

SCHEMA DI CONVENZIONE

CESSIONE DI AREE A TITOLO GRATUITO E CONVENZIONE PER REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART. 29 DELLE N.T.A. DEL VIGENTE P.R.G. ALL'INTERNO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA.

L'anno duemilaundici, il giorno _____ del mese di _____ in _____, davanti a me Dott. _____, Notaio in _____, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di _____ alla presenza dei testimoni _____,

si sono personalmente costituiti i Sig.ri:

- _____, nato a _____ il giorno _____, residente in _____ via _____ codice fiscale: _____, il quale interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come rappresentante del Comune di Cepagatti (PE), nella sua qualità di _____, tale nominato giusto decreto del Sindaco n. _____ del _____ ed in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n° _____ del _____, che si allega alla presente sotto la lettera "A" per costituirne parte integrante e sostanziale, in appresso denominato **Comune**;

- ditta REM S.P.A., proprietaria dei terreni individuati al Fg 4 part 177 di (ha 5 are 05 ca 00) e Fg 4 part 181 di (are 16 ca 60);

- ditta VIVA sas.

- ditta MAFIMA sas,

- ditta AREA sas,

ditte comproprietarie dei terreni individuati al Fg 4 part 175 di (ha 1 are 04 ca 80) e Fg4 part.91 di (ha 2 are 73, di ca 60) e

in appresso denominata **Ditte attuatrici**, **per una superficie fondiaria complessiva di 90.000 mq:**

PREMESSO

- Che l'art. 28 della L. 1150 e l'art. 23 della L.U.R. 18/83 e ss.mm.ii. disciplinano le modalità di approvazione ed attuazione dei Piani di lottizzazione;
- Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 31.10.2008 è stato approvato il vigente P.R.G.;
- Che in data **21/03/2011**, prot. n. _____, le ditte REM Spa, AREA sas, MAFIMA sas, VIVA sas, hanno fatto richiesta di approvazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata per le summenzionate aree ricomprese in Zona "D" – ATTIVITA'

PRODUTTIVE DI ESPANSIONE come normate dall'art. 29 delle NTA del vigente P.R.G.

- Che con deliberazione di **Giunta** Comunale n. **136** del **01/08/2013** si è proceduto all'adozione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata;
- Che con deliberazione di **Giunta** Comunale n. **20** del **13/03/2014** si è proceduto all'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata di che trattasi, pubblicato sul B.U.R.A. **ordinario** n. **20** del **21/05/2014**;
- **Che con deliberazione di Giunta Comunale n. del si è proceduto all'approvazione di una variante normativa non sostanziale del PdL;**
- Che per poter procedere all'attuazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata le ditte attuatrici devono procedere alla cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e strade a favore del Comune di Cepagatti (PE), nonché alla loro realizzazione, oltre alle altre opere di urbanizzazione primaria necessarie, con successiva cessione gratuita delle stesse a favore del Comune di Cepagatti, **o degli enti erogatrici di servizi;**
- **Che ai fini dell'attuazione del Piano le ditte attuatrici possono avvalersi della facoltà di procedere alla progettazione esecutiva in unica soluzione ovvero attraverso due comparti funzionali riferibili ciascuno alle aree L1 ed L2 di cui alla Tav. 3 zonizzazione, Tav. 3 bis Comparti Unitari di Attuazione e Tav. 4, suddivisione in lotti, rispettivamente a destinazione commerciale e produttiva;**
- **Che per ciascun Comparto funzionale, il progetto esecutivo deve prevedere la definitiva individuazione delle aree di cessione destinate alle opere di urbanizzazione ed agli spazi pubblici di cui al comma n. 1 e 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/1968;**
- **Che in sede di progettazione esecutiva è data facoltà alle ditte attuatrici di avvalersi della utilizzazione dell'art.7 e degli artt. 11 e 12 delle N.T.A. del Piano di Lottizzazione;**
- **Anche in caso di attuazione per comparti, gli elaborati relativi alla viabilità ed agli spazi pubblici, dovranno essere sottoscritti da tutti i proprietari;**
- Che è necessario procedere alla stipula di apposita convenzione che specifichi gli obblighi e gli oneri a carico delle ditte attuatrici;
- Che l'attuatore, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, intende avvalersi dell'esonero dal pagamento della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria

di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, in quanto realizza direttamente le opere di urbanizzazione primaria e gli eventuali allacci ai pubblici servizi in conformità ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria approvata dal Comune;

