

SCHEMA DI CONVENZIONE

elaborato dall'ufficio

SCHEMA DI CONVENZIONE

proposta del Comune di Roseto degli Abruzzi.

L'anno, addì del mese di, a
..... in via, nel mio studio, avanti a me Dr.
....., notaio in, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di
....., sono personalmente comparsi i signori:

1), in qualità di, della società, con
sede a (...), in via n., iscritta al registro delle imprese della
C.C.I.A.A. di al numero di Iscrizione e codice fiscale, n. R.E.A.
....., il quale interviene al presente atto in qualità di proprietario, appresso denominato
"Proponente";

2), il quale interviene al presente atto e stipula in qualità di
..... del Comune di Roseto degli Abruzzi, con sede a Roseto degli Abruzzi (TE)
in Piazza della Repubblica n. 1, tale nominato con Decreto del Sindaco n. del, che, in
copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "A" (Allegato A) ed agisce in forza ed in esecuzione
della Deliberazione di Consiglio Comunale n. del, che, in copia conforme, qui si
allega sotto la lettera "B" (Allegato B), di seguito chiamato "Comune".

I componenti della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io notaio sono certo,
rinunciato espressamente, d'accordo fra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi chiedono di
rogare questo atto.

Premesso che:

- a) con deliberazione di Consiglio Comunale n. del è stato approvato
.....;
- b)
- c) il proponente dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte
le aree interessate dal progetto, distinte in catasto terreni al foglio n., particelle
....., estese complessivamente m², e può, pertanto, assumere
senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

Considerato che:

- nella sopraesposta proposta progettuale si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria
di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria;
- il *Proponente* deve cedere gratuitamente all'amministrazione comunale le aree necessarie alla
realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, una volta realizzate anche le opere, che
verranno prese in carico dall'amministrazione comunale;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. del è stato approvato il presente schema di convenzione urbanistica;

Valutato che:

- con il presente atto, si procede a formalizzare le obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione dell'area in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi del sopraccitato progetto;

Tutto ciò premesso, da valere come parte integrante del presente atto, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il *Comune* e il *Proponente* a seguito dell'approvazione dello schema di convenzione per l'attuazione dell'intervento di con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del
2. Il *Proponente* è obbligato in solido per sé e per suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione; si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree e/o degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi ed oneri assunti dal *Proponente* con la presente convenzione e non ancora soddisfatti alla data di alienazione si trasferiscono anche agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del *Comune*. Fatte salve le previsioni di cui sopra, il *Proponente* si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al *Comune*. Indipendentemente da quanto sopra, il *Proponente* rimarrà, comunque, solidamente responsabile con gli acquirenti per i suddetti oneri.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal *Proponente* non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. Restano ferme tutte le altre obbligazioni e vincoli relativi alla destinazione dell'area, ai tempi di attuazione, alla tipologia delle attività e ad ogni altra obbligazione stabiliti nella presente Convenzione.
5. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, l'amministrazione comunale, deve richiedere prima della stipula della presente convenzione urbanistica l'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.lgs. 159/2011, relativa al soggetto attuatore, proponente la trasformazione dell'area.

Art. 2 – OBBLIGHI GENERALI E PRESCRITTIVITÀ DEL PDL

1. L'area oggetto di intervento è soggetta al rispetto delle previsioni di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.del, avente ad oggetto
2. Salvo quanto specificato all'art. 13, le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
 - la volumetria/superficie edificabile massima realizzabile;
 - l'altezza massima degli edifici e le visuali libere;
 - la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico;mentre devono intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione, quelle richiamate dal successivo art. 14 della presente Convenzione, sempre nel rispetto delle norme del PRG e del Regolamento Edilizio vigenti e nel rispetto del Codice Civile.
3. Il *Proponente* si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente

atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile in solido dalla sottoscrizione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del *Comune*; la presente convenzione è vincolante per il Comune di Roseto degli Abruzzi dalla data di stipulazione per atto pubblico.

