

ROSETO DEGLI ABRUZZI

COMUNE:

GEOM. FRANCO DI BONAVENTURA
via Defense, 32 - Roseto degli Abruzzi (TE)
Tel. 085 . 8937683

Progetto:

Proposta di Sub-Comparto di tipo 2

Oggetto:

Schema di Convenzione

Committente

SIAI srl dei F.lli Barba & C.

Allegato n°:

2

Progettisti:

geom. Franco Di Bonaventura

ing. Fuina Andrea

Scala:

varie

firma tecnici:

ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO

firma committente:

1433 / FUINA dott. ANDREA

INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE

Geologo, Perito
Agrario e Geometa
Libero

1433 / M. 722

Geometra
Franco Di Bonaventura

Data: 23/11/2018

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI
(PROVINCIA DI TERAMO)

PROPOSTA DI REALIZZAZIONE SUB-COMPARTO TIPO 2

SCHEMA di CONVENZIONE

Tra il COMUNE di Roseto degli Abruzzi, e il rappresentante legale Barba Domenico della Ditta SIAI Srl – residente in Via Patini 7- P. IVA 00060860673- per l’attuazione di una proposta di realizzazione di un sub-comparto di tipo 2 - a stralcio di un comparto previsto dal PRG vigente relativamente alle aree site in Via per Santa Petronilla e riportati al catasto terreni al foglio 53- mappali 866 -869- 871- aventi una estensione complessiva di mq. 10.288

PREMESSO

- che il vigente P.R.G. prevede la destinazione delle aree interessate a zona “B – Ristrutturazione e completamento” - Sottozona B4- “Completamento frazioni”
- che la Ditta SIAI Srl ha proposto all’Amministrazione Comunale l’attuazione delle suddette previsioni del P.R.G. mediante proposta di realizzazione sub-comparto di tipo 2 da sottoporre a convenzione con l’Ente Comunale;
- che la proposta presentata è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica in data parere n.;
- che il Consiglio Comunale ha approvato la proposta corredata anche della presente convenzione, e composto di n° elaborati con proprio atto n.;
- che in merito ad altri vincoli esistenti si sono espressi favorevolmente i seguenti organi componenti in materia:
 - a) parere n°
 - b) parere n°
- che la ditta SIAI SRL, con il presente atto, assume tutti gli impegni in esso contenuti.
- che a corredo della presente richiesta i proponenti hanno reso, ai sensi del D.P.R. n.445/2000, dichiarazione di impegno ad affidare a terzi la esecuzione delle opere di urbanizzazione collegate al permesso di costruire nelle modalità di cui all’art. 122, comma 8, del D.lgs. n. 163/2006 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e considerato, l’anno il giorno del mese di, nell’ufficio tecnico del Comune,

TRA

l’Amministrazione Comunale di Roseto degli Abruzzi - C.F. 00176150670 - rappresentata per le funzioni dal Dirigente Tecnico Sig., nato a il nella sua qualità di Dirigente del Comune di Roseto, che agisce in nome e per conto e nell’interesse del Comune di Roseto degli Abruzzi –

E

il sig.r BARBA DOMENICO rappresentante legale della Ditta SIAI Srl – residente in Via Patini 7 – P. IVA 00060860673-

Proprietario dei terreni censiti in Catasto al fg 53, particelle: 866-869-871 - soggetti a comparto di tipo 2 secondo le disposizioni di P.R.G. approvato, da attuare ai sensi delle Leggi urbanistiche vigenti,

SI CONVIENE quanto segue:

ART. 1

Le premesse sopra riportate formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle norme inserite nella presente convenzione nonché alle previsioni riportate negli elaborati del Piano allegati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 3

Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 1 comma 5° dell'art. 28 della legge 17.08.1942 N° 1150 e successive modifiche e integrazioni (legge 10.77), si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria ricadenti all'interno della lottizzazione e indicate nelle tavole allegate, con i mappali provvisori e distinti con apposita colorazione o tratteggio ed aventi la superficie complessiva di mq. meglio specificata in seguito.

Il lottizzante, altresì, in relazione al disposto del paragrafo 1, comma 5° dell'art. 28 della legge 17.08.1942 N° 150 e successive modifiche e integrazioni (legge 10.77), si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria ricadenti all'interno della lottizzazione e indicate nelle tav. allegate, con i mappali provvisori e distinti con apposita colorazione o tratteggio ed aventi la superficie complessiva di mq. di cui mq per strade, mq per parcheggio pubblico, mq circa per verde pubblico e servizi pubblici.

La cessione di dette aree dovrà avvenire contestualmente con il rilascio della prima agibilità edilizia con specifico atto di cessione.

ART. 4

Il proponente si obbliga altresì per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con le modalità appresso indicate:

A) - ad assumere a proprio carico e spesa, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e più precisamente: - strade residenziali ; - spazi di sosta e parcheggi; - verde pubblico di quartiere; - rete fognante; - rete distribuzione energia elettrica e telefonica; - rete gas-metano; - rete di illuminazione pubblica - nonché le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, quali: - allacci alle reti urbane di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, dei servizi telefonici, del gas-metano.