- Che il progetto delle opere di urbanizzazione primaria **relativo al primo comparto funzionale** da realizzare, inoltrato al Comune a firma dell' ha ottenuto il parere favorevole dal Responsabile del Servizio 8° - LL.PP. e Manutenzioni dello stesso Comune, in data parere n. , Prot. n. , allegato alla presente sotto la lettera "B";

- Che gli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata sono composti dai sottoelencati documenti che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati e comunque depositati presso gli uffici comunali:

Tav. 01 – Planimetrie di Inquadramento territoriale; Stralcio IGM; Orto foto; Vincolo idrogeologico; PAI, Piano Alluvioni; PRP; Carta di uso del suolo;

Tav. 02 – Stato di Fatto, piano quotato e linee esistenti;

Tav. 03 – Zonizzazione;

Tav. 03 Bis – Comparti Unitari di Attuazione;

Tav. 04 –Suddivisione in lotti;

Tav. 05 – Planovolumetrico;

Tav. 06 –Schemi Tipologici;

Tav. 07a –Urbanizzazioni Linea Acquedotto;

Tav. 07b – Urbanizzazioni Linee Acque Bianche e Nere;

Tav. 07c – Urbanizzazioni Linee Enel e Telecom;

Tav. 07d – Urbanizzazioni Strade e Parcheggi;

Tav. 07e – Urbanizzazioni Linea Pubblica Illuminazione;

A – Relazione Tecnica;

A Bis– Relazione Illustrativa;

B– Norme tecniche di attuazione;

B Bis – Norme tecniche di attuazione;

C– Schede catastali e titolo di proprietà;

– Schema di convenzione;

– Relazione Geologica;

- Che, **a seguito del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione contenente la definitiva perimetrazione degli spazi di**

cessione gratuita ed a seguito di specifico frazionamento il terreno adibito a Parcheggio Pubblico, Verde Pubblico e strade pubbliche, da cedere gratuitamente al Comune di Cepagatti per una superficie complessiva di mq..... è riportato in Catasto terreni di Pescara al foglio di mappa n.4 particelle n. ;

- Che per la realizzazione del verde pubblico, dei parcheggi pubblici e della strada pubblica l'attuatore deve ottemperare alle disposizioni del codice dei contratti nella versione in vigore giusto Decreto Legislativo n. 163/2006 modificata dal DLgs 152 del 11.09.2008 e ss.mm.i.
- Che in ottemperanza alle disposizioni del suddetto codice dei contratti l'attuatore deve garantire che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria venga affidata a ditta in possesso dei requisiti dall'art. 28 del D.P.R. 34/00 con le modalità del Dlgs 163/2006 e sss.mm.i. con la garanzia del risultato;

Tutto ciò premesso, da formarne parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Cessioni

Le ditte REM SpA, AREA sas, MAFIMA sas, VIVA sas con la sottoscrizione del presente atto, cedono in solido, senza corrispettivo, al Comune di Cepagatti, che a mezzo del Responsabile del Servizio 4° accetta:

- i terreni individuati al NCT di Pescara al Fg 4 part. del Comune di Cepagatti confinante con ;

I cespiti avanti descritti vengono ceduti a corpo e non a misura, con ogni 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 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, ad esclusione della servitù da gasdotto così come verrà localizzato in attuazione delle previsioni del P.d.L., e dei sottoservizi.

