



CITTA' DI CEPAGATTI
Provincia di Pescara

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO CAPOLUOGO
Art. 25 delle N.T.A. del P.R.G. - Zona C2
ADEGUAMENTO ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

ELAB. N.
12

**Norme Tecniche di Attuazione
e schema di convenzione**

Il Sindaco
Gino CANTO'

L'Assessore all'Urbanistica
Camillo SBORGIA

IL PROGETTISTA
Gaetano EVANGELISTA architetto



ESTREMI DEI PROVVEDIMENTI

Adozione	Deliberazione della G.C. n. 42 del 19/04/2024
Osservazioni	Deliberazione della G.C. n. 93 del 11/09/2024
Approvazione	Deliberazione della G.C. n. 131 del 05/12/2024

Dicembre 2024

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

CAPO I° Aspetti generali

Art.1 – Ambito di Applicazione e Durata

La durata della disciplina urbanistica di cui al presente Piano Particolareggiato è stabilita in anni 10 a far data della pubblicazione sul B.U.R.A. della delibera di approvazione del P.P. medesimo.

Ai sensi dei commi 8 e 8-bis dell'art 20 della L.R. 18/83 l'ambito del presente P.P. è definito con adeguamenti perimetrali conseguenti lo stato di fatto e non vengono previsti i 6.000 mq di parcheggio pubblico di cui all'art. 25.3 delle N.T.A. del vigente P.R.G.: tali modifiche non alterano il carico urbanistico e pertanto non costituiscono variante al P.R.G.

Per quanto non specificato nelle presenti N.T.A. si rimanda alle definizioni ed agli altri aspetti tecnici individuati nelle N.T.A. del P.R.G. e nel Regolamento Edilizio vigenti.

Art.2 – Elaborati Tecnici Costitutivi il P.P.

il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

Tav. n. 1 - Stralcio catastale con perimetrazione P.P.

Tav. n. 2 - Foto aerea con perimetrazione P.P.

Tav. n. 3 - Natura giuridica dei suoli all'interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato

Tav. n. 4 – Piano Particolareggiato vigente

Tav. n. 5 - Piano Particolareggiato in variante

Tav. n. 6 - Individuazione dei Lotti di Piano

Tav. n. 7 - Numerazione aree per viabilità e standard

Tav. n. 8 - Modalità di attuazione

Tav. n. 9 - Reti tecnologiche: schemi di massima

Elab. n. 10 - Dimensionamento e verifica degli Standard

Elab. n. 11 - Relazione illustrativa

Elab. n. 12 - N.T.A. e schema di convenzione

Elab. n. 13 - Elenchi Particellari

Elab. n. 14 - Previsione di spesa

Elab. n. 15 – Osservazioni accolte

Nel caso di mancata corrispondenza fra i diversi elaborati tecnici, la norma scritta prevale sulle tavole grafiche, le tavole in scala a denominatore inferiore prevalgono su quelle a denominatore superiore.

Art.3 – Stato di Fatto Fisico e Giuridico

Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del presente Piano potranno subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alla disciplina urbanistica del presente P.P..

Gli elaborati del piano non ratificano, né legittimano costruzioni realizzate o progetti approvati in difformità da norme legislative e regolamentari per i quali siano in corso procedimenti amministrativi e giurisdizionali.

Capo II° - Disciplina degli Interventi

Art.4 – Viabilità Carrabile e Pedonale

Nelle Tavole di Piano sono precisate le reti viarie carrabili e la viabilità pedonale che definiscono gli isolati.

In sede di redazione dei progetti Esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria potranno essere apportate piccole modifiche conseguenti a comprovate esigenze tecniche. Non potrà essere comunque diminuita la larghezza delle sedi viarie precisata negli elaborati grafici di P.P. né l'assetto generale di tali opere.

Art.5 – Recinzioni ammissibili

Sono ammesse le recinzioni a delimitazione dei lotti di pertinenza dei fabbricati esistenti e di quelli di progetto.

E' consentita anche la recinzione delle aree destinate a verde pubblico attrezzato e sportivo per esigenze di tutela delle aree stesse e delle attrezzature eventualmente nelle stesse posizionate.

