

CITTA' DI PESCARA

Ditta:

SILEX 3 s.r.l.
UROPA s.r.l.
F.M. Costruzioni generali s.r.l.
Donatella Di Sciascio

Oggetto:

Piano di lottizzazione riferito alla
Rigenerazione e riqualificazione urbana del P.U.E. comparto n. 5.06B
(delibera C.C. n. 106 del 27/07/2023)

Località:

VIA DELLE MAINARDE

n. tav.:

TAV 12

Denominazione Tav.:

SCHEMA DI CONVENZIONE



STUDIO GALIMBERTI

Via dei Peligni, 83 65127 - PESCARA
Tel. 085/63244 E-mail : carlog@abol.it

Ing. Carlo Galimberti

Iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pescara al n. 283
cell. 3296142856

Arch. Caterina Di Cesare

Iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara al n. 2365
cell. 3202752642

Arch. Rocco Antonucci

Iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n.1
cell. 3356369656

DATA:

12.12.2023

AGG:

AGG:

I Tecnici:



CONVENZIONE URBANISTICA PER PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO/PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila____, addì _____ del mese di _____
(___/___/200___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

(oppure)

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

_____ nat__ a il _____ cod. _____ fisc. _____
_____ nat__ a il _____ cod. _____ fisc. _____

resident__ in _____ (____), via _____, _____, in qualità di titolar__ della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____), individuata a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T., di mq _____;

_____ nat__ a il _____ cod. _____ fisc. _____
_____ nat__ a il _____ cod. _____ fisc. _____

resident__ in _____ (____), via _____, _____, in qualità di titolar__ della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____), individuata a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T., di mq _____;

_____ nat__ a il _____ in qualità di _____
_____ della _____ cod. _____ fisc. _____
_____ società/ditta _____

con sede__ in _____ (____), via _____, _____, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____), individuata a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T., di mq _____;

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

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di Dirigente del _____ pro tempore del Comune di Pescara, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato dall'art. 34 del vigente Statuto Comunale nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq _____ e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del

Consiglio Comunale n. _____ in data _____,
e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in
data _____ ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18,
divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n.
____ in data _____,

(oppure, in caso di piano attuativo in variante diretta al P.R.G.)

e successiva variante approvata contestualmente con la stessa deliberazione di
approvazione del piano attuativo ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 12 aprile
1983, n. 18, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione
Abruzzo n. ____ in data _____,

(in ogni caso)

sono classificati come segue:

- zona omogenea « _____ - _____ » per una superficie
di mq _____,
- zona omogenea « _____ - _____ » per una superficie
di mq _____,
- zona omogenea « _____ - _____ » per una superficie
di mq _____,

c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di
un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata
all'approvazione di un Progetto Urbanistico Esecutivo/Piano attuativo convenzionato,
qui denominato « _____ »;

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

e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico
architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano
alla realizzazione del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo o che la subordinano
ad autorizzazioni di altre autorità;

(oppure in alternativa)

e) che sull'area gravano i seguenti vincoli:

e.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;

e.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;

e.3) che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del 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 (Piano Stralcio Difesa Alluvioni PSDA
approvato con DGR n. 94/5 del 29 gennaio 2008, e/o il vincolo dettato da
pericolosità geologica (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico – PAI –
“*Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi*”) approvato con DGR n. 94/7 del 29
gennaio 2008;

e.4) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di
natura ambientale (ai sensi della parte quarta del D.Lgs. n. 152/06), paesaggistica,
storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che
ostano alla realizzazione del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo o che la
subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f) la richiesta di approvazione del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo generale al n. _____ del _____ ;
- g) la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva approvato ai sensi dell'art. 22, comma 19 della vigenti N.T.A. il progetto urbanistico esecutivo;
(in caso di piano attuativo)
adottato il piano attuativo;
(in caso di piano attuativo in variante diretta al P.R.G., aggiungere)
adottando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 12 aprile 1983;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;
- i) la deliberazione del Consiglio n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
(oppure, in presenza di osservazioni)
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
(in caso di piano attuativo in variante diretta al P.R.G., aggiungere)
approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18;
- l) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato ed integrato, e dell'art. 23 della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 e ss.mm.ii.;
- n) il decreto legislativo n. 163 del 2006,
- o) il combinato disposto dell'art.16, commi 2 e 2bis del D.P.R. 380 del 2001 introdotto dall'art.45 della legge n.214 del 2011;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 13, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 16.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti, in caso di alienazione totale o parziale, si obbligano ad inserire negli atti di compravendita specifiche clausole con le quali gli acquirenti si impegnano ad aderire