I terreni, oggetto di cessione gratuita al Comune di Cepagatti, di proprietà della ditta REM S.P.A. identificati catastalmente al Fg 4 particelle , derivati da frazionamento dei terreni descritti in premessa, sono pervenuti a mezzo di atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Mastroberardino A. in data 28/10/2008 repertorio n. 161210 ed i terreni individuati al Fg 4 particelle , di proprietà delle ditte AREA sas, MAFIMA sas, VIVA sas, derivati da frazionamento dei terreni descritti in premessa, sono pervenuti a

mezzo di atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Mastroberardino A. in data 25/09/2001 repertorio n. 26750.

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 e se ne dà atto al cedente.

Art. 2 Urbanizzazioni

L'attuatore si impegna per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primarie previste nel PdL approvato, nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti ricadenti sui terreni con il presente atto ceduti al Comune di Cepagatti, il tutto secondo il **progetto relativo al Comparto Unitario da Attuare** a firma dell' _____, che ha ottenuto il parere favorevole del Responsabile del Servizio 8° - LL.PP. e Manutenzioni dello stesso Comune, in data _____ parere n. _____, Prot. n. _____ **di cui al Permesso di Costruire rilasciato in data _____, Prot.** e

precisamente:

- a)** costruzione della viabilità e dei parcheggi pubblici con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo in appresso;
- b)** costruzione di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque reflue e meteoriche con l'osservanza delle modalità precisate in appresso;
- c)** costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate in appresso;
- d)** costruzione d'intesa con Azienda delle linee per l'adduzione dell'energia elettrica per uso privato con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate in appresso;
- e)** costruzione d'intesa con azienda delle linee telefoniche con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate in appresso.
- f)** costruzione d'intesa con Azienda delle linee del gas-metano con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate in appresso;

Gli elaborati progettuali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di riferimento sono quelli allegati al parere del Responsabile del Servizio 8° - LL.PP. e Manutenzioni dello stesso Comune, in data _____ parere n. _____, Prot. n. _____

che anche non materialmente allegate alla presente ne costituiscono parte integrante e sostanziale e che saranno allegate al Permesso di Costruire che rilascerà il Responsabile del Servizio 4°.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie l'attuatore deve ottemperare alle disposizioni del codice dei contratti nella versione in vigore giusto Decreto Legislativo n. 163/2006 modificata dal DLgs 152 del 11.09.2008 e ss.mm.i.

In ottemperanza alle disposizioni del suddetto codice dei contratti l'attuatore deve garantire che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria venga affidata a ditta in possesso dei requisiti dall'art. 28 del D.P.R. 34/00 con le modalità del DLgs 163/2006 e sss.mm.i.. con la garanzia del risultato;

Art. 3 Caratteristiche tecniche e costruttive delle opere di urbanizzazione

a) Viabilità e parcheggi

Le opere di realizzazione della viabilità dovranno essere realizzate in conformità agli elaborati progettuali allegati al parere del Responsabile del Servizio 8° del n. , **di cui al Permesso di Costruire rilasciato in data , Prot.** a perfetta regola d'arte in modo da garantire scorrevolezza di traffico e rapido deflusso delle acque piovane. 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 del Servizio 8° del Comune di Cepagatti.

Le modalità di costruzione delle singole opere sono tutte quelle riportate nei capitolati Speciali d'Appalto per opere stradali. Le aree destinate a viabilità e parcheggio dovranno essere adeguatamente provviste di segnaletica verticale ed orizzontale.

La costruzione di tali opere dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica del Responsabile del Servizio 8° del Comune di Cepagatti che avrà pertanto libero accesso al cantiere.

Le opere saranno soggette a collaudo e presa in carico del Comune, da eseguirsi a cura del Responsabile del Servizio 8° del Comune di Cepagatti con spese a carico dell'attuatore.