L'amministrazione Comunale, è comunque tenuta a garantire l'apertura dei cancelli nelle ore diurne, direttamente ovvero con apposita clausola nel caso di affidamento della gestione e manutenzione di queste aree a privati.

I progetti delle recinzioni di nuovo impianto dovranno attenersi alle seguenti indicazioni tecniche:

- Muretto di base altezza massima pari a m 1,00
- Sovrastante recinzione metallica elettrocolorata o pannelli prefabbricati in cemento del tipo simile a quelli già presenti in zona
- Altezza massima della recinzione m 2,00
- Ubicazione sul confine delle aree private all'interno dei lotti di piano come indicati nelle Tav. n. 9a e 9b - "Individuazione dei Lotti di Piano"

Art.6 – Edifici esistenti

Sono gli edifici già realizzati ad uso prevalentemente residenziale ed identificati nelle tavole con le lettere E.E.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa vigente nel limite della volumetria indicata nell'Elab. 10 - "Dimensionamento e verifica degli standard"

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi:

- Aumento della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10%
- Rifacimento totale della copertura in conformità alle prescrizioni edilizie della presente Normativa Tecnica (vedi successivo cap. III°).
- Mantenimento delle attività non residenziali presenti alla data di adozione del presente P.P.

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

- Aumento della volumetria "una-tantum" pari al 30% oltre quella indicata nell'Elab. 10 per ogni edificio.

Nel caso di accertata inidoneità statica e di impossibilità di recupero della struttura esistente è consentita la demolizione e ricostruzione a parità di sagoma del fabbricato esistente con volume pari a quello indicato nell'Elab. 10 - "Dimensionamento e verifica degli standard" aumentato del 20%.

Non si applica il parametro dell'altezza massima di m 10,00 per gli edifici esistenti con altezza superiore.

Art.7 – Edifici di Progetto

Nella Tav. n. 6 - "Individuazione dei lotti di Piano" sono individuate le sagome di massimo ingombro degli edifici di progetto all'interno dei lotti di piano (L.P.). nonché il volume massimo consentito per i singoli edifici di progetto.

A tal fine si precisa che la quantità volumetrica fissata deve intendersi come limite massimo; i progetti esecutivi potranno prevedere quote minori o nulle rispetto a quelle consentite.

E' consentito l'accorpamento dei lotti nel rispetto dei volumi assegnati e degli altri parametri di piano.

Art.8 – Parcheggi pubblici

Nella Tav. n. 5 - "Piano Particolareggiato in variante" sono individuati i parcheggi pubblici.

Nella realizzazione delle aree parcheggio, dovranno essere rispettate le indicazioni grafiche di P.P. relative alla separazione delle aree parcheggio della viabilità, agli accessi della viabilità alle aree parcheggio.

In queste aree parcheggio dovranno essere riservati 1 posto auto ogni 50 da riservare ai veicoli di portatori di handicap, di larghezza minima pari a m 3,20.

La pendenza massima trasversale non dovrà superare l'1%.

E' prescritta la messa a dimora di alberature con caratteristiche di ombreggiamento e tolleranza verso gli agenti inquinanti

E' infine preferibile che la pavimentazione delle aree parcheggio sia di tipo "carreggiabile – erbosa" al fine di consentire condizioni di reale "abitabilità" soprattutto in estate.

Art. 9 – Spazi Collettivi/Piazze

La Tav. n. 5 - "Piano Particolareggiato in variante", individua le aree destinate a spazi pubblici da sistemare a "piazza alberata", funzionali al recupero di una qualità urbana e di luoghi di aggregazione sociale.

In questi spazi è consentita la realizzazione di pavimentazione, la posa in opera di elementi di arredo e di alberature e piante ornamentali tipiche dei giardini urbani (Acer, Ledus, magnolie ecc..).

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

Art. 10 - Verde Pubblico

La Tav. n. 5 - "Piano Particolareggiato in variante", individua le aree destinate a verde pubblico che per ubicazione all'interno degli isolati, per dimensione e forma si caratterizzano come giardini urbani.

In queste aree è vietata qualsiasi edificazione: è consentita esclusivamente l'installazione di giochi per bambini, panchine ed altri elementi di arredo urbano.