4. In particolare, il *Proponente* si impegna, secondo i tempi e modalità indicate nei successivi articoli:
 - a. alla progettazione ed esecuzione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria, *interne* al perimetro interessato dal PdC convenzionato *funzionali* all'intervento di trasformazione edilizia (descritte al successivo art. 3);
 - b. alla cessione gratuita al Comune delle opere e aree definite nella proposta di PdC convenzionato;
5. Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
6. Per qualunque tipo di opera, nessuna esclusa, che dovrà essere eseguita nell'ambito del presente PdC convenzionato, si tratti di edificazione di fabbricati, di attrezzature e servizi, di giardini e opere di finitura di suolo pubblico o privato, o altro, dovranno richiedersi i relativi Permessi di Costruire ovvero presentarsi i relativi atti sostitutivi qualora ammissibili.
7. Il *Proponente* s'impegna a trattare i materiali derivanti dalla eventuale demolizione degli edifici esistenti nonché a gestire i materiali derivanti dall'attività di scavo e gli eventuali manufatti in amianto presenti nell'area, secondo le disposizioni vigenti in materia, dando successiva comunicazione agli uffici competenti dell'avvenuto smaltimento e/o recupero dei materiali stessi.
8. Dovrà essere fornita specifica documentazione circa l'utilizzo delle terre da scavo derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, dei sotto servizi e delle fondazioni dei fabbricati. I materiali di riempimento riciclati da rifiuti per la realizzazione di fondazioni, pavimentazioni, sotto servizi della lottizzazione, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste dalla normativa specifica.

Art. 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che la durata del approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del, è di 10 (dieci) anni.
2. La stipula della presente convenzione urbanistica, che dovrà avvenire **entro e non oltre 6 mesi** dall'efficacia della delibera di approvazione della presente convenzione urbanistica.
3. Il *Proponente* si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare tutti gli impegni assunti con la presente convenzione, a realizzare gli interventi, in conformità a quanto previsto negli elaborati grafici approvati, secondo modalità e tempi seguenti:
 - A. interventi edilizi privati:
 - presentazione dei progetti edilizi (permessi di costruire) e realizzazione degli edifici entro i termini di validità della convenzione;
 - B. opere di urbanizzazione primaria, *interne* al perimetro di progetto, *funzionali* all'intervento di trasformazione urbanistica:
 - presentazione della richiesta di titolo abilitativo nonché delle correlate istanze di autorizzazioni funzionali al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere pubbliche entro la data di rilascio dei titoli edilizi abilitativi gli interventi privati.

I lavori delle opere pubbliche **devono essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo**, previa comunicazione di inizio lavori, completati entro il termine previsto e, comunque, entro l'ultimazione degli interventi edilizi privati e prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità inerente agli edifici da realizzare, in modo da assicurare agli stessi i servizi indispensabili. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e quelle di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima del loro utilizzo.

Entro il termine di durata della convenzione devono essere interamente completate, collaudate e

riconsegnate all'Ente le opere di urbanizzazione primaria e quelle di allacciamento dell'intero comparto e comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità relativa all'ultimo edificio. È consentita una o più proroghe del termine per la ultimazione dei lavori che il Comune si riserva di concedere.

Le parti convengono che nel caso di infrastrutture danneggiate per fatti imputabili al *Proponente*, lo stesso è tenuto a provvedere a propria cura e spese al ripristino delle stesse.

Per le opere a carattere privato non ultimate, entro il termine di validità della convenzione, potranno essere richieste e rilasciati nuovi titoli abilitativi, solo se conformi alle previsioni e prescrizioni urbanistiche vigenti (approvate o adottate) al momento della richiesta di permesso di costruire.

4. Tutte le opere di urbanizzazione devono avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
5. I termini e le modalità per la cessione delle aree per le urbanizzazioni e per attrezzature pubbliche sono disciplinati dall'art. 11 della presente Convenzione.
6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, tra cui anche gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree esterne private, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità della convenzione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente alla data di scadenza del termine di validità della convenzione.