alla convenzione e ad assolvere a tutti gli obblighi in essa contenuti.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano sottoscritto la convenzione e prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione.
2. Nel calcolo dei termini di cui ai comma 3, 4 e 7, non sono considerati i ritardi imputabili al Comune.
3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

(se del caso, in presenza di esigenze particolari)

Sono fatte salve le opere relative alla viabilità per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di ____ (_____) mesi, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

(oppure)

complete della pavimentazione bituminosa strutturale.

(se del caso)

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.

(su richiesta del Comune)

La transitabilità è sottoposta a preventivo collaudo e presa in carico dell'opera da parte del Comune, con obbligo per il proponente di ultimare il tappetino entro il collaudo dellopera.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.

(se del caso, in presenza di esigenze particolari)

Sono fatte salve le opere relative alla _____ per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.

5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso, relativo agli interventi edilizi previsti dal Progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, almeno per il lotto funzionale nel quale è inserito il singolo intervento edilizio. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 12 del DPR 380/2001.

7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di ____ (_____) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo.
8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 14. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 8, comma 2, e di seguito descritte:
 - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo;
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - A.3. pista ciclabile;
 - 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;
(*eventualmente aggiungere, oltre alla rete telefonica fissa*)
 - G.2. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;
 - H. spazi di verde (completare a seconda della circostanza: verde attrezzato, verde a parco pubblico, verde per giochi , completo o meno di piantumazione, ecc.).
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite nel rispetto della normativa tecnica di settore;
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.T.A regionale o ad altri

- pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
3. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni _____ metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del piano attuativo;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
 - d) _____.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

(opzione 1: assenza di opere di urbanizzazione secondaria)

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

(opzione 2: in caso di previsione di opere di urbanizzazione secondaria)

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 8, comma 2, e di seguito descritte:

A. _____;

B. _____;

C. piazzuole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati secondo il regolamento comunale che disciplina la raccolta dei rifiuti e l'igiene urbana;

D. verde a valenza urbana costituito da _____;

E. _____.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

(qualora siano previsti potenziamenti o estensioni per allacciamenti ai servizi pubblici)

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 8, comma 2, di seguito descritte:

A.1. strada veicolare d'interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto di progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, come prevista dallo strumento urbanistico generale, al servizio anche di un territorio più vasto;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto A.1;

A.3. pista ciclabile di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, come prevista dallo strumento urbanistico generale, al servizio di un territorio più vasto;

B. potenziamento/realizzazione della condotta dell'acquedotto di via _____ fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna al progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo;

C. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque nere di via _____.

- _____ fino alla rete di fognatura interna al progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo;
- D. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque bianche di via _____ fino alla rete di fognatura interna al progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo;
- E. potenziamento/realizzazione del _____;
- F. potenziamento/realizzazione del _____;
- G. potenziamento/realizzazione del _____;

ART. 7 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile o da delimitare con segnalazione di "proprietà privata", prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 8 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

(Opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria)

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto delle opere di cui agli articoli 4, 5, e 6 , istruito dagli uffici del Settore LL.PP. competente con relazione del..... e oggetto di conferenza dei servizi interna del....., integrante il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere, redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal Prezziario regionale vigente ribassati del 20%
2. La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria redatta da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spesa di questi ultimi. è oggetto di titolo abilitativo ai sensi dell'art 10 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.,
(Opere di urbanizzazione primaria di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, affidate o appaltate dai PROPONENTI)
1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto definitivo/esecutivo delle opere di cui agli articoli 4, 5, e 6 , approvato dagli organi competenti, integrante il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere *(opzione 1 - qualora i prezzi siano ancora attuali)* redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 *(opzione 2 - qualora*

sia trascorso troppo tempo dall'approvazione e i prezzi debbano essere aggiornati, aggiungere il seguente periodo) come aggiornato utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, *(sia nella opzione 1 che nella opzione 2)* e approvato con determina del Settore LL.PP. n. ____ in data

(opzione 1.)