Al fine di garantire la massima fruibilità degli spazi si definisce ottimale la sistemazione a prato con eventuale camminamenti a "lastroni", con messa a dimora di alberature decorative e da ombreggiamento: alberi (quali la Tamerice o il Pino Aleferesi) essenze arbustive mediterranee (quali Oleandro, Rododentro.....) evitando la realizzazione di aiuole bordate in muratura.

Art.11 – Verde Pubblico Attrezzato

La Tav. n. 5 - "Piano Particolareggiato in variante", individua le aree da destinare a verde pubblico attrezzato che per la loro forma e dimensione si prestano ad accogliere attrezzature anche sportive a scala di quartiere.

In queste aree è consentita l'installazione di attrezzature per sport non agonistico quali: campi di bocce, piste di pattinaggio, campi da tennis ecc..

I locali di servizio per queste attrezzature devono essere idoneamente sistemati in piani interrati o seminterrati ovvero al P.T. dei manufatti edilizi adiacenti alle aree oggetto della presente norma.

Le superfici circostanti degli impianti potranno essere opportunamente sistemate a prato, con percorsi "a lastroni" e siepi sempreverdi.

La superficie degli impianti sportivi non potrà eccedere il 70% della superficie totale delle aree a Verde Pubblico Attrezzato.

Art.12 – Attività collettive

La Tav. n. 5 - "Piano Particolareggiato in variante", individua l'area da destinare ad attività collettive attualmente destinata a sede della locale C.R.I..

In tale area è consentita la manutenzione dell'immobile esistente e l'ampliamento della volumetria esistente nel limite del 30% di quella esistente.

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività di pubblico interesse.

Capo III° - Prescrizioni Edilizie

Art.13 – Modalità di Computo dei volumi

Per il calcolo delle volumetrie degli edifici si rimanda alle N.T.A. ed al R.E.C. vigenti.

Art.14 – Coperture e Finiture dei Manufatti Edilizi

La copertura degli edifici potrà essere del tipo "a terrazzo" o del tipo "a tetto".

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

Nel caso di copertura a "Terrazzo" il limite del parapetto potrà raggiungere in aggetto, la sagoma dei piani superiori al P.T. (nel caso gli stessi siano in aggetto rispetto alla sagoma del P.T. medesimo).

Gli eventuali parapetti, da realizzare in muratura, dovranno avere altezza compresa tra m 1,00 e m 1,20.

Nel caso di copertura "a tetto" è prescritta la soluzione "a padiglione" con pendenza delle falde non superiore il 35% e con altezze massime misurate all'intradosso del colmo non superiore a m 3,00 rispetto all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. E' consentita una sporgenza massima di m 1,50.

E' consentita la realizzazione di balconi ed aggetti per una profondità massima di m 1,50.

Nel caso di realizzazione di balconi è preferibile il parapetto in muratura per un'altezza minima di m 1,00 o in alternativa almeno per un'altezza pari a m 0,50 (con ringhiera sovrastante fino a raggiungere l'altezza minima di m 1,00).

Capo IV° - Modalità di Attuazione

Art.15 – Edilizia Privata – Edifici in Progetto

La richiesta dei Permessi di Costruire relativi ai nuovi manufatti a prevalente carattere residenziale di cui al presente P.P., è subordinata alla stipula di apposita convenzione (secondo lo schema allegato) fra il Comune e la Ditta richiedente per la cessione della aree destinate a viabilità e standard e realizzazione degli stessi, a parziale scomputo degli oneri concessori di cui alla Legge 10/77.

Nella Tav. n. 6 - "Individuazione dei Lotti di Piano" sono individuate ed identificate con numero d'ordine i "Lotti di Piano" e con apposita retinatura le aree da cedere destinate a viabilità e standard (verde pubblico, verde pubblico attrezzato, spazi collettivi/piazze, parcheggi pubblici).

Per quanto attiene l'attuazione dei L.P. 12, L.P. 13, e L.P. 20, in considerazione della geometria dei lotti che non consentono un'adeguata collocazione delle aree a standard e/o viabilità, si farà ricorso alla "monetizzazione" in luogo dell'obbligazione della cessione delle aree per viabilità e standard ed alla realizzazione degli stessi, assumendo come valore al metroquadro quello applicato dal Comune di Cepagatti ai fini IMU vigente al momento della stipula della convenzione.