Art. 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13, comma 7, del D.lgs. 36/2023 e del relativo Allegato I.12 – Art. 5, di seguito denominato, che rimanda all'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria contemplate dall'intervento, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14, comma 1, lettera a), del D.lgs. 36/2023, *funzionali* all'intervento di trasformazione urbanistica, meglio individuate all'art. 5 della presente convenzione, sono eseguite a scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 direttamente dal *Proponente* (se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici, oppure a fare realizzare tramite propria impresa esecutrice in possesso dei suddetti requisiti), a propria cura e spese, senza ricorso alla procedura ordinaria ad evidenza pubblica, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica che è parte integrante della proposta di intervento, assumendone a proprio totale carico gli oneri della progettazione esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, nonché gli obblighi e gli adempimenti di cui al D.lgs. 36/2023 e quant'altro non previsto nella convenzione.
2. Le suddette opere saranno progettate e realizzate, a spese del *Proponente*, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite professionisti abilitati e imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti dal *Proponente* nel rispetto dei principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi, di cui all'art. 181 del D.lgs. 36/2023, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.
3. La sussistenza dei requisiti in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dal *Proponente* contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
4. Il *Proponente* assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del *Comune* che di terzi. Il *Comune* resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal *Proponente* per l'esecuzione delle opere, e rimane sollevato da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. Il ruolo del committente ai sensi del citato decreto sarà assunto da persona fisica facente capo al *Proponente*.
5. Il *Comune* rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, il *Proponente* si riconosce quale committente delle opere di urbanizzazione primaria.
6. Il Comune di Roseto degli Abruzzi resta titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione

diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico del *Proponente*.

7. Le opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari indicate dal *Comune*.
8. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al *Comune* in formato digitale, ed in particolare in formato pdf/A (risoluzione 150 dpi e 24 bit), ed in n. 1 copia in formato cartaceo.
9. Fanno eccezione le 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. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del *Proponente*; esse sono individuate e disciplinate all'art. 8.
10. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, quale risultante dalla verifica in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti per tutti gli interventi edilizi privati previsti nel Piano, il *Proponente* dovrà corrispondere al *Comune* la relativa differenza al momento del relativo accertamento del *Comune*. Rimarranno, invece, a carico del *Proponente* tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il *Proponente* assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, *interne* all'area di progetto e *funzionali* all'intervento di trasformazione, così come evidenziate negli elaborati del progetto e di seguito descritte:
 - ♦ realizzazione delle opere di cui all'art.4, comma 1, della Legge 847/64, per una superficie complessiva di m² (di cui m² da cedere al Comune), secondo quanto riportato negli elaborati di cui all'art. 16, consistenti in:
 - viabilità, per uno sviluppo di m²;
 - parcheggi pubblici, per uno sviluppo di m²;
 - aree di verde pubblico attrezzato, per uno sviluppo di m²;
 - reti impiantistiche e tecnologiche connesse alle opere di cui sopra;
2. La potenzialità minima dei servizi di cui al precedente comma dovrà garantire tutte le utenze previste all'interno del progetto.
3. Le potenzialità minime di cui al comma 2 devono essere distribuite razionalmente e, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è ad esclusiva responsabilità del *Proponente* e il *Comune* è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico del *Proponente* o dei singoli utilizzatori ed è, comunque, estranea alle obbligazioni del *Comune*.
4. Il *Proponente* assume a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete e prevedendo, per ogni lotto, almeno un allacciamento per ogni singolo impianto tecnologico.
5. 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, per quanto possibile, con i criteri di cui all'art. 40 della Legge 01/08/2002, n. 166 e alla normativa regionale in materia;

- 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. Abruzzo o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
 - c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
6. Il *Proponente* assume, inoltre, a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti alle 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 contatori secondo i lotti funzionali;
 - 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) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.
7. È parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria di completamento della viabilità e, pertanto, deve essere realizzato contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al *Comune* o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a 20 cm ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al *Comune* o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà del *Proponente* e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni, in conformità al Regolamento Edilizio vigente, e deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.
8. Le opere saranno meglio definite nel progetto esecutivo che dovrà essere presentato al *Comune* per l'ottenimento del titolo abilitativo, come stabilito al precedente art. 3.

Art. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. L'intervento proposto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e, pertanto, gli oneri saranno interamente corrisposti.