2. La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, in coerenza con la progettazione definitiva/esecutiva, è redatta dai proponenti e a spesa di questi ultimi, è posta a base della procedura di affidamento di cui all'articolo 9, comma 2.

(opzione 2.)

2. La progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, in coerenza con la progettazione preliminare, redatta dai proponenti e a spesa di questi ultimi, è posta a base della procedura di affidamento di cui all'articolo 9, comma 2. La progettazione esecutiva è un'obbligazione contrattuale dell'aggiudicatario. Ambedue i livelli di progettazione sono redatti da tecnici progettisti abilitati e in possesso dei necessari requisiti, individuati dai concorrenti ai sensi dell'articolo 53, comma 3, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e i relativi oneri sono a carico dei proponenti nell'ambito del contratto d'appalto di cui all'articolo 9, comma 5.

(in ogni caso, sia per l'opzione 1 che per l'opzione 2)

3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Settore LL.PP. del Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso. La progettazione esecutiva deve essere corredata da un verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.

(Opere di urbanizzazione secondaria di importo inferiore alla soglia comunitaria)

2. La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione secondaria, redatta dai proponenti e a spesa di questi ultimi è posta a base della procedura di affidamento di cui all'articolo 9 bis, comma 2.

(Opere di urbanizzazione secondaria di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, affidate o appaltate dai PROPONENTI)

(opzione 1.)

2. La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione secondaria, redatta dai proponenti e a spesa di questi ultimi, è posta a base della procedura di affidamento di cui all'articolo 9bis, comma 2.

(opzione 2.)

2. La progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione secondaria, in coerenza con la progettazione preliminare, redatta dai proponenti e a spesa di questi ultimi, è posta a base della procedura di affidamento di cui all'articolo 9bis, comma 2. La progettazione esecutiva è un'obbligazione contrattuale dell'aggiudicatario. Ambedue i livelli di progettazione sono redatti da tecnici progettisti abilitati e in possesso dei necessari requisiti, individuati dai concorrenti ai sensi dell'articolo 53, comma 3, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e i relativi oneri sono a carico dei proponenti nell'ambito del contratto d'appalto di cui all'articolo 9, comma 5.

(in ogni caso, sia per l'opzione 1 che per l'opzione 2)

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

individuati dal Comune e a spese dei proponenti.

4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 3 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
5. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
6. Le spese tecniche per la redazione del progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.
(qualora siano previste obbligazioni convenzionali aggiuntive)
7. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere aggiuntive, come evidenziati sugli elaborati attuativi, che sono precisate nei progetti di cui all'art. 8, comma 2, di seguito descritte:
A _____;
B _____;
C _____.

ART. 9 – AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(opzione 1. Opere di urbanizzazione primaria realizzate dai Proponenti)

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite dai proponenti, a propria cura e spese, con le modalità di cui al comma 2.
(Opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria)
2. I proponenti, ai fini del comma 1, realizzano direttamente le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001.
3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.
(Opere di urbanizzazione primaria di pari o superiore alla soglia comunitaria)
2. I proponenti, ai fini del comma 1, affidano le opere di urbanizzazione primaria mediante procedura di evidenza pubblica scelta tra quelle di cui all'articolo 55 del decreto legislativo n. 163 del 2006, ai sensi dell'articolo 32, comma 1, lettera g), del citato decreto legislativo, con le seguenti precisazioni:
 - a) i proponenti devono redigere e pubblicare apposito bando di gara, osservando le modalità di cui agli articoli 66 e 67 e i termini di cui agli articoli 70, 71 e 72 del decreto legislativo n. 163 del 2006; nel procedimento di gara devono comunque osservare la disciplina stabilita per gli appalti delle pubbliche amministrazioni;
 - b) essi possono utilizzare liberamente una delle tipologie contrattuali di cui all'articolo 53, comma 2, lettere a), b) o c), del decreto legislativo n. 163 del 2006;
 - c) essi possono altresì ricorrere ad un contratto d'appalto con corrispettivo parzialmente o totalmente costituito da cessione di beni o diritti reali, ivi comprese cose future ai