Per quanto attiene l'attuazione del L.P. 19, in considerazione che le aree a standard e viabilità sono state precedentemente cedute al Comune di Cepagatti (Fg. 20, p.lla 2200), l'attuatore si impegnerà alla sola realizzazione delle attrezzature pubbliche previste nel Lotto di Piano (parcheggio) con il conseguente sgravio di una quota degli oneri concessori di cui alla L.10/77 (quelli relativi alle opere di urbanizzazione primaria), da formalizzare mediante stipula di apposita convenzione secondo lo Schema di Convenzione allegato alle N.T.A., al momento della richiesta del Permesso di Costruire per il lotto medesimo.

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

Per quanto attiene l'attuazione del L.P. 24 in considerazione della geometria del lotto, nonché della presenza di un edificio all'esterno della perimetrazione del P.P. sul confine lato nord-est, fattori questi che non consentono un'adeguata collocazione delle aree a standard, si farà ricorso alla "monetizzazione" in luogo dell'obbligazione della cessione delle aree per standard ed alla realizzazione degli stessi, assumendo come valore al metroquadro quello applicato dal Comune di Cepagatti ai fini IMU vigente al momento della stipula della convenzione.

Inoltre, per quei Lotti di Piano nei quali a causa di discordanza tra la rappresentazione catastale ed il reale stato di fatto (da comprovare mediante idoneo rilievo planimetrico redatto ed asseverato da professionista abilitato), fermo restando le dimensioni del Lotto di Piano, si potrà consentire la cessione di una superficie inferiore a quella graficamente rappresentata negli elaborati di piano, monetizzando il valore dell'area non ceduta, assumendo come valore al metroquadro quello applicato dal Comune di Cepagatti ai fini IMU vigente al momento della stipula della convenzione.

L'A.C. non potrà rilasciare il permesso di costruire per nuovi manufatti compresi nei Lotti di Piano non precedute dalla stipula della convenzione stessa.

In ogni caso non possono essere rilasciati Permessi di Costruire in assenza di opere di urbanizzazione ovvero dell'impegno del richiedente alla realizzazione delle stesse.

Le aree oggetto di cessione (viabilità e standard) entreranno a far parte del patrimonio comunale.

Le ditte proprietarie di più Lotti di Piano possono proporre all'Amm.ne Comunale la realizzazione congiunta di tali lotti: in tal caso può essere proposta all'A.C. una diversa distribuzione delle aree a cessione (marciapiedi e standard) mantenendo inalterata la volumetria massima complessiva di edificazione nonché la superficie complessiva delle aree da cedere.

IL PROGETTISTA

Gaetano EVANGELISTA architetto



SCHEMA DI CONVENZIONE

CESSIONE DI AREE A TITOLO GRATUITO E CONVENZIONE PER REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN LOCALITA' CAPOLUOGO, AI SENSI DELL'ART. 15 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO CAPOLUOGO.

Il giorno _____ in Cepagatti, presso gli Uffici del Municipio, in via D'Ortenzio n. 4.

Avanti a me Dott. _____ Notaio in _____ iscritto nel collegio notarile dei Distretti riuniti di _____, assistito dai testimoni idonei e a me noti, signori _____ nato a _____ il _____, domiciliato a _____, via _____ n° _____

e _____ nato a _____ il _____, domiciliato a _____, via _____ n° _____

sono presenti

- _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Cepagatti, ove appresso, la quale interviene nel presente atto pubblico atto non in proprio, ma nella sua qualità di _____ del "COMUNE DI CEPAGATTI", con sede in Cepagatti, via Raffaele D'Ortenzio n.4, codice fiscale 00221110687, tale nominata con Decreto Sindacale n. _____ del _____, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", onde formarne parte integrante e sostanziale e a questo atto autorizzata sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/00;

- _____ nato a _____, il giorno _____, domiciliato a _____, via _____ n° _____

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma, io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente pubblico atto in forza del quale convengono e stipulano quanto segue :

PREMESSO

- che _____ (in avanti chiamato attuatore) intende realizzare un edificio residenziale in Cepagatti, _____, su parte del terreno di sua proprietà censito in catasto terreni al foglio _____ mappali _____

- che, a tal proposito, l'attuatore in data _____ ha presentato al Comune di Cepagatti una richiesta di Permesso di Costruire a firma dell' _____ per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione nel P.P. di Cepagatti Capoluogo, individuato come Lotto di Piano n. _____ .