Art. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Il presente articolo regola le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, la cui esecuzione è riservata, per disposizione normativa o convenzionale, a soggetti che operano in regime d'esclusiva di cui all'art. 4, comma 9.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del *Proponente*.
3. Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, il *Proponente* provvede tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per

l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo. Il *Proponente* provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente, opere edili, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico del *Proponente*, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso *Proponente* o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

Art. 8 – MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PERL'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO, E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

1. Le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione urbanistica sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche e dovranno essere realizzate a scomputo degli oneri e secondo le modalità e tempi di attuazione previsti dallo strumento attuativo e dalla presente convenzione urbanistica.
2. A seguito dell'ultimazione di ogni singolo stralcio attuativo (sub-comparto) se previsto o comunque a seguito di ultimazione di ogni singolo lotto, dovrà essere eseguito il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione; eventuali rettifiche ai frazionamenti e ai conseguenti atti di cessione con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune delle aree pubbliche, saranno a totale carico dei soggetti attuatori.
3. Il soggetto attuatore dovrà altresì nominare, sempre prima dell'inizio dei lavori, con oneri a suo carico, e comunicandolo al Comune: il Direttore dei Lavori, da individuare tra i soggetti abilitati, il Responsabile dei lavori e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi della normativa vigente.
4. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare la data di inizio lavori, concordando altresì, con il Comune, le modalità di comunicazione delle date di inizio delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporre i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.
5. Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di cui al Regolamento edilizio e rispettando la normativa vigente in materia.
6. Il soggetto attuatore si assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante tutta l'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo dovrà stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dal codice degli appalti- D.Lgs. n. 36/2023 e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione attualmente in vigore. E' inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative vigenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. In particolare dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo alla collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni nei cantieri, nonché ogni altra norma inerente e pertinente.
7. Per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni del Codice dei contratti pubblici e normativa vigente in materia.

Art. 9 – CESSIONI GRATUITE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici, individuate nella “tavola” sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d’ora con la firma della convenzione o, in alternativa, con successivo e separato atto entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione. Tutti gli oneri e le spese del suddetto atto e dei relativi adempimenti saranno a carico del *Proponente*.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione e sono distinte in catasto ai mappali del foglio (frazionamento n. del), per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cessione gratuita al Comune di m² per urbanizzazione primaria, come indicato nella “tavola”;
3. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal *Proponente* sulle aree cedute sarà pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al *Comune*, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest’ultimo.
4. Le aree e gli immobili sono ceduti e asserviti all’uso pubblico liberi 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.
5. Il *Proponente* si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al *Comune* 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.

Art. 10 – COLLAUDI E REGOLARE ESECUZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il *Proponente* presenta al *Comune* una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura e spese del *Proponente* da parte di un tecnico abilitato individuato dal *Comune*. Il *Proponente* dovrà fornire all’Ufficio tecnico comunale – Settore II, Servizi Tecnici, una lista di tre nominativi idonei all’incarico di collaudatore;
2. Il Comune, senza necessità di ulteriore motivazione, si riserva altresì di nominare quale collaudatore un dipendente dell’Ente ovvero un professionista esterno individuato ai sensi del D.Lgs. 36/2023 anche diverso dalla terna proposta dal proponente, fermo restando che i relativi costi gravano interamente sul proponente;
3. Il Collaudatore individuato potrà effettuare ispezioni anche durante l’esecuzione dei lavori nonché accedere agli atti o ai luoghi in nome e per conto dell’Ente per le competenze di cui al precedente art. 4, comma 6.
4. Il compenso del Collaudatore individuato sarà calcolato come segue:
 - a) In caso di dipendente interno all’Ente: sulla base del calcolo del riparto degli incentivi epr funzioni tecniche, ex. art. 45, comma 2 e Allegato I.10 del D.Lgs. 36/2023, nel rispetto del regolamento vigente;
 - b) In caso di incarico esterno, sulla base delle tariffe professionali di cui al Decreto ministeriale 17 giugno 2016 per le prestazioni effettivamente rese e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L. 49/2023 sull’equo compenso;
5. Le somme destinate al compenso del collaudatore saranno calcolate secondo quanto disposto dal comma precedente dal Settore II – Servizio Opere Pubbliche, e comunicate al proponente che verserà l’intera somma entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, che provvederà ad intoritare la stessa su apposito capitolo di bilancio ai fini dell’impegno e successiva liquidazione al Collaudatore. Eventuali economie saranno oggetto di restituzione al proponente.