Fino al momento della consegna al comune le aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico o di uso pubblico saranno soggette al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico, nel rispetto di quanto previste dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

b) Rete Fognante

Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettere b) dell'Art.2 – fognature – l'attuatore, per se ed aventi causa, si impegna a provvedere a propria cura e spese

all'allontanamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo fognatura pubblica da raccordare con progetto di nuova condotta fognaria ACA, mentre le acque meteoriche mediante convogliamento nel fossato esistente.

La rete fognante, per il convogliamento di acque bianche e acque nere dovrà essere realizzata nel rispetto di norme comunali, statali, e regionali nonché degli elaborati progettuali a firma dell'

La rete fognante dovrà essere estesa a tutto il P.d.L di intervento, **limitatamente alle opere di ciascun comparto unitario da attuare** ed essere collegata alla rete fognante del Comune di Cepagatti, esterna all'area d'intervento.

La costruzione di tali opere dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica del Responsabile del Servizio 8° del Comune di Cepagatti che avrà pertanto libero accesso al cantiere e provvederà al collaudo di dette opere. Le modalità di costruzione delle singole opere saranno quelle riportate nei capitolati Speciali d'Appalto per opere fognanti.

c) Pubblica illuminazione

L'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese la rete della pubblica illuminazione di cui alla lettera c) dell'art.2, secondo i disegni di progetto e secondo le prescrizioni impartite dal Responsabile del Servizio 8° del Comune di Cepagatti.

Gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere indipendenti dagli impianti elettrici a servizio degli edifici realizzanti e da quelli per l'illuminazione degli spazi esterni privati così come dovranno essere separati i relativi contatori.

La costruzione di tali opere dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica del Responsabile del Servizio 8° del Comune di Cepagatti che avrà pertanto libero accesso al cantiere e provvederà al collaudo di dette opere. Le modalità di costruzione delle singole opere saranno quelle riportate nei capitolati Speciali d'Appalto per opere di pubblica illuminazione.

d) Rete ENEL privata

La canalizzazione ENEL privata dovrà essere realizzata secondo i disegni di progetto.

e) Rete telefonica

La rete telefonica dovrà essere realizzata secondo i disegni di progetto.

f) Rete gas-metano

La costruzione della rete gas-metano, previo spostamento linea esistente, nonché delle reti di cui ai punti precedenti avverrà d'intesa con le aziende erogatrici, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità dettate dalle società stesse.

Il Responsabile del Servizio 8° e l'Attuatore potranno concordare materiale e modalità anche diverse, ma comunque ritenute idonee dalle parti.

Art. 4 Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 2 e 3 si precisa quanto segue:

- a) La realizzazione delle opere suddette dovrà avvenire in conformità alle modalità e caratteristiche indicate negli elaborati di progetto innanzi elencati e degli artt. 2 e 3 della presente convenzione, oltre al parere delle aziende erogatrici dei servizi;
- b) entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione, comunque prima dell'inizio dei lavori a seguito di rilascio del Permesso di Costruire l'attuatore dovrà procedere al picchettamento delle aree individuando sul terreno quelle destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e realizzare entro lo stesso tempo la struttura della viabilità e dei parcheggi;
- c) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione degli edifici in modo da garantire i servizi necessari e comunque non oltre i limiti stabiliti nel P.d.C.
- d) le opere di cui alle lettere d) e) e f) dell'art. 3 potranno essere eseguite anche direttamente dalle Aziende erogatrici di detti servizi sulla base di proprie disposizioni; in tal caso il soggetto attuatore dovrà provvedere direttamente al versamento a dette Aziende delle somme da esse richieste per l'esecuzione delle specifiche urbanizzazioni.

Art. 5 Sorveglianze

Prima di dare corso alla realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione di cui agli artt. 2 e 3, l'attuatore, al fine di consentire ai competenti organi comunali e delle aziende erogatrici dei servizi, la sorveglianza tecnica sulla loro esecuzione, dovrà comunicare al Servizio 4° e al Servizio 8°, a mezzo di raccomandata, la data di inizio dei lavori con un preavviso di almeno dieci giorni.