- che il rilascio del Permesso di Costruire, ai sensi dell'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Comune di Cepagatti, è subordinato alla cessione gratuita al Comune di Cepagatti, da parte del richiedente il Permesso di Costruire, delle aree da destinare a viabilità carrabile e pedonale, verde pubblico, verde pubblico attrezzato, spazi collettivi/piazze e parcheggi pubblici;

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

- che, ai sensi dell'art.12 comma 2 del DPR 6 giugno 2001 n.380, il rilascio del Permesso di Costruire "è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso";

- che, al fine di ottemperare a detta disposizione, subordinatamente all'efficacia giuridica della stessa, del P.P. di cui la norma è parte effettiva e dell'effettivo rilascio del rispettivo Permesso di Costruire, l'attuatore ha dichiarato di essere disposta a cedere, al Comune di Cepagatti, la porzione di terreno di sua proprietà, destinata dal vigente P.P. ad aree pubbliche ed in particolare a _____, per una superficie catastale di complessivi metri quadrati mq _____ circa, a confine con _____ salvo altri. Tale terreno è censito nel catasto terreni del predetto Comune al foglio di mappa n. ____ mappali _____;

- che, per le opere di urbanizzazione primaria da realizzare, è stato predisposto un progetto inoltrato a questo Comune dall'attuatore a firma dell' _____, che ha ottenuto il parere favorevole e nulla-osta del Responsabile del Servizio LL.PP. – Manutenzione di questo Comune n. _____ del _____ con prescrizioni che si allega alla presente sotto la lettera "B", onde formarne parte integrante e sostanziale;

- che ai sensi del citato art. 15 delle NTA del Piano Particolareggiato, il progetto delle OO.UU. prodotto dall'attuatore ed il relativo Schema di Convenzione è stato approvato dalla Giunta Comunale di Cepagatti con deliberazione n. _____ del _____, allegata al presente atto sotto la lettera "C", onde formarne parte integrante e sostanziale;

- che il progetto approvato dalla Giunta comunale con la deliberazione di cui al punto precedente è composto dai seguenti elaborati:

- * _____
- * _____
- * _____

- che il Comune di Cepagatti, a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, si impegna a ridurre i contributi di urbanizzazione primaria in base alle opere che l'attuatore andrà a realizzare (D.P.R. 380/2001);

- che, in ottemperanza alle disposizioni del codice dei contratti nella versione in vigore Decreto Legislativo n. 36/2023 e s.m.i., l'attuatore e/o aventi causa deve garantire che la realizzazione delle opere di urbanizzazione venga affidata a ditta in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs 36/2023 con la garanzia del risultato;

- che, ad affidamento concluso e comunque prima dell'inizio dei lavori del Permesso di Costruire che verrà rilasciato a seguito della stipula della presente convenzione, l'attuatore e/o aventi causa dovrà produrre contratto registrato con la ditta esecutrice per l'esecuzione dei lavori pubblici da realizzare e documenti dai quali si evinca il possesso delle caratteristiche previsti dal D.Lgs. 36/2023.

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1)

CESSIONE

L'attuatore cede gratuitamente, per i motivi di cui in premessa, al COMUNE DI CEPAGATTI, che a mezzo del suo rappresentante accetta, la proprietà su quanto appresso:

terreno in Comune di Cepagatti, via _____, esteso mq _____ confinante con _____, censito al Catasto terreni foglio _____ mappali:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

La cessione viene effettuata a titolo gratuito ed a scomputo dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria dovuti per le opere da realizzarsi ai sensi dell'art. 25 del vigente P.R.G.

Articolo 2)

I cespiti avanti descritti vengono ceduti a corpo e non a misura, con ogni loro accessione, inerenza e pertinenza, nulla escluso od eccettuato.