A tal fine dovrà presentare al Comune i relativi progetti, a firma di tecnici abilitati costituiti da disegni esecutivi redatti in conformità delle vigenti leggi in materia di OO. PP. con computo metrico estimativo redatto sulla base di elenco dei prezzi della Regione Abruzzo corredato da ogni dettaglio delle opere da eseguire e da calcoli di verifica (idraulici, elettrici e statici).

Tali opere potranno essere portate in detrazione sulla quota parte relativa agli oneri concessori per le urbanizzazioni secondarie dovuti per gli interventi edilizi.

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle aree oggetto di cessione sono poste a totale carico del soggetto proponente che ha l'obbligo, ai sensi dell'art.122, comma 8, del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i., di affidare i lavori a soggetti terzi mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara di cui all'art. 57 –comma 6 - del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.,

L'invito dovrà essere rivolto ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici, in relazione all'importo ed alle categorie delle opere da eseguire. Sono a carico del proponente tutti gli oneri relativi alla procedura di gara, che vi provvederà con mezzi propri e con la garanzia del risultato. Ad affidamento concluso dovrà essere prodotta la dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal D.P.R. n. 445/2000, da cui risulti l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a ribasso, il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. .

La stipulazione del contratto di appalto avviene tra il proponente e l'impresa affidataria senza necessità di intervento da parte del Comune, il quale resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, fatti salvi i possibili controlli sullo schema di contratto allegato al progetto esecutivo, da effettuarsi in sede di verifica ed approvazione dello stesso, al fine di evitare che il proponente abusi di libertà contrattuale e ponga condizioni che limitino e/o impediscano di fatto la partecipazione alla gara.

Il progetto esecutivo delle opere da porre a base di gara, redatto a carico del proponente, sarà approvato dall'Amministrazione comunale, previa verifica dello stesso ai sensi dell'art.112 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. effettuata congiuntamente da parte del Responsabile del Settore Urbanistico e del Responsabile del Settore Lavori Pubblici, entro e non oltre trenta giorni dalla trasmissione da parte dello stesso proponente, ovvero entro 30 giorni dalla data di trasmissione di eventuali modifiche e/o integrazioni allo stesso, in caso di riscontro di carenze o errori progettuali. In tal caso la richiesta di modifiche ed integrazioni potrà essere formulata da parte dell'Amministrazione una sola volta entro e non oltre 30 giorni dalla data di trasmissione del progetto esecutivo.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno avere inizio entro e non oltre un (1) anno dal rilascio del permesso di costruire ed essere realizzate nel periodo di validità della presente convenzione, in modo da risultare assicurati agli edifici costruiti i servizi indispensabili. Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate e poi collaudate dal Comune su richiesta della "ditta lottizzante", anche a lotti funzionali per permettere il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità degli edifici ultimati; nel qual caso la ditta lottizzante rimarrà responsabile delle opere stesse fino alla consegna al Comune assicurandone la loro conservazione e manutenzione.

ART. 5

L'esecuzione delle singole opere dovrà avvenire nel rispetto del progetto e delle norme in uso per i lavori pubblici e delle prescrizioni della presente convenzione. In particolare con il progetto oltre quanto sopra si prescrive:

- che per l'attività delle aree del sub-comparto devono essere garantite tutte le necessarie opere funzionali per quanto attiene alla viabilità e alle altre opere di urbanizzazioni lineari, ivi compresa la cessione delle relative aree;
- che il sistema della viabilità deve essere definito ed eseguito in conformità alle norme tecniche di CNR (Consiglio Nazionale delle Ricerche). Particolare attenzione deve essere svolta alla progettazione ed esecuzione dei marciapiedi ed eventuali piste ciclabili.

Tutte le opere devono essere conformi alle vigenti norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Devono essere inserite adeguati accorgimenti per il contenimento dell'inquinamento acustico come richiesto dalle norme vigenti. Deve essere adeguatamente progettato e definito il sistema raccolta rifiuti integrato e organico con il sistema delle mobilità e spazi connessi. Devono essere dettagliati i particolari delle recinzioni e degli spazi verdi.

I progetti verranno esaminati ed approvati dal Comune e autorizzati con specifico provvedimento, sulla base dei progetti esecutivi e delle relative stime, anche per comparto verrà fissato l'importo del deposito cauzionale. Detto deposito sarà soggetto ad aggiornamenti periodici per essere modificato secondo la revisione dei prezzi e l'entità delle opere già eseguite e collaudate.

In merito agli allacci alle varie reti tecnologiche e altro (elettricità, telefono, gas, acqua, fognatura, etc) deve essere prodotto specifico parere nulla osta dell'Ente erogatore del servizio. Le opere devono comunque essere realizzate e/o adeguate ad eventuali prescrizioni degli Enti stessi.

Le opere sono soggette a vigilanza durante la loro esecuzione. Il Comune potrà collaudare anche tratti parziali di opere purchè funzionali su richiesta del lottizzante. Solo dopo il collaudo saranno rilasciate le licenze di agibilità delle opere e di agibilità degli edifici il collaudo equivale a consegna dell'opera stessa al Comune: fino a tale epoca il lottizzante rimarrà responsabile delle opere stesse e dovrà assicurarne la loro conservazione e manutenzione.

