

# CITTA' DI PESCARA

Oggetto: **PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
CONVENZIONATA  
PER LA REALIZZAZIONE DI  
UN COMPLESSO EDILIZIO**

Riferimenti: **SOTTOZONA B10  
COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE**

Località: **VIA MONTANARA**

Ditta: **D'ANDREA & D'ANDREA REAL ESTATE srl**  
Sede legale: Via Barnaba Oriani n. 152 - Roma  
Sede operativa: Viale Riviera n.98 - Montesilvano (PE)  
P.iva 09357571000  

---

**Florida srl**  
Via Aterno n.108 - Sambuceto - San Giovanni Teatino  
P.iva 01331220689

N.	Denominazione Tavola:
<b>E</b>	<b>SCHEMA DI CONVENZIONE</b>

scala:

data:

06-04-2011

aggiornamenti:

Dicembre 2015

n. progetto:

D380



Società di Ingegneria a.r.l.  
Via Milano, 10 - PESCARA

Progettista

Arch. Ettore DE LELLIS

# **COMUNE DI PESCARA**

## **PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO**

---

### **SOTTOZONA B10 - COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE VIA MONTANARA - PESCARA**

#### **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

L'anno duemilaquindici, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
 (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor  
 \_\_\_\_\_ - segratrio comunale del Comune di Pescara, competente ai  
 sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000  
 n°267:

Si sono costituite le Società:

**Florida S.r.l** con sede in via Aterno, 108 – San Giovanni Teatino (CH)  
 rappresentata da \_\_\_\_\_ e **D'Andrea & D'Andrea R.E. S.r.l.** con sede  
 via B. Oriani, 152 – Roma rappresentata da \_\_\_\_\_ in qualità di titolari  
 della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di  
 Pescara, individuata ai mappali di seguito elencati:

Foglio	P.lla	Mq.	DITTE CATASTALI
4	120	480	<b>FLORIDA S.r.l.</b> Con sede in San Giovanni Teatino (CH) c.f.: 01331220689 – Proprietà 1/1
4	121	40	IDEM
4	124	725	IDEM
4	125	970	IDEM
4	126	560	IDEM
4	187	780	IDEM
4	225	250	IDEM
4	311	580	IDEM
4	312	325	IDEM
4	313	190	IDEM
4	331	455	IDEM
4	463	190	IDEM
4	903	606	IDEM
4	418	10	IDEM
4	900	47	acquistata da Park Srl con Atto Matroberardino del 07.06.2007
4	906	30	acquistata da Park Srl con Atto Matroberardino del 07.06.2007
5	392	614	<b>FLORIDA S.r.l.</b> Con sede in San Giovanni Teatino (CH) Prop. 1/1
5	393	614	<b>FLORIDA S.r.l.</b> Con sede in San Giovanni Teatino (CH) Prop. 1/1
<b>Totale</b>		<b>7.466</b>	
4	532	70	<b>D'ANDREA &amp; D'ANDREA REAL ESTATE S.r.l.</b> con sede in Roma. c.f.: 09357571000 – Proprietà 1/1
4	539	740	IDEM
<b>Totale</b>		<b>810</b>	
4	203 *	140	<b>RICCI Gaetano</b> n. a Pescara il 18/08/1940 c.f.: RCC GTN 40M18 G482 T – Proprietà 1/1
<b>Totale</b>		<b>140</b>	
4	540 *	16	1) <b>DEL PROPOSTO Alessandrina</b> n. a Pescara il 28/01/1910 – DLPLSN10A68G482H: Prop. 1/4 2) <b>RICCI Anna Maria Teresa</b> n. a Pescara il 03/07/1948: Proprietaria per 1/4 3) <b>RICCI Gaetano</b> n. a Pescara il 18/08/1940 c.f.: RCC GTN 40M18 G482 T – Proprietà per 1/4 4) <b>RICCI Luciano Renato Maria</b> n. a Pescara il 04/11/1942: Proprietario per 1/4
<b>(*) nella disponibilità di Florida Srl</b>			
<b>Totale</b>		<b>16</b>	
<b>TOTALE</b>		<b>8.432</b>	<b>mq.</b>

Tutti i soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "proponenti" da una parte;

E il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Dirigente del \_\_\_\_\_ protempore del Comune di Pescara, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107 f 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 di mq 8.281 e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 in data 08.06.2007 ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo.