La parte cedente, come sopra rappresentata, volendo altrimenti rispondere per l'evizione ed i danni ai sensi di legge, garantisce, anche i sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151, del decreto legge 30 agosto 1993 n. 332 convertito con legge 29 ottobre 1993 n. 428 e della legge 21 novembre 2000 n. 353, la piena proprietà e libera disponibilità di quanto ceduto, ne garantisce altresì la libertà da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per aver ricevuto quanto in oggetto in forza dell'atto di _____

Il possesso legale di quanto ceduto si intende e viene dato a tutti gli effetti utili da oggi a favore del Comune di Cepagatti, come innanzi rappresentato.

Articolo 3)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la cedente dichiara che il terreno oggetto di cessione ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cepagatti in data _____ prot. n° _____ che al presente atto si allega sotto la lettera "D", onde formarne parte integrante e sostanziale, dichiarando il cedente che dal rilascio dello stesso ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti e che tali terreni non avendo subito incendi negli ultimi quindici anni, non sono vincolati ai sensi dell'art.10 legge 21 novembre 2000 n. 353, e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 4)

L'attuatore come sopra rappresentato, per sé e per propri aventi causa si impegna, in conformità con le disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto delle

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

leggi e regolamenti vigenti, le opere pubbliche di urbanizzazione, ricadenti nel Lotto di Piano n. ____ sui terreni individuati al precedente art.1 e con il presente atto ceduti al Comune di Cepagatti, il tutto secondo il progetto a firma dell' _____, che ha ottenuto l'approvazione del Responsabile del Servizio LL.PP. e Manutenzione del comune di Cepagatti con provvedimento in data _____ n. _____ a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti per l'intervento da realizzare, ai sensi delle NTA del P.P. e del DPR 380/2001.

Articolo 5)

In ottemperanza alle disposizioni del codice dei contratti nella versione in vigore Decreto Legislativo n. 36/2023 e s.m.i., l'attuatore e/o aventi causa deve garantire che la realizzazione delle opere di urbanizzazione venga affidata a ditta in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. con la garanzia del risultato.

Ad affidamento concluso e comunque prima dell'inizio dei lavori del Permesso di Costruire, che verrà rilasciato a seguito della stipula della presente convenzione, l'attuatore e/o aventi causa dovrà produrre contratto registrato con la ditta esecutrice per l'esecuzione dei lavori pubblici da realizzare e documenti dai quali si evinca il possesso delle caratteristiche previsti dal D.Lvo 36/2023.

Le opere da realizzare di cui al punto precedente dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte ed in modo da garantire il loro perfetto uso.

La qualità e la provenienza dei materiali dovranno essere tali da garantire i migliori risultati tecnici, in qualsiasi momento ne può essere chiesto il cambiamento da parte del Responsabile dell'Ufficio LL.PP. del Comune di Cepagatti.

Le modalità di costruzione ed i materiali per la realizzazione delle singole opere sono quelli specificati nel progetto di cui sopra che, se anche non materialmente allegato al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale e saranno allegati al Permesso di Costruire rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cepagatti.

La realizzazione di tali opere dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica del Responsabile dell'Ufficio LL.PP. del Comune di Cepagatti o suo delegato che avrà pertanto libero accesso al cantiere.

Le opere saranno soggette a collaudo e successiva presa in carico da parte del Comune di Cepagatti; quest'ultima operazione dovrà eseguirsi a cura del Responsabile dell'Ufficio LL.PP. del Comune di Cepagatti. A tal proposito il titolare del Permesso di Costruire dovrà obbligatoriamente, prima dell'inizio dei lavori oggetto della presente Convenzione, comunicare al Responsabile dell'Ufficio LL.PP. del Comune di Cepagatti il nominativo del Direttore dei lavori e del Collaudatore quest'ultimo nominato a cura e spese dell'attuatore, scelto all'interno della terna di professionisti indicata dal Comune di Cepagatti.

Articolo 6)

Per quanto riguarda la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli si precisa quanto segue:

- L'esecuzione delle opere suddette dovrà avvenire in conformità alle prescrizioni contenute nella presente convenzione, delle prescrizioni dettate in sede di esame dei relativi progetti esecutivi da parte del

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

Responsabile del Servizio LL.PP. e del Servizio Urbanistica del Comune di Cepagatti nonché delle Aziende erogatrici dei servizi.

