



**Comune di Pescara**

SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO N.7**

## *Schema di convenzione*

Elaborato n. 22

**SINDACO** Avv. Carlo Masci

**DIRIGENTE DI SETTORE** Arch. Emilia Fino

**RESPONSABILE DI SERVIZIO** Dott.ssa Paola De Rossi  
con funzioni di Responsabile del procedimento

**PROGETTISTI** Arch. Laura Crognale e Arch. Dante Antonucci \_ ARCHQUADRO ASSOCIATI [ARCH]<sup>®</sup>

**Adottato:** \_\_\_\_\_

**Approvato:** \_\_\_\_\_

Repertorio n.

Raccolta n.

## CONVENZIONE URBANISTICA

### PER COMPARTO " ..." - PIANO PARTICOLAREGGIATO N.7 di P.R.G.

#### 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";

- ..... domiciliato per la carica ove appresso, nella sua qualità di Dirigente del Settore Ambiente e 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 c), 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 sub \_\_\_\_\_»;

e) con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il Piano Particolareggiato n. 7 con previsione del suddetto P.U.E. relativo al sub ambito n. ....

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 subordinano 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'art. 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 (vigente Piano Stralcio Difesa Alluvioni PSDA 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 con i relativi allegati, presentata dalla società \_\_\_\_\_. con nota prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successive integrazioni prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_,;

i) visti gli artt. 7 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 s.m.i. e la legge regionale 20 dicembre 2023, n. 58 e successive modifiche e integrazioni;

m) visto il decreto legislativo n. 36 del 2023

n) visto il combinato disposto dell'art.16, commi 2 e 2-bis del D.P.R. 380 del 2001 s.m.i.;

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, 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 devono essere concluse nel termine massimo della validità del Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa a partire dalla Dichiarazione di inizio lavori e comunque entro e non oltre anni 5 (cinque) dal termine di cui al comma 1.

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 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 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 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 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.

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 E SECONDARIA**

1. La parte proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, 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 seguenti 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 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 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. 6 - 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. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione la proponente dà espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto delle opere di cui agli articoli 4, 5, e 6, 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, sarà 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 36/2023, 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. 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 parte proponente.

#### **ART. 8 – 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 e secondaria 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. 9 - 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 sono così quantificate:

| <b>Parametri Urbanistici</b>    | <b>mq.</b> | <b>% di Sup. Terr.</b> |
|---------------------------------|------------|------------------------|
| Sup. territoriale               | _____      | 100%                   |
| Verde pubblico                  | _____      | %                      |
| Parcheggi pubblici              | _____      | %                      |
| Int. comune                     | _____      | %                      |
| Istruzione                      | _____      | %                      |
| Totale                          | _____      | %                      |
| Viabilità pubblica              | _____      | %                      |
| <b>Aree per cessioni</b>        | _____      | <b>%</b>               |
| <b>Abitanti teorici</b>         | <b>n.</b>  |                        |
|                                 | <b>mq.</b> | <b>% di sup.</b>       |
| (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 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGAZIONI CONTRATTUALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dalla parte proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) come risulta dal quadro economico allegato al P.U.E. approvato, 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 e secondaria di cui all'articolo 4: euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- b) somme a disposizione dell'Amministrazione: euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

In particolare l'importo preventivato delle obbligazioni assunte dalla parte proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta 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 Ambiente e Territorio.

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 3, dell'importo delle opere collaudate; si estingue all'approvazione del collaudo finale e favorevole.

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 – INADEMPIENZA E SANZIONI**

La violazione e l'indempienza degli obblighi contrattuali determina la risoluzione contrattuale, con conseguente escussione della polizza fideiussoria.

L'eventuale ritardo nella conclusione dei lavori pubblici di cui alla presente convenzione oltre il limite massimo di cui al precedente art. 3 comma 3 (anni 5 dal presente rogito) comporta una penale giornaliera pari all' 1,5 per mille dell'ammontare complessivo dei lavori, come indicato nel quadro economico e computo metrico.

#### **ART.12 – VIGILANZA**

Il Servizio Pianificazione esecutiva 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. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione la parte proponente può presentare le istanze per l'ottenimento dei 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 del PP7 con particolare riguardo alle norme tecniche 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. 14 - COLLAUDO DELLE OPERE PUBBLICHE**

1.A copertura delle spese di collaudo degli interventi pubblici, il proponente versa al Comune di Pescara ..... a mezzo bonifico bancario CRO n. .... che si allega in copia la somma di € ..... così come comunicata con nota pec .....

2.Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, la parte proponente presenta al Servizio Pianificazione esecutiva del Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione allegata ad apposita nota di richiesta di collaudo; le opere sono collaudate a cura del Comune e saranno approvate con atto dirigenziale comunicato alla parte proponente.

3.Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale in corso d'opera di un lotto autonomamente funzionale, su richiesta motivata dei proponenti.

4.L'approvazione del collaudo 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, redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete, nonché da un piano di manutenzione programmato delle aree a verde redatto ai sensi della vigente normativa in materia di LL.PP. atta a conservare, qualificare l'ambiente e assicurare alla collettività il corretto uso del territorio per fini ricreativi. Dovranno inoltre essere presentate le polizze fideiussorie di cui all'art. 15 commi 3 bis e 4.

5. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5.

6. 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.

7. 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 lotto autonomamente funzionale di cui al precedente comma 3.

## **ART. 15 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree per le urbanizzazioni 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 e secondaria sono effettuare a titolo gratuito in base a quanto disposto per i P.U.E. dall'art.22 comma 7 lett. a) delle vigenti 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/secondarie, 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/secondaria:

>>> 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.

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 sopra descritte, 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**

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, restano a carico della parte proponente, che, come sopra

rappresentata espressamente le assume integralmente, per un periodo di anni 10 (dieci) dall'approvazione del certificato di collaudo finale, come da programma di manutenzione allegato alla presente convenzione (Allegato "C").

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 dei 10 anni 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 provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2, resta in capo 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.

#### **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 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 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 consequenziali sono a carico della società \_\_\_\_\_ che, come sopra rappresentata, le assume.

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

Consta di \_\_\_\_ fogli, per pagine \_\_\_\_ 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 comparenti e da me notaio alle ore