ART. 6

Il lottizzante in relazione al disposto del paragrafo 4, comma 5°, dell'articolo 28 della legge 7.8.1942 N° 1150 e successive modifiche, costituirà, prima della firma della presente convenzione (una cauzione presso la Tesoreria Comunale) anche con polizza fidejussoria, una garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione dell'importo e relativi all'esatta esecuzione delle opere agli adempimenti sulle urbanizzazioni di €..... (....) pari al costo, come definitivamente stimato con il progetto esecutive delle opere tutte).

Per l'ipotesi di inadempimenti delle obbligazioni contratte con la presente convenzione, il lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa, nei modi di legge dopo che il Comune l'abbia messo in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a mesi tre, e ad effettuare direttamente i lavori salvo conguaglio a carico del lottizzante per le maggiori spese risultanti a consuntivo qualora non sia risultato sufficiente il deposito cauzionale.

ART. 7

All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 6 della legge 18/1/77 n° 10. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo la modalità e con garanzie stabilite dal Comune ai sensi del contenuto del 2° comma dell'articolo 11 di detta Legge tutto ciò salvo l'applicazione di quanto previsto dagli articoli 7 e 8 della stessa legge 10/77.

ART. 8

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo, però, da assicurare sempre i servizi agli edifici di volta in volta ultimati e secondo un programma di realizzazione per comparti autorizzato dal Comune.

Il rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli lotti è comunque subordinato alla sola esecuzione del tracciato stradale per consentire il riferimento delle quote dell'edificio alle livellette stradali già realizzate e all'inizio delle opere di urbanizzazione primarie relative ai lotti stessi.

ART. 9

Gli impianti e tutti i servizi (strade, spazi di sosta di parcheggio, fognature, rete idrica, gas, illuminazione pubblica, telefonica, spazi per verde attrezzato) di cui all'articolo 5 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Roseto dietro richiesta del lottizzante con il certificato di collaudo. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Fino al momento della cessione, sarà obbligo del lottizzante di curare la conversione e la funzionalità delle opere realizzate e resterà responsabile a tutti gli effetti.

ART. 10

Le strade di lottizzazione che eventualmente siano a fondo cieco o interne ai lotti e rimaste di proprietà privata, potranno comunque essere onerosamente assoggettate a servitù di pubblico interesse quando ciò, sia reso necessario per esigenze di pubblica utilità.

Eventuali apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche) non mutano le condizioni giuridiche delle strade stesse. Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas e di eventuali altri servizi della zona lottizzata, potranno onerosamente sopportare, quando tecnicamente sia stato ritenuto possibile, l'allacciamento di condotti ai terreni lottizzati o lottizzanti circosvicini, ove ricorrano le sopraddette condizioni di pubblica utilità, previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che allacciano a favore dei proprietari dei condotti già realizzati. Il contributo dei nuovi utenti, nel caso di mancato accordo tra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Comune sulla base della documentazione di spesa fornita dal lottizzante adeguatamente rivalutata nel tempo e dovrà essere pagata prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

ART. 11

Qualora il lottizzante proceda ad alienazione delle aree lottizzate, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione. Nell'ipotesi di alienazione parziale, il lottizzante ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo resteranno responsabili pro-quota nei confronti del Comune per l'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 12

Le aree ricadenti entro il perimetro del COMPARTO di tipo 2, oggetto della presente convenzione, hanno destinazione di P.R.G.:

- "ZONA B- RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - Sottozona B4- "Completamento frazioni" con indice di utilizzazione residenziale pari a 0,40 mq/mq ed altezza massima mt. 10.50- distanze dai confini 5 m.

- "ZONA D - Sottozona D1: Commercio e infrastrutture direzionali" il cui intervento è condizionato dai seguenti indici: indice di utilizzazione residenziale pari a 0,40 mq/mq ed altezza massima mt. 10.50, . distanze dai confini 5 m e dalle strade 6 m.

Le aree per interventi privati sono ripartiti per lotti o in aree di intervento. Le aree per intervento pubblico sono indicati nella loro estensione senza particolari suddivisioni per quello che riguarda la tipologia insediativa. Le norme tecniche specifiche sono, in conformità delle norme del vigente P.R.G., riportate nelle norme tecniche di attuazione allegate al Piano di lottizzazione e facente parte integrante dello stesso.

Le destinazioni d'uso degli immobili da realizzare sono indicati nelle forme del Piano non possono essere modificate. Situazioni diverse comportano stati di difformità edilizia urbanistica e la conseguente applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti leggi e in particolare della Legge 47/85 e legge regionale 52/89, nei testi vigenti.

ART. 13

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del lottizzante, che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti in materia. Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia ed in particolare al regolamento edilizio del Comune di ROSETO ed alla legge urbanistica 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Roseto li

IL RICHIEDENTE
(Barba Domenico)