- L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione degli edifici privati in modo da assicurare i servizi necessari ed indispensabili al realizzando intervento e comunque entro e non oltre i termini stabiliti sul Permesso di Costruire rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cepagatti.

- Le aree destinate a viabilità e parcheggio dovranno essere lasciate libere all'accesso degli addetti delle aziende erogatrici di servizi per la realizzazione delle opere di propria competenza ove realizzate dalle stesse e di terzi aventi diritto per il raggiungimento di altre proprietà confinanti.

- Le opere di allacciamento alle reti infrastrutturali esistenti potranno essere eseguite, anche direttamente, dalle aziende erogatrici di detti servizi sulla base di proprie disposizioni, in ogni caso sotto la sorveglianza e responsabilità del Direttore dei lavori nominato dal titolare del Permesso di Costruire; in tal caso lo stesso attuatore dovrà provvedere direttamente al versamento a dette aziende delle somme da esse richieste per l'esecuzione delle specifiche urbanizzazioni e/o allacciamenti.

Articolo 7)

L'attuatore, si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare le destinazioni d'uso previste dagli elaborati grafici presentati e le prescrizioni tecniche, tutte le norme vigenti e le relative prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire e nelle autorizzazioni allo scopo rilasciate dal Comune, nonché ad assumersi ogni responsabilità in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite.

Di assumersi altresì ogni responsabilità in ordine alla conduzione e sicurezza dei cantieri ed al rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni.

Articolo 8)

L'attuatore e/o aventi causa assume l'impegno di completare e rendere collaudabili ed agibili, entro il termine di validità del Permesso di Costruire rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cepagatti, tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto.

Il collaudo e la successiva presa in carico da parte del Responsabile dell'Ufficio LL.PP. saranno necessari per l'agibilità degli edifici privati oggetto del Permesso di Costruire.

Il termine di validità del Permesso di Costruire potrà essere prorogato, ai sensi del D.P.R. 380/2001, della L.R. 18/83 e sue modifiche ed integrazioni nonché ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Comunale, a discrezione del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cepagatti, che si esprimerà in tal senso con apposito provvedimento. A tal fine l'attuatore dovrà produrre, prima della scadenza dei termini fissati nel Permesso di Costruire, apposita istanza corredata della necessaria documentazione, con l'indicazione dei lavori ancora da realizzare.

Articolo 9)

Il controllo da parte dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

- mediante verifica delle opere realizzate a seguito dell'acquisizione al protocollo comunale della comunicazione di ultimazione dei lavori, da comunicarsi all'Ufficio LL.PP. sottoscritto dall'attuatore e dal direttore dei lavori, diretta ad accertare la perfetta realizzazione e funzionamento dell'opera realizzata;
- mediante l'attività di verifica e controllo del collaudatore.

Unitamente a tale comunicazione, l'attuatore dovrà consegnare, in triplice copia, le tavole esecutive dello stato di fatto delle opere realizzate debitamente timbrate e firmate dal Direttore dei lavori; tali esecutivi dovranno essere allegati al collaudo ed approvate dal Responsabile dell'Ufficio LL.PP. o suo delegato.

Articolo 10)

Dalla data della presa in carico dell'opera realizzata, la stessa sarà trasferita al patrimonio indisponibile del Comune di Cepagatti, ovvero agli enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la responsabilità.

La presa in carico dovrà avvenire nel modo appresso descritto: entro 3 mesi dalla richiesta da parte dell'attuatore, il Responsabile dell'Ufficio LL.PP. o suo delegato unitamente al collaudatore, è tenuto ad eseguire un sopralluogo in contraddittorio con l'attuatore stesso e con il Direttore dei lavori, all'uopo da fissare di comune accordo, rilasciando alla stessa ditta o ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in assenza di comprovati ed estrinsecati motivi, il relativo verbale di presa in carico da parte del Comune.

