

Parametri Urbanistici	mq.	% di Sup. Terr.
Sup. territoriale	_____	100%
Verde pubblico	_____	%
Parcheggi pubblici	_____	%
Int. comune	_____	%
Istruzione	_____	%
Totale	_____	%
Viabilità pubblica	_____	%

Aree per cessioni	_____	%
Abitanti teorici	n.	
	mq.	% di sup.
(superficie edificabile totale)		%
(superficie residenziale)		%
(superficie E.R.P.)		%
(superficie terziaria)		%

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. 10 bis – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

Ai sensi dell'art.7 comma 8) delle vigenti NTA, per le destinazioni a carattere commerciale e direzionale la quantità di spazi di uso pubblico e/o cessione da garantire nelle sole zone A e B di P.R.G. può essere

monetizzata, su richiesta del proponente, fermo restando il rispetto della cessione del 50% della dotazione prevista al comma 3, oltre che della viabilità di piano. La monetizzazione è disciplinata dalle vigenti norme in materia.

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n.163/2017 e l'aggiornamento dei valori OMI stabiliti con Determina Dirigenziale n.____ del _____, il valore di riferimento per la monetizzazione è pari a quello corrispondente alla zona ____ relativa alla destinazione d'uso commerciale (€ _____) e pertanto l'importo da corrispondere risulta pari a:

$(mq \text{ _____} \times \text{€}/mq \text{ _____}) + 10\% = \text{€ } \text{_____}$

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

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dalla parte proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro _____ (_____) come risulta dal quadro economico allegato al progetto delle OO.UU, 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 ss.mm.ii), 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 primaria di cui agli articoli 4 e 9: euro _____ (_____);

b) somme a disposizione dell'Amministrazione: euro _____ (_____).

eventuale

In particolare l'importo preventivato delle obbligazioni assunte dalla parte proponente, comprensive degli oneri accessori, per l'ambito B1 ammonta

a euro _____ (_____) e per l'ambito B2 a euro _____
(_____)

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la parte proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma precedente mediante garanzia fideiussoria bancaria/polizza assicurativa di compagnia assicurativa italiana autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo 15 - cauzione, iscritta nell'albo delle imprese tenuto dall'IVASS n. ___ del _____ emessa da _____, Agenzia di _____, € _____ (_____/___), con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Settore 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 Comunale.

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 del 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), 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.11-BIS - VIGILANZA

1. Il Servizio Pianificazione esecutiva e monitoraggio 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, nel caso di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, nonché di accedere al cantiere in qualunque momento.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione la parte proponente può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo abilitativo per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al progetto urbanistico esecutivo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazione certificata di inizio attività o di altro titolo abilitativo è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii., con le modalità previste dalla normativa comunale.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, 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 DEL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, la parte proponente presenta al Servizio Pianificazione esecutiva e monitoraggio del Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese della parte proponente che ne deve rimborsare l'onere prima dell'approvazione del collaudo stesso.

2. Fatto salvo il caso di non collaudabilità delle opere, qualora il 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 della proponente. 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-ambito 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 ai commi 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, redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete, nonché da un piano di manutenzione programmato delle aree a verde che dovrà prevedere il taglio periodico dell'erba, la pulizia del manto erboso e la potatura delle essenze arboree, in modo da conservare, qualificare l'ambiente e assicurare alla collettività il corretto uso del territorio per fini ricreativi, come previsto dal successivo articolo 15 comma 4. Dovranno inoltre essere presentate le polizze fideiussorie di cui all'art. 15 commi 3 bis e 4. In assenza di tali elaborati/documentazione 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. La Segnalazione Certificata di Agibilità è disciplinata dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.. Comunque, non può essere inoltrata prima dell'approvazione del collaudo conclusivo delle opere di urbanizzazione ovvero del collaudo parziale del sub ambito autonomamente funzionale di cui al precedente comma 4.

ART. 14 - 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, ma rimangono nella disponibilità dei proponenti fino all'approvazione del collaudo, per l'ottenimento dei titoli edilizi e per la realizzazione delle opere.