6. Il collaudatore dovrà dichiarare altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità di cui all'art. 116 del D.Lgs. 36/2023, non è consentito l'incarico di Collaudatore a soggetti che nell'ambito della procedura versino in condizioni di conflitto di interessi di cui ex art. 16 del D.Lgs. 36/2023.
7. Le operazioni di collaudo e/o regolare esecuzione si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 5 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'art. 8, comma 2. In difetto il *Comune*, previa diffida al *Proponente*, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del *Proponente*.
8. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio (e parziale per stralci funzionali), e dovrà essere approvato definitivamente da parte del Comune. Il certificato di collaudo provvisorio assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Art. 11– MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al *Proponente*, in solido, fino alla consegna delle opere al *Comune*, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo finale con Determinazione del Dirigente del Settore II; fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del *Proponente* e loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Roseto degli Abruzzi completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.
2. Fino all'approvazione del collaudo finale 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, 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*.
3. La presa in carico e la gestione, da parte del *Comune*, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dalla data di esecutività della determinazione di approvazione del collaudo finale delle menzionate opere, qualora le relative aree siano già state cedute al *Comune*. In caso contrario la presa in carico e la gestione da parte del *Comune* delle opere realizzate avverrà dopo la stipula dell'atto di acquisizione delle aree stesse, previa approvazione del collaudo.
4. Qualora se ne ravvisi la necessità, è consentita la consegna anticipata secondo le disposizioni vigenti, previa redazione di relativo e puntuale verbale di consistenza sottoscritto dalle parti, ferma restando la responsabilità in capo ai soggetti attuatori per eventuali difetti di costruzione e inosservanza delle prescrizioni impartite in sede di visita di collaudo, demandando le verifiche necessarie al collaudo finale.
5. Dalla data di consegna, tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del *Comune*, eccetto che per le opere ricadenti su aree asservite all'uso pubblico per le quali tutte le spese restano in carico al *Proponente*, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo.
6. Rimane a carico del *Proponente* la responsabilità decennale, di cui all'art. 1669 del Codice Civile.

Art. 12 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente convenzione il *Proponente* può ottenere i Permessi di Costruire per gli interventi edilizi in conformità al P.R.G., il cui rilascio è subordinato alla registrazione e trascrizione della convenzione ed all'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria (previa cessione delle aree).

2. Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, con le modalità e nella misura previsti dalle determinazioni del Comune in materia in vigore al momento della conclusione del procedimento istruttorio. Dagli importi dei contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (in relazione ai singoli stralci funzionali) verranno scomputati distintamente/indistintamente, in maniera corrispondente e proporzionale al volume/alla superficie edificabile sul lotto, i costi delle (corrispondenti) opere direttamente realizzate dal *Proponente* di cui all'art. 5, ad eccezione delle opere/reti da realizzare su aree private ancorché asservite all'uso pubblico (Es: rete di pubblica illuminazione ecc...).
3. Il contributo sul costo di costruzione sarà invece dovuto per intero, ad eccezione di quello relativo agli edifici/alloggi destinati all'edilizia convenzionata/temporanea, per il quale valgono le normative e deliberazioni vigenti in materia. L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello determinato in fase di progettazione - sia in fase di approvazione della proposta che in fase di rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione - in relazione alla base d'asta, comprensiva di oneri di sicurezza, come risultante dai computi metrici estimativi, assumendo come riferimento il prezzario regionale vigente al momento della presentazione dei progetti, ritenuti congrui dai competenti Uffici comunali, riferita al progetto assistito da relativa validazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore da parte di soggetto terzo qualificato all'uopo incaricato ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i; ogni eventuale maggiore importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico del *Proponente*.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio", essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
5. Per i permessi di costruire inerenti agli interventi edilizi privati, rilasciati dopo i termini di attuazione di cui all'art. 3, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno dovuti per intero nella misura vigente al momento del rilascio od efficacia dei medesimi.