Art. 6 Responsabilità

Gli attuatori si obbligano per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare, per le destinazioni d'uso previste negli elaborati grafici presentati, tutte le normative vigenti e le relative prescrizioni contenute nelle autorizzazioni allo scopo rilasciate, nonché ad assumersi ogni responsabilità in ordine all'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 normative vigenti in materia di prevenzione infortuni.

Art. 7 Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Gli attuatori per se ed aventi causa assumono l'impegno di completare e rendere agibili tutte le opere di urbanizzazione **relative al comparto unitario** da realizzare entro il termine di tre anni a decorrere dalla data di inizio lavori relativa al Permesso di Costruire, inizio lavori che dovrà avvenire entro un anno dal medesimo.

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate devono essere cedute al Comune previo collaudo in ottemperanza a quanto stabilito dalle leggi vigenti e in conformità al parere a firma del Responsabile del Servizio 8° del Comune di Cepagatti.

Tutti gli oneri, atti notarili, frazionamenti, trascrizioni, ecc. necessarie alla cessione sono a carico dell'attuatore.

Il termine di validità del P.d.C. delle opere di urbanizzazione potrà essere prorogato a discrezione dell'Amministrazione Comunale che si esprimerà in tal senso con apposito atto di indirizzo della Giunta Comunale. A tal fine gli attuatori dovranno produrre, prima della scadenza dei termini fissati nel P.d.C., apposita istanza corredata della necessaria documentazione.

Il Comune, a seguito di esplicita richiesta da parte dell'attuatore, potrà concedere con provvedimento motivato, una proroga non superiore a 24 mesi.

Art. 8 Collaudo delle opere di urbanizzazione

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primarie oggetto della presente convenzione dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori che l'attuatore dovrà avere cura di comunicare al Servizio 4° e al Servizio 8° del Comune di Cepagatti con lettera raccomandata e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

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 DD.LL.; tali esecutivi dovranno essere allegati al verbale di collaudo.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere relativo alla globalità delle opere in progetto **per ciascun comparto unitario da attuare**. Non è consentito procedere a collaudi parziali delle opere di urbanizzazione primaria. Sarà consentito il rilascio dei certificati di agibilità parziali riferiti a singolo edificio dell'intervento solo a condizione che

siano state realizzate, collaudate, cedute e prese in carico tutte le opere di urbanizzazioni previste dalla presente convenzione **per ciascun comparto unitario da attuare.**

Art. 9 Cessione delle opere di urbanizzazione

L'attuatore si obbliga per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione della presente, a cedere tutte le opere di urbanizzazione primarie una volta realizzate, previa presa in carico da parte del Servizio 8°.

Il possesso delle aree, interessate dalla realizzazione delle opere, oggetto di cessione della presente convenzione rimarrà agli attuatori che provvederanno alla consegna al Comune dopo l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione.

Art. 10 Garanzie

L'attuatore per se ed aventi causa ha depositato presso i competenti uffici comunali Fideiussione assicurativa o bancaria rilasciata dalla con polizza in data per l'importo di Euro , in copia allegato alla presente sotto la lettera " "pari alle somme previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed oneri accessori da realizzarsi oggetto della presente convenzione desunte dal computo metrico a firma dell'.

Nell'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, l'attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio possibile, con espressa rinuncia ad ogni opposizione legale giudiziaria o stragiudiziaria a qualunque titolo per i prelievi che il Comune intendesse 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.

La cauzione non potrà essere proporzionalmente ridotta in base all'avanzamento delle opere eseguite.

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 effetto dell'aumento dei costi, questo non potrà avanzare pretesa alcuna nei confronti del Comune di Cepagatti.

Art. 11 Violazione dei patti-sanzioni

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 dello stesso. Per il mancato rispetto di quanto previsto con la

