

# Città di PESCARA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO N° 7

(Approvato con Del. di G.C. n° 513 del 25.06.2013)

### Sub-ambito A1

## Progetto Urbanistico Esecutivo

tavola:	elaborato:	scala:
<b>B</b>	SCHEMA DI CONVENZIONE	data: Gennaio 2019
		aggiornamenti: Maggio 2024
		n. progetto: C690
Proponenti <b>INIZIATIVE S.r.l.</b>	<b>CIELO ALTO S.r.l.</b>	<b>IMFO S.p.a.</b>
		<b>IKOS progetti</b> Società di Ingegneria a.r.l. Via Milano, 10 - PESCARA Progettista <b>Arch. Ettore DE LELLIS</b>
		<b>BMT Architeti</b> Arch. Flavio Branciaroli n. d'ordine 6 Arch. Umberto Mucci n. d'ordine 877 Arch. Gianluca Fardio n. d'ordine 470 via r.palini 96 65124 pescara italia tel: +39.085.4211401 www.bmtarchitetti.com e-mail: bmtarchitetti@gmail.com Progettista <b>Arch. Flavio BRANCIAROLI</b>

**COMUNE DI PESCARA**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO N° 7 (P.P.7)**

(Approvato con Del. di G.C. n° 513 del 25.06.2013)

**Sub-ambito A1**

**PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

**CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO N°7**

**Sub Ambito A1**

L'anno duemila\_\_\_\_\_ , addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/200\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

*(oppure)*

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, segretario comunale del Comune di \_\_\_\_\_, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti i Signori:

Immobiliare Cielo Alto s.r.l. con sede in Pescara via Chieti n. 6, CF e P.IVA 0497441004, Iniziative S.r.l. con sede in San Giovanni Teatino (Ch) via Aterno 108, CF e P.IVA n. 02366900286 e IMFO s.p.a., con sede in Milano via Giovanni da Procida 35, C.F. e P.IVA 00732090154, titolari della proprietà esclusiva delle aree situate nel comune censuario e amministrativo di Pescara, individuate ai mappali di seguito elencati:

**SUB-COMPARTO 1**

<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>MQ</b>	<b>DITTE CATASTALI</b>
26	15	1.190	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	16	1.740	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	744 sub.2	1.300	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	744 sub.3		IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	744 sub.4		IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	749 sub.1	24.777	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	749 sub.2		IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.
26	20	1.585	INIZIATIVE S.r.l.
<b>Totale</b>		<b>30.592</b>	

**SUB-COMPARTO 2**

31	85 sub.2	<b>14.900</b>	IMFO S.p.A.
31	85 sub.3		IMFO S.p.A.

31	85 sub.4		IMFO S.p.A.
31	85 sub.5		IMFO S.p.A.
31	85 sub.6		IMFO S.p.A.
31	85 sub.7		IMFO S.p.A.
31	85 sub.8		IMFO S.p.A.
31	85 sub.9		IMFO S.p.A.

### SUB-COMPARTO 3

31	91	8.990	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.- Ex D'ANNUNZIO (Atto di compravendita/preliminari di vendita
31	3367	223	IMMOBILIARE CIELO ALTO S.r.l.- preliminare di vendita ( ex CETRULLO Pier Aldo)
<b>Totale</b>		<b>9.213</b>	

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;

e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Dirigente del \_\_\_\_\_ pro tempore del Comune di Pescara, 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», dall'altra parte,

### **PREMESSO**

a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano 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 hanno una superficie totale territoriale di mq **54.705** e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_,

sono classificati come segue:

- zona omogenea B7-TRASFORMAZIONE INTEGRALE per una superficie di mq **54.705**,

c) 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 « **PIANO PARTICOLAREGGIATO N° 7 (P.P.7)**»;

che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), 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;

che l'area del comparto è soggetta al D.Lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale" e che per lo stesso è stata avviata ed è tutt'ora in corso la procedura di analisi del rischio sito-specifico.

che l'area rientra per circa 2/3 della S.T. nella zona C del piano di rischio di cui al D.Lgs 91/06 e D.Lgs 51/06.

Che oltre a quanto descritto, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica o altri vincoli che ostano alla realizzazione del P.U.E. o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità.

## **VISTI**

d) la richiesta di approvazione del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo generale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

e) la deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva approvato ai sensi dell'art. 22, comma 19 delle vigenti N.T.A. il progetto urbanistico esecutivo;

- f) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- g) la deliberazione del Consiglio n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- h) la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- i) 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 ss.mm.ii.;
- l) 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. 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 \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.  
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 \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) 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/piano attuativo, 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 \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) 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, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 14. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti 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. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del



progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, 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;
- 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;
- G.1. rete telefonica fissa;
- H. spazi di verde.

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. I proponenti assumono 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;
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
  - c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 8, comma 2, e di seguito descritte:
  - A. piazzuole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati secondo il regolamento comunale che disciplina la raccolta dei rifiuti e l'igiene urbana;
  - B. verde a valenza urbana costituito da parco pubblico attrezzato con percorsi pedonali, alberature e sistemazioni a prato

#### **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,

#### **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) 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 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 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 e approvato con determina del Settore LL.PP. 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**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di cui al comma 2.
2. I proponenti, ai fini del comma 1, affidano le opere di urbanizzazione primaria 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 dai proponenti, 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 primaria 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 dai proponenti, 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 dei proponenti.
6. Il contratto è stipulato tra i proponenti 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. 9 (bis) - AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di cui al comma 2.
2. I proponenti, ai fini del comma 1, affidano le opere di urbanizzazione secondaria 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 dai proponenti, 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 secondarie 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 dai proponenti, 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 dei proponenti.
6. Il contratto è stipulato tra i proponenti 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 progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, sono così quantificate:

### SUB-COMPARTO N° 1

Superficie fondiaria (S.F.) Lotti A e B	12.410 m <sup>2</sup>	40,57 %
--	-----------------------	---------

Superficie di cessione per standards pubblici			
- Verde	9.578 m <sup>2</sup>	31,31%	} 46,41%
- Parcheggi	4.621 m <sup>2</sup>	15,10%	
- Viabilità	3.984 m <sup>2</sup>	13,01%	
Totale	18.182 m <sup>2</sup>	59,43%	

<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>30.592 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
---------------------------------------	-----------------------------	-------------

### SUB-COMPARTO N° 2

Superficie fondiaria (S.F.) Lotto C	5.768 m <sup>2</sup>	38,71%
--	----------------------	--------

Superficie di cessione per standards pubblici			
- Verde	4.979 m <sup>2</sup>	33,42%	} 50,43%
- Parcheggi	3.726 m <sup>2</sup>	25,01%	
- Viabilità	427 m <sup>2</sup>	2,86%	
Totale	9.132 m <sup>2</sup>	61,29%	

<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>14.900 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
---------------------------------------	-----------------------------	-------------



### SUB-COMPARTO N° 3

Superficie fondiaria (S.F.) Lotti D-E	3.677 m <sup>2</sup>	39,91%
--	----------------------	--------

Superficie di cessione per standards pubblici		
- Verde	3.502 m <sup>2</sup>	38,01%
- Parcheggi	1.707 m <sup>2</sup>	18,53%
- Viabilità	327 m <sup>2</sup>	3,55%
Totale	5.536 m <sup>2</sup>	60,09%

<b>Superficie territoriale (S.T.)</b>	<b>9.213 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
---------------------------------------	----------------------------	-------------

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 ..... (...../.....), 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 come risulta da quadro economico allegato al P.U.E..
  
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 garanzia fideiussoria bancaria/assicurativa di primaria compagnia 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.
  
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 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.
  
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.
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), 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 relativo agli oneri di urbanizzazione determinata con deliberazione comunale, entro la data del collaudo devono essere corrisposti a congruaggio 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 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.

## **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.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività è subordinata al pagamento del contributo relativo al costo 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).
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. Per l'approvazione del collaudo e fatto salvo il caso di non collaudabilità delle opere, il Dirigente del settore Lavori Pubblici del Comune di Pescara in qualità di responsabile del procedimento o suo delegato provvede di conseguenza nel termine di sei mesi decorrenti dalla data di presentazione degli atti.
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.
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 ai commi 1 e 2.
5. L'approvazione del collaudo di cui al comma 1 è subordinato 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.
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 sub comparto 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.
  
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
  - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con i colori verde-rosso per mq .....
  - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore azzurro per mq .....
  
- 2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal \_\_\_\_\_ e approvato dall'Agenzia del Territorio di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, come segue:
  - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (foglio n. \_\_\_\_);
  - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (foglio n. \_\_\_\_);
  
3. Le aree sono 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 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 urbanistico esecutivo/piano attuativo 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.

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 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 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.

3bis. 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.

## **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 tecnica;

B – Norme tecniche di attuazione;

C – Schema di Convenzione;

D – Computo metrico opere di urbanizzazione;

E – Perizie Edifici esistenti;

Tav. 1 – Planimetrie e scheda norma;

Tav. 2 – Perimetrazione Piano Particolareggiato n°7 Sub-ambito A1;

Tav. 3 – Planimetria edifici esistenti;

Tav. 4 – Planimetria catastale con indicazione delle proprietà e delle rendite catastali – Potenzialità urbanistiche;

Tav. 5N – Planivolumetrico A1-Nord;

Tav. 5S – Planivolumetrico A1-Sud;

Tav. 6 – Planimetria aree di cessione e destinazioni d'uso delle aree pubbliche;

Tav. 7N – Opere di urbanizzazione primaria A1-NORD – Planimetria verde, viabilità e parcheggi;

Tav. 7S – Opere di urbanizzazione primaria A1-SUD – Planimetria verde, viabilità e



parcheggi;

Tav. 8N – Opere di urbanizzazione primaria A1-NORD – Planimetria reti acque nere e acque bianche;

Tav. 8S – Opere di urbanizzazione primaria A1-SUD – Planimetria reti acque nere e acque bianche;

Tav. 9N – Opere di urbanizzazione primaria A1-NORD – Planimetria reti: pubblica illuminazione, idropotabile, elettrica, gas e telefonica;

Tav. 9S – Opere di urbanizzazione primaria A1-SUD – Planimetria reti: pubblica illuminazione, idropotabile, elettrica, gas e telefonica;

Tav. 10N – A1 Nord Lotto A – Consistenza edilizia e destinazioni d'uso degli edifici;

Tav. 10S – A1 Sud Lotto C – Sub-comparto 2 – Consistenza edilizia e destinazioni d'uso degli edifici;

Tav. 11N – A1 Nord Lotto B – Consistenza edilizia e destinazioni d'uso degli edifici;

Tav. 11S – A1 Sud Lotti D – Sub-comparto 3– Consistenza edilizia e destinazioni d'uso degli edifici;

Tav. 12 - CONFRONTO TRA P.P.7 APPROVATO con Delibera di G.C. N° 513 del 25/06/2013 e P.P.7 SUB-AMBITO A1 (Progetto Urbanistico Esecutivo).

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, 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 4 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 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 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 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.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

I Proponenti

per il Comune