sensi dell'articolo 1472 del codice civile, in applicazione analogica dell'articolo 53, commi 6, 7, 8 e 9, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

- d) il Comune, tramite i suoi funzionari tecnici competenti per materia, può vigilare sulla correttezza delle procedure di cui al presente comma;
 - e) l'aggiudicazione è effettuata a favore dell'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
 - f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali di cui all'articolo 8.
 - g) il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dagli articoli 3 e 4 della presente convenzione.
 - h) le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune.
 - i) La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Settore LL.PP. competente del Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico dei proponenti.
 - l) Il contratto è stipulato tra i proponenti e l'aggiudicatario, nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del decreto legislativo n. 163 del 2006. Il Comune è sollevato da ogni responsabilità in ordine ai rapporti economici tra i contraenti nonché in ordine alla regolare conduzione del cantiere e alla regolare esecuzione dei lavori.
 - m) Le economie derivanti dal procedimento di gara rimangono nella disponibilità del proponente, come stabilito dalla Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture nella determinazione n.7 del 16 luglio 2009.
(opzione 2. Opere di urbanizzazione primaria appaltate dal COMUNE, per importo pari o superiore alla soglia comunitaria, nel caso in cui il Proponente non si avvalga della facoltà di procedere alla esecuzione diretta delle stesse)
1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da un operatore economico individuato dal Comune con le modalità di cui al comma 2.
 2. Il Comune, ai fini del comma 1, aggiudica le opere di urbanizzazione primaria mediante procedura di evidenza pubblica, ai sensi dell'articolo 55 del decreto legislativo n. 163 del 2006.
 3. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato prestazionale, nonché il cronoprogramma dei lavori sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, compatibilmente con quanto disposto dagli articoli 3 e 4 della presente convenzione; tale documentazione è proposta al Settore LL.PP. competente del Comune unitamente agli atti di cui al comma 2, lettera a).
 4. Il Settore LL.PP. competente del Comune, in assenza di determinazioni contrarie adotta le condizioni di cui al comma 3, come proposte dai proponenti, inserendole negli atti di gara di cui al comma 2; qualora le condizioni proposte non siano ritenute accettabili, è instaurato un contraddittorio tra le parti al fine di concordare condizioni condivise. Nel silenzio del Comune nei 30 (trenta) giorni successivi alla presentazione, le condizioni proposte si intendono comunque condivise.
 5. Il contratto d'appalto è stipulato tra il Comune e l'aggiudicatario nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del decreto legislativo n. 163 del 2006. I rapporti economici tra il Comune e l'aggiudicatario sono regolati esclusivamente dal contratto d'appalto e dagli

atti da questo richiamati. I rapporti economici tra i proponenti e il Comune sono regolati come segue:

- a) I proponenti sono tenuti al versamento integrale degli oneri di urbanizzazione primaria alla firma della presente convenzione nonché di ogni altro onere previsto nel quadro economico di cui all'art.11, comma 1, lettere a) e c);
- b) in ogni caso l'importo complessivo imputabile ai proponenti non può essere superiore all'importo del quadro economico di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a) e lettera c).
6. La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati individuati dal Comune in applicazione delle vigenti norme in materia di lavori pubblici. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è previsto all'interno del quadro economico di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a).
7. La provvista di cui al comma 5 lett.a) e lett.b) è vincolata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 6, opere che saranno realizzate dalla stazione appaltante entro i termini di cui al crono programma allegato, salvo ritardi dovuti a fatti non imputabili all'Amministrazione.
8. Il Comune si impegna a collaudare tutte le opere realizzate entro 6 mesi dalla fine dei lavori.
9. Le economie derivanti dal procedimento di gara ritornano nella disponibilità del proponente come stabilito dalla Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture nella determinazione n.7 del 16 luglio 2009.