Art. 13 – VARIANTI

1. Fermi restando gli elementi prescrittivi di cui all'art. 2, comma 2, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste nel progetto allegato. Tali modificazioni, in conformità al PRG vigente, sono approvate con le normali procedure di richiesta per il Permesso di Costruire qualora non incidano sui contenuti della presente Convenzione e qualora comportino la sola diversa disposizione degli edifici all'interno delle aree di massimo ingombro, o limitate traslazioni, o modifiche derivanti da esigenze esecutive delle opere di urbanizzazione.
2. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità stabiliti nel Piano originario.

Art. 14 – GARANZIE

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, *interne* al perimetro del comparto e *funzionali* all'intervento di trasformazione urbanistica, comprensive degli oneri accessori, ammonta a € (...../...), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'art. 16, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, 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'art. 100 del D.Lgs. n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.

2. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione, il *Proponente* produce apposita fideiussione/polizza fideiussoria n..... del, per un importo di €, pari al 130% (centotrenta per cento) di quello previsto al comma 1 (pari all'IVA al 10% e al presumibile costo tecnico amministrativo/accessorio di circa il 20%), emessa da primario istituto bancario/impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, con scadenza incondizionata fino al completo e regolare adempimento di tutti gli obblighi previsti in Convenzione e alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7. L'importo della garanzia sarà esattamente definito, ed eventualmente adeguato mediante appendice alla polizza o alla fideiussione, in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del *Proponente*, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il *Comune* ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del *Proponente*, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'art. 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. 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.
6. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime, con le metodologie di calcolo di cui al comma 2.
7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al *Comune*, sia come ente patrimoniale, sia come soggetto iure privatorum.
8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà 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, 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 a quello determinato con deliberazione comunale, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.
9. In caso di opere ed attrezzature realizzate su aree private asservite all'uso pubblico ovvero disciplinate da convenzione o regolamento d'uso pubblico, il *Proponente* (o proprietario dell'area) deve provvedere ad assumere idonea assicurazione a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti nella manutenzione e gestione del bene oggetto di asservimento. Copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune al momento dell'intervenuto collaudo favorevole delle opere.
10. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere stabilite nella presente Convenzione il *Comune* avrà il diritto di eseguire in via surrogatoria a propria cura ed a spese del *Proponente*, le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di

richiedere al fidejussore il pagamento a proprio favore dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra.

11. Il *Comune* dovrà avvisare per iscritto il *Proponente* circa l'inadempimento, e dare un termine di 120 (centoventi) giorni per eseguire e/o conformare le opere realizzate al progetto esecutivo medesimo.
12. Nel caso in cui dovessero scadere i termini previsti per la realizzazione delle opere, il *Comune* dovrà procedere alla messa in mora del *Proponente*, comunicando a questi le specifiche contestazioni e concedendo allo stesso *Proponente* un termine non superiore a 180 (centottanta) giorni per il ripristino e/o completamento delle opere. Trascorso inutilmente tale termine senza che il *Proponente* abbia dato corso a quanto di propria competenza, il *Comune* è autorizzato a procedere alla escussione della fideiussione rilasciata nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere mancanti.
13. Il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione effettuando il pagamento al Comune di Roseto degli Abruzzi per l'importo corrispondente all'esecuzione delle opere di cui agli artt. 5 e 9.

Art. 15 – PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto è stato redatto in conformità alle norme di legge dall'Arch., ed è costituito dai seguenti elaborati:
 -
 -
 -
2. Il progetto, costituito dagli elaborati sopra elencati, è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 16 – SPESE

1. Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, 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 i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo dei proponenti.
2. 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. 17 – 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 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; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomuto di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche)

per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Art. 18 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Abruzzo.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 4, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

Art. 19 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Il mancato assolvimento, da parte dei proponenti, degli impegni ed obblighi individuati ai precedenti artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 si configura quale grave inadempimento, che comporta ipso iure la risoluzione della presente convenzione.
2. Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia, in particolare alla L.R. 58/2023 (alla L.R. 18/1983 per le parti ancora vigenti), al P.R.G. e regolamento edilizio vigenti.
3. Le parti, in persona come in comparizione, dispensano me Notaio dal dare lettura degli allegati dichiarando di averne piena ed integrale conoscenza.

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Proponente

Il Comune