Le suddette cessioni di aree in piena proprietà destinate alle urbanizzazione primaria sono effettuare a titolo gratuito in base a quanto stabilito dall'art.22 comma 7 lett. a) delle N.T.A. del P.R.G.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria che, firmata dalle parti, dai testimoni e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa dispensa ricevuta dalle comparenti, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici e per le urbanizzazioni primarie, con il tratteggio trasversale, per metri quadrati _____ (_____).

2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nei frazionamenti catastali, redatti dal _____ e approvati dall'Agenzia del Territorio di Pescara in data _____ al numero _____, come segue:

a) vengono cedute gratuitamente al Comune, che accetta, a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici e per l'urbanizzazione primaria:

>>> i terreni distinti in catasto terreni al foglio _____, particelle:

- XXX mq _____ (_____);
- XXX mq _____ (_____);
- XXX mq _____ (_____);
- XXX mq _____ (_____);

aventi una superficie complessiva di metri quadrati _____ (_____), i cui dati e descrizioni si abbiano qui riprodotti e novellati, precisando che le suddette particelle confinano tra loro e con proprietà della ditta _____ o suoi aventi causa a più lati, salvo altri ai fini della trascrizione e della voltura catastale della presente convenzione i Proponenti danno atto che le suddette particelle sono di piena ed esclusiva proprietà della _____;

3. Le aree suddescritte, aventi una superficie totale di metri quadrati _____ (_____), sono cedute "e asservite all'uso pubblico" 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 e con rinuncia ad iscrizioni di ufficio.

4. Le parti cedenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree cedute 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, le cui spese tutte, per patto espresso tra le parti, graveranno esclusivamente la parte proponente.

5. 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 progetto da attuarsi 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 i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

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 della parte proponente, che, come sopra rappresentata, espressamente le assume integralmente, fino all'approvazione del collaudo conclusivo, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, resta a carico della medesima proponente, che a mezzo delle rappresentanti accetta, per un periodo di anni 10 (dieci) dal rilascio del certificato di collaudo finale, o in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2;

Per quanto riguarda le specifiche tecniche delle lavorazioni necessarie alla realizzazione e manutenzione di tutte le componenti delle opere destinate a verde pubblico previste nel progetto del Piano di lottizzazione, si rimanda alle prescrizioni tecniche del Capitolato Speciale sul Verde allegato alla presente Convenzione.

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 dopo la scadenza di cui al comma precedente.

3. Fino all'approvazione del collaudo finale e fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2, la parte 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 provvisorie 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 alla parte 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.

3-bis. A seguito della riconsegna parziale la parte proponente dovrà 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% (dieci per cento) del valore delle opere riconsegnate. Tale polizza dovrà avere efficacia fino all'approvazione del certificato di collaudo finale.

4. A garanzia dei predetti obblighi di manutenzione del verde, i Proponenti dovranno prestare, prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, adeguata garanzia finanziaria mediante polizza fideiussoria bancaria/assicurativa di compagnia assicurativa italiana autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo 15 - cauzione, iscritta nell'albo delle imprese tenuto dall'IVASS, n. ___ del _____ emessa da _____, Agenzia di _____, € _____ (_____/__) operativa e soggetta ad esclusione a semplice richiesta del Comune, emessa con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale. La garanzia per la manutenzione e gestione delle aree verdi verrà ridotta automaticamente ogni anno di un decimo.

ART. 16 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie tra il Comune e la parte proponente nonché le altre parti intervenute, 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 (o piano attuativo) è composto da:

a) relazione illustrativa;

b) elaborati grafici urbanistici in n. ____ (____) tavole e n. __ (__) allegati.

c) _____

Il progetto urbanistico esecutivo è inoltre integrato da:

d) progetto delle opere di urbanizzazione con relativi computo metrico
estimativo delle opere di urbanizzazione e quadro economico indicante
tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;

e) _____

2. Il progetto urbanistico esecutivo (o piano attuativo) è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune ed il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lett. a), b), quali atti pubblici, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione la parte proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero idoneo di copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 18 - 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 della parte proponente.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Le parti cedenti tutte rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Le parti cedenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto, affinché siano noti a terzi anche 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.

Le spese del presente atto e sue conseguenziali sono a carico della società _____ che, come sopra rappresentata, le assume.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto, ai comparanti, 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 ____ e quanto di questa ventinovesima, 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 comparanti e da me notaio alle ore _____