ART. 9 (bis) - AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

*(opzione 1. Opere di urbanizzazione primaria appaltate dai **PROPONENTI**)*

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di cui al comma 2.
(Opere di urbanizzazione secondaria di importo inferiore alla soglia comunitaria)
2. I proponenti, ai fini del comma 1, affidano le opere di urbanizzazione secondaria mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:
 - a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;
 - b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;
 - c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
 - d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);
 - e) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
 - f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali di cui all'articolo 8.

(Opere di urbanizzazione secondarie di importo pari o superiore alla soglia comunitaria)

2. I proponenti, ai fini del comma 1, affidano le opere di urbanizzazione mediante procedura di evidenza pubblica scelta tra quelle di cui all'articolo 55 del decreto legislativo n. 163 del 2006, ai sensi dell'articolo 32, comma 1, lettera g), del citato decreto legislativo, con le seguenti precisazioni:
 - a) i proponenti devono redigere e pubblicare apposito bando di gara, osservando le modalità di cui agli articoli 66 e 67 e i termini di cui agli articoli 70, 71 e 72 del decreto legislativo n. 163 del 2006; nel procedimento di gara devono comunque osservare la disciplina stabilita per gli appalti delle pubbliche amministrazioni;
 - b) essi possono utilizzare liberamente una delle tipologie contrattuali di cui all'articolo 53, comma 2, lettere a), b) o c), del decreto legislativo n. 163 del 2006;
 - c) essi possono altresì ricorrere ad un contratto d'appalto con corrispettivo parzialmente o totalmente costituito da cessione di beni o diritti reali, ivi comprese cose future ai sensi dell'articolo 1472 del codice civile, in applicazione analogica dell'articolo 53, commi 6, 7, 8 e 9, del decreto legislativo n. 163 del 2006;
 - d) il Comune, tramite i suoi funzionari tecnici competenti per materia, può vigilare sulla correttezza delle procedure di cui al presente comma;
 - e) l'aggiudicazione è effettuata a favore dell'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
 - f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali di cui all'articolo 8.
3. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dagli articoli 3 e 4 della presente convenzione.
4. Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione secondarie devono essere comunicate al Comune.
5. La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Settore LL.PP. competente del Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico dei proponenti.
6. Il contratto è stipulato tra i proponenti e l'aggiudicatario, nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del decreto legislativo n. 163 del 2006. Il Comune è sollevato da ogni responsabilità in ordine ai rapporti economici tra i contraenti nonché in ordine alla regolare conduzione del cantiere e alla regolare esecuzione dei lavori.
7. Le economie derivanti dal procedimento di gara rimangono nella disponibilità del proponente, come stabilito dalla Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture nella determinazione n.7 del 16 luglio 2009.

(opzione 2. Opere di urbanizzazione secondarie appaltate dal COMUNE, per qualunque importo nel caso in cui il Proponente non si avvalga della facoltà di procedere alla esecuzione diretta delle stesse)

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite da un operatore economico individuato dal Comune con le modalità di cui al comma 2.
2. Il Comune, ai fini del comma 1, aggiudica le opere di urbanizzazione secondaria mediante procedura di evidenza pubblica, ai sensi dell'articolo 55 del decreto legislativo n. 163 del 2006.
3. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato prestazionale, nonché il cronoprogramma dei lavori sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, compatibilmente con quanto disposto dagli

articoli 3 e 4 della presente convenzione; tale documentazione è proposta al Settore LL.PP. competente del Comune unitamente agli atti di cui al comma 2, lettera a).