L'attuatore è tenuto, a favore del Comune di Cepagatti, per le opere realizzate, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dal Codice Civile. Il collaudo e presa in carico dovrà essere relativo alla globalità delle opere di urbanizzazione realizzate e pertanto non sarà consentito procedere a collaudi parziali di detta opera.

Sarà consentito la Certificazione di Agibilità (SCAGI) parziale riferita a singola unità immobiliare degli edifici previsti dall'intervento solo a condizione che siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

Tutti gli oneri, nulla escluso, conseguenti al trasferimento di dette opere al Comune saranno a totale carico dell'attuatore.

Articolo 11)

L'attuatore ha depositato presso i competenti uffici comunali, fideiussione assicurativa o bancaria rilasciata dalla _____, con polizza in data _____ n. _____, per l'importo di Euro _____, in copia allegato alla presente sotto la lettera "E", onde formarne parte integrante e sostanziale, pari alle somme per opere di urbanizzazione da realizzarsi oggetto della presente convenzione, desunte dal quadro economico a firma dell' _____ per la realizzazione delle opere indicate in progetto.

Nell'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, l'attuatore, per sé e per gli aventi causa, autorizza il Comune a disporre della somma assicurata nel modo più ampio possibile, con espressa rinuncia ad ogni opposizione legale, giudiziaria e stragiudiziaria a qualunque titolo per i prelievi che il Comune ritenesse di dover fare. Nella polizza viene indicato che la Ditta assicuratrice dichiara di prestare la fideiussione con esplicita rinuncia ad avvalersi della condizione contenuta nell'art. 1957 del Codice Civile.

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

Articolo 12)

L'attuatore si obbliga fin d'ora a realizzare le opere di urbanizzazione anche per un importo superiore a quanto previsto nel computo metrico estimativo. Qualora la completa realizzazione delle opere determini un maggiore onere per l'attuatore, rispetto a quanto previsto nel computo metrico estimativo o per l'effetto dell'aumento dei costi, questa non potrà avanzare pretesa alcuna nei confronti del Comune di Cepagatti.

Articolo 13)

Gli obblighi, vincoli e gli oneri nascenti dalla presente convenzione obbligano, oltre all'attuatore, anche i successori e gli aventi causa a qualunque titolo, che subentreranno nella posizione giuridica della stessa. Per il mancato rispetto di quanto previsto con la presente convenzione si potrà procedere anche alla revoca del Permesso di Costruire a cura del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cepagatti.

Articolo 14)

Per quanto non contemplato nel presente atto è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti regolanti l'attività di esecuzione delle opere pubbliche, nonché del Regolamento Edilizio Comunale e del Piano Regolatore Generale vigenti nel Comune di Cepagatti.

Le parti espressamente convengono che per ogni e qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra di esse, anche in corso d'opera, in ordine alla interpretazione della presente convenzione, si provvederà secondo la legge vigente.

Articolo 15)

Le spese inerenti il presente atto, trascrizioni, vulture catastali e quant'altro necessario sono a totale carico dell'attuatore.

Ai fini fiscali, le parti dichiarano che il presente contratto non è soggetto ad IVA, ai sensi dell'art. 51 della L.342/2000, trattandosi di cessione di aree a scomputo degli oneri di urbanizzazione rientra, invece, nell'ambito applicativo dell'art.20 della legge 10/1977 che richiama, a sua volta, il trattamento tributario di cui all'art.32, secondo comma del DPR 601/73.

Articolo 16)

INFORMATIVA E CONSENSO AL TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Tutte le parti del presente atto dichiarano di aver ricevuto dal Notaio rogante l'informativa ai sensi dell'art.13 D.Lgs. 196/03, relativa alla Gestione e Protezione di dati personali per i rapporti contrattuali e consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge 31.12.1996 n.67 e dell'art. 13 D.Lgs 196/03, pertanto gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici dello studio notarile del Notaio rogante agli esclusivi fini connessi al presente atto e dipendenti da formalità civilistiche o fiscali connesse.

Il tutto con l'impiego di sistemi di sicurezza atti a garantire la riservatezza dei soggetti interessati, cui i dati si riferiscono e nei vincoli imposti dalla legge 196/03, onde evitare l'indebito accesso a soggetti terzi o a personale non autorizzato.