Sono classificati come segue:

- Sottozona B10 – Completamento e riqualificazione

c) che lo strumento urbanistico di cui aUa precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano urbanistico convenzionato, qui denominato Piano di Lottizzazione di seguito denominato P.d.L. Convenzionato.

d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Dirigente del Comune di Pescara n° \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_, che in originale si allega, dichiarando che dalla del rilascio del certificato fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che

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

### **VISTI**

- f) la richiesta di approvazione del P.d.L. con i relativi allegati, presentata al protocollo generale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- h) la deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutiva, con la quale veniva approvato il P.d.L.;
- i) 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;
- l) la deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- m) 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;
- n) 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;
- o) il decreto legislativo n. 163 del 2006,
- p) Il combinato disposto dell'art.16, commi 2 e 2bis del D.P.R. 380 del 2001 introdotto dall'art.45 della legge n.214 del 2011;

### **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 commi 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 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.d.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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), 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 P.d.L. 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 di 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 P.d.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 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 del P.d.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.d.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;

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;

H. spazi di verde a parco pubblico e orti urbani completi di piantumazione.

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 e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico;
- 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;

#### **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) 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 planovolumetrico 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 delle opere di cui agli articoli 4, 5, e 6 l'istrutto dagli uffici del Settore LL.PP. competente con relazione del \_\_\_\_\_ e oggetto di conferenza dei servizi interna del \_\_\_\_\_ integrante il P.d.L., con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal Prezziario regionale vigente ribassati del 20%

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 ss.mm.ii.

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. La progettazione esecutiva deve essere corredata da un verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006.

3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione secondaria, è presentata al Settore LL. PP. del Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006.

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 P.d.L. 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 dai proponenti, a propria cura e spese con le modalità di cui al comma 2.

2. I proponenti, ai fini del comma 1, realizzano direttamente le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001.

3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

#### **ART. 9 (bis) – AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite dai proponenti, a propria cura e spese con le modalità di cui al comma 2.
2. I proponenti, ai fini del comma 1, realizzano direttamente le opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001.
3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

#### **ART.10 – DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATUR E SERVIZI PUBBLICI**

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

VERDE PUBBLICO	2.068 mq
PARCHEGGI PUBBLICI	232 mq
VIABILITÀ PUBBLICA	833 mq
ORTI URBANI	<u>1.706 mq</u>
Totale	4.839 mq

A tale aree si aggiungono le seguenti superfici extra B10:

- mq. 52 già destinate a viabilità pubblica;
- mq. 99 destinata ad orti urbani.

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. le spese tecniche per direzione Lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, compresa l'eventuale progettazione esecutiva nel caso di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, così ripartito:

a) opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 4 e 9: euro \_\_\_\_\_

b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5 e 9 (bis): euro \_\_\_\_\_

c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: euro \_\_\_\_\_

d) obbligazioni particolari di cui all'art. 17, comma 4: euro \_\_\_\_\_

e) opere aggiuntive di cui all'art. 8, comma 7 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 garanzia fidejussoria bancaria e 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, 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 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 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 degli 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 congruaglio 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**

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, 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 i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività o altro titolo abilitativo per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al P.d.L., con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce 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, con le modalità previste dalla normativa comunale.

3. 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 P.D.L.**

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 del Comune 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 LL.PP. 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 modalità di cui ai commi 1 e 2.
5. L'approvazione del collaudo di cui al comma 1 è subordinata 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 che accetta 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.
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 il colore \_\_\_\_\_, per mq. \_\_\_\_\_;

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore \_\_\_\_\_, 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, mappali \_\_\_\_\_ foglio n. \_\_\_\_\_;

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappali \_\_\_\_\_ foglio n. \_\_\_\_\_;

3. Le aree sono cedute (*ed eventualmente aggiungere «e asservite all'uso pubblico»*) libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti) da usufrutto; 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 P.d.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 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, resta a carico dei medesimi proponenti, che accettano, per un periodo di anni 2 (due) dal rilascio del certificato di collaudo finale o 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.

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, comma \_\_ lettera \_\_\_\_ e più precisamente \_\_\_\_\_, restano a carico dei proponenti o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, per anni \_\_\_\_\_ anche dopo il collaudo e la consegna.

#### **ART. 16 - CONTROVERSIE**

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

#### **ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il P.d.L. è composto da:

- A Relazione descrittiva
- B Opere di urbanizzazione – Relazione tecnica
- C Norme Tecniche di Attuazione
- D Opere di urbanizzazione – Stima Sommaria dei Lavori
- E Schema di convenzione
- Rapporto preliminare V.A.S.
- Relazione geologica

- 0 Inquadramento territoriale
- 1 Stato di attuazione – Piano di zona “S”
- 2 Perimetrazione del Piano di Lottizzazione
- 3 Dati catastali – Calcolo superficie territoriale e Superficie Utile Lorda edificatoria
- 4 Rilievo dello Stato di Fatto
- 5 Planimetria aree di cessione e destinazioni d'uso aree pubbliche
- 6 Planimetria su base catastale
- 7 Planivolumetrico
- 8 Opere di urbanizzazione primaria – Verde, viabilità e parcheggi
- 9 Opere di urbanizzazione primaria – Planimetria reti acque bianche e acque nere
- 10 Opere di urbanizzazione primaria – Planimetria reti pubblica illuminazione, idropotabile, elettrica, gas e telefonica
- 11 Consistenza edilizia

Il P.d.L. è inoltre integrato da:

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

2. Il P.d.L. è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), 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 contro interessati un numero di copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

4. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

#### **ART. 18 - SPESE**

1. Tutte le spese comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione 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.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico delle Società proponenti, che le assume.

Letto, confermato e sottoscritto, li

I Proponenti

per il Comune