4. Il Settore LL.PP. competente del Comune, in assenza di determinazioni contrarie adotta le condizioni di cui al comma 3, come proposte dai proponenti, inserendole negli atti di gara di cui al comma 2; qualora le condizioni proposte non siano ritenute accettabili, è instaurato un contraddittorio tra le parti al fine di concordare condizioni condivise. Nel silenzio del Comune nei 30 (trenta) giorni successivi alla presentazione, le condizioni proposte si intendono comunque condivise.
5. Il contratto d'appalto è stipulato tra il Comune e l'aggiudicatario nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del decreto legislativo n. 163 del 2006. I rapporti economici tra il Comune e l'aggiudicatario sono regolati esclusivamente dal contratto d'appalto e dagli atti da questo richiamati. I rapporti economici tra i proponenti e il Comune sono regolati come segue:
 - a) I proponenti sono tenuti al versamento integrale degli oneri di urbanizzazione secondaria alla firma della presente convenzione, nonché di ogni altro onere previsto nel quadro economico di cui all'art.11, comma 1, lettere b) e c);
 - b) in ogni caso l'importo complessivo imputabile ai proponenti non può essere superiore all'importo del quadro economico di cui all'articolo 11, comma 1, lettera b) e lettera c).
6. La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati individuati dal Comune in applicazione delle vigenti norme in materia di lavori pubblici. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è previsto all'interno del quadro economico di cui all'articolo 11, comma 1, lettera b).
7. La provvista di cui al comma 5 lett.a) e lett.b) è vincolata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 6, opere che saranno realizzate dalla stazione appaltante entro i termini di cui al crono programma allegato, salvo ritardi dovuti a fatti non imputabili all'Amministrazione.
8. Il Comune si impegna a collaudare tutte le opere realizzate entro 6 mesi dalla fine dei lavori.
9. Le economie derivanti dal procedimento di gara ritornano nella disponibilità del proponente come stabilito dalla Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture nella determinazione n.7 del 16 luglio 2009.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale (*o in alternativa*) Ai sensi dello strumento urbanistico generale in variante le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, sono così quantificate:

Parametri Urbanistici	mq.	% di Sup. Terr.
Sup. territoriale		100%
Verde pubblico		
Parcheggi pubblici		
Int. comune		
Istruzione		

Totale		
Viabilità pubblica		
Abitanti teorici	n.	

	mc. (mq.)	% di vol. (% sup.)
volume totale (superficie totale)		100%
volume residenziale (superficie residenziale)		
volume terziaria (superficie terziaria)		

	mq.	% di Sup. Terr.
Aree per servizi pubblici TOTALI		

2. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti o di progetto.

ART. 11 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro _____ (_____), comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, compresa l'eventuale progettazione esecutiva nel caso di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, così ripartito:

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

(in caso di previsione di opere di urbanizzazione secondaria)

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

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

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

e) opere addizionali di cui all'art. 8, comma 7 euro

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / assicurativa di primaria compagnia n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Settore LL.PP. competente del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 6.
3. La garanzia non può essere estinta se non a seguito dell'approvazione del collaudo di tutte le opere e di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa approvazione del collaudo, anche parziale, da parte del competente Settore LL.PP. del Comune.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, così come riportato nella polizza/fideiussione che si consegna all'Amministrazione all'atto della stipula della presente convenzione.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato.
6. La garanzia si riduce nel caso di approvazione del collaudo parziale ai sensi dell'art. 13, comma 4, dell'importo delle opere collaudate; si estingue all'approvazione del collaudo finale e favorevole ancorché tacito, ai sensi dell'art. 13, comma 2.
7. Gli importi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), devono essere adeguatamente documentati prima del collaudo; la documentazione deve avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo 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-BIS –

1. Il Settore Lavori Pubblici del Comune, deputato al controllo sul puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, ha facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nel caso di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, nonché di accedere al cantiere in qualunque momento.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività o altro titolo abilitativo per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività o di altro titolo abilitativo è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001, con le modalità previste dalla normativa comunale.
(opzione 1: qualora il costo delle opere a scomputo sia superiore agli oneri di urbanizzazione)
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 9 e dell'articolo 9 (bis).
(opzione 2: qualora il costo delle opere a scomputo sia inferiore agli oneri di urbanizzazione)
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale, nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 9 e dell'articolo 9 (bis).
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 13 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo.

ART. 13 - COLLAUDO DEL PROGETTO URBANISTICO ESECUTIVO/PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Settore LL.PP. competente del Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti.
(opzione 1: opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria)
1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Settore LL.PP. competente del Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono rimborsare l'onere prima dell'approvazione del collaudo stesso.
2. Per l'approvazione del collaudo e fatto salvo il caso di non collaudabilità delle opere, il Dirigente del settore LL.PP. del Comune di Pescara, in qualità di responsabile del procedimento, o suo delegato, provvede di conseguenza nel termine di sei mesi decorrenti dalla data di presentazione degli atti.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità

della documentazione di cui al comma 5 del presente articolo. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui ai commi 1 e 2.
5. L'approvazione del collaudo di cui al comma 1 è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5.
(eventualmente)
7. Le opere di cui agli articoli 4, 5, possono essere soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.
8. Il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001. Comunque, il certificato non può essere rilasciato prima dell'approvazione del collaudo conclusivo delle opere di urbanizzazione ovvero del collaudo parziale del sub comparto autonomamente funzionale di cui al precedente comma 4.

ART. 14 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

(opzione 1: cessione immediata delle aree al Comune contemporaneamente alla stipula della convenzione)

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione, ma rimangono nella disponibilità dei proponenti fino all'approvazione del collaudo, per l'ottenimento dei titoli edilizi e per la realizzazione delle opere.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____;
(eventualmente)
 - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;
 - d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____.
- 2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di _____ in data _____ al numero _____, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal _____, _____, _____ (foglio n. _____);
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal _____, _____, _____ (foglio n. _____);

(eventualmente)

- c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal__ ____, ____, ____, (foglio n. __);
- d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____, (foglio n. __);
3. Le aree sono cedute *(ed eventualmente aggiungere «e asservite all'uso pubblico»)* libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree *(ed eventualmente aggiungere «e l'asservimento all'uso pubblico»)* è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune *(ed eventualmente aggiungere «e da asservire all'uso pubblico»)*, 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.
6. I proponenti si impegnano a cedere bonariamente e gratuitamente la particella 3123 del fg. 19, su cui insiste la cabina Enel a margine di via Mainarde, quando la nuova cabina verrà realizzata a margine del parcheggio pubblico nord. Si impegnano altresì a rifinire l'area della part 3123 come la restante parte adiacente.

ART. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune *(ed eventualmente aggiungere «o già asservite all'uso pubblico»)*, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo conclusivo, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia approvato il collaudo parziale di cui all'articolo 13, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale e fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.
- 3bis A seguito della riconsegna parziale i proponenti dovranno stipulare apposita polizza assicurativa, a garanzia degli eventuali danni derivanti dalla circolazione dei mezzi di cantiere sulle aree ed opere pubbliche già riconsegnate all'Amministrazione, per un importo garantito pari al 10% del valore delle opere riconsegnate.
- Tale polizza dovrà avere efficacia fino all'approvazione del certificato di collaudo finale.

(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico dei proponenti in via permanente o per un numero di anni anche dopo il collaudo e la consegna delle opere, aggiungere il seguente comma)

4. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 14, comma _____, lettera _____), e più precisamente

_____, restano a carico dei proponenti o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente (o per anni _____) anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 16 - CONTROVERSIE

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

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo è composto da:
- a) relazione illustrativa;
 - b) norme tecniche di attuazione;
 - c) elaborati grafici urbanistici in n. _____ tavole;
 - d) *(altro)* _____.

Il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo è inoltre integrato da:

- e) progetto delle opere di urbanizzazione;
 - f) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
 - g) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
 - h) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune *(ed eventualmente aggiungere)* nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
(aggiungere, se disponibile)
 - i) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune *(ed eventualmente aggiungere)* nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
2. Il progetto urbanistico esecutivo/piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.
4. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e

dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale o sua variante.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune