

Rep. n°..... del .....

# ***COMUNE DI SILVI***

Provincia di Teramo

## ***CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA***

**(Ai sensi dell'art. 8 L.765/67 e dell'art. 23 L.1150/42)**

da stipularsi tra il **COMUNE DI SILVI**, in persona del Funzionario Dirigente del Settore – Urbanistica e Tutela Ambientale, Ing. Nazzareno Ferrante, nato a Castiglione Messer Raimondo (TE) il 14/12/1955, d'ora in avanti indicato con il termine di «Comune», e la signora **SPINOSI SABRINA** nata a Baruta (Venezuela) il 02/06/1977, domiciliata in Ortona (CH) in via Storini n.20, Codice Fiscale SPNSRN77H42Z614E in qualità di comproprietaria e di procuratore, giusta procura generale n. rep. 26.807 del 22/08/2014 registrata ad Atri il 01/09/2014 al n. 852 serie IT, di:

- **CICCOLLI LEONILDA**, nata a Silvi (TE) il 11/10/1946, domiciliata in Silvi (TE) in via La Marmora n.9, Codice Fiscale CCC LLD 46R51 I741J;

- **SPINOSI IDA** nata a Baruta (Venezuela) il 06/07/1975, domiciliata in Silvi (TE) in via La Marmora n.9, Codice Fiscale SPNDIA75L46Z614I;

- **SPINOSI GIAMPIERO** nato a Baruta (Venezuela) il 19/10/1980, domiciliato in Silvi (TE) in via La Marmora n.9, Codice Fiscale SPNGPR80R19Z614Q d'ora in avanti indicati con il termine di «Lottizzante»

per l'attuazione del Piano di Lottizzazione, redatto in conformità delle previsioni del P.R.G. vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°41/01.07.2002 e pubblicato sul BURA n°16/07.08.2002.

### ***PREMESSO CHE***

- a) L'area interessata alla Variante al Piano di Lottizzazione oggetto della presente Convenzione urbanistica è destinata a “ ZONA LOTTIZZAZIONI APPROVATE” di cui all'art. 57 delle N.T.A. allegata al vigente PRG;
- b) I lottizzanti, in data 29/10/2014 prot. 40.878, hanno presentato al Comune di Silvi un progetto di Variante al Piano di Lottizzazione “Le Terrazze” convenzionato con atto Repertorio n. 2208 del 12/11/2009 relativo ai terreni di loro proprietà distinti in Catasto Terreni del Comune di Silvi al Foglio n. 16 all. 14, Particelle n.ri 2200, 2201, 2202, 2203 e 2204 e alle aree già cedute al Comune di Silvi a seguito del suddetto Piano di Lottizzazione già convenzionato e distinte in Catasto Terreni del Comune di Silvi al Foglio n. 16 all. 14, Particelle n.ri 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, per una superficie complessiva di mq 12.480.
- c) Per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, è stato predisposto, ai sensi dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, progetto di Lottizzazione in Variante a firma del tecnico Ing. Astolfi Cristina, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 881 con studio in via Torino n. 13, Silvi Marina (TE), codice fiscale STLCST74P64A488N.
- d) La Giunta Comunale ha adottato la Variante al Piano di Lottizzazione di che trattasi, corredato dallo schema della presente convenzione e di tutti gli elaborati grafici e documentali con deliberazione n. .... del ..... ai sensi degli articoli 20 e 23 della l.R. 18/83;

- e) La deliberazione di adozione divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 20 comma 2 della L.R. 18/83, è stata depositata con i relativi allegati presso la Segreteria Comunale per trenta giorni interi e consecutivi decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne avesse interesse potesse prenderne visione per poter eventualmente presentare osservazioni nei successivi trenta giorni. Il deposito è stato reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune di Silvi in data ..... e contestualmente sul sito web, sul BURA, su un quotidiano e a mezzo manifesti murari affissi in luoghi pubblici;
- f) Il citato progetto Variante al Piano di Lottizzazione, nella Conferenza di Servizi appositamente convocata dal comune di silvi e tenutasi presso gli uffici comunali in data ....., ha conseguito il parere Favorevole dei seguenti Enti
- 1.Servizio** ..... – Parere Favorevole n° ..... del .../.../.....;
- 2.Servizio** ..... – Parere Favorevole n° ..... del .../.../.....;
- 3.Servizio** ..... – Parere Favorevole n° ..... del .../.../.....;
- 4.Servizio** ..... – Parere Favorevole n° ..... del .../.../.....;
- g) Ai sensi dell'art.23 della L.R. 18/83 la realizzazione degli interventi previsti dalla Variante al Piano di Lottizzazione è subordinata alla preventiva stipula di apposita convenzione tra il «Lottizzante» ed il «Comune» ai sensi e con le modalità di cui all'art. 28 della L. 1150/42;

- h) La Variante al Piano di Lottizzazione “Le Terrazze” è stata trasmessa in data .....  
n. prot. .... all’Amministrazione Provinciale per le competenze di cui all’art. 20 comma 4  
della medesima Legge n.18/1983;
- i) Entro il termine di giorni 60 l’ Amministrazione Provinciale HA/NON HA FORMULATO  
OSSERVAZIONI con decisione assunta con Provvedimento Dirigenziale n. .... del  
.....
- j) Entro il termine di legge sono pervenute n. .... Osservazioni alla Variante al Piano di  
Lottizzazione;
- k) La Giunta Comunale ha assunto le proprie decisioni sulle osservazioni pervenute ed ha  
APPROVATO in via definitiva la Variante al Piano di Lottizzazione di che trattasi ,  
corredato dello schema della presente convenzione e di tutti gli altri elaborati grafici e  
documentali, con Deliberazione n. .... del , ai sensi degli articoli 20 e 23 della L.R.  
18/83;
- l) La deliberazione di approvazione della Variante al Piano di Lottizzazione, dopo essere  
stata pubblicata all’Albo pretorio del Comune di Silvi, è stata notificata al «Lottizzante» ed  
stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo Ordinario n.....;

## **TUTTO CIÒ PREMESSO**

Tra le parti sopra generalizzate, nel seguito del presente atto denominati «Comune» e  
«Lottizzante»,

## **SI CONVIENE E S STIPULA quanto segue**

### **Art. 1 – OBBLIGO GENERALE**

1. Il «Lottizzante» si impegna ad assumere tutti gli oneri e gli obblighi che seguono,  
precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile in solido per tutti i  
soggetti individuati nel presente atto sotto la dicitura il «Lottizzante», nonché per tutti i loro

successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ,fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del «Comune».

2. Ogni volta che nel presente atto compare la dicitura il «Lottizzante», si intendono automaticamente in ogni caso, sia che ciò venga espressamente richiamato o meno, in solido tra loro: i soggetti, diversi dal Comune, indicati nella premessa del presente atto, tutti i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

## **Art. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse sopra riportate formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2. Il «Lottizzante» è obbligato in solido per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. Pertanto in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e dei lotti edificatori ricompresi nella Variante al Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione, tutti gli oneri e gli obblighi assunti dal «Lottizzante» con la presente convenzione, si trasferiscono in solido anche agli acquirenti, i quali quindi assumono tali oneri e obblighi in solido con il «Lottizzante» e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno alcuna efficacia nei confronti del Comune a tal fine il «Lottizzante» si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti edificatori ed in ogni caso delle aree ricomprese nel perimetro del Piano di Lottizzazione, tutte le clausole relative contenute nella presente Convenzione, da riportare altresì nella nota di trascrizione al Pubblico registro Immobiliare.

3. In caso di trasferimento delle aree e dei lotti edificatori ricompresi nel progetto di Variante al Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione, in ogni caso le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte

se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

### **Art. 3 – VALIDITÀ DELLA VARIANTE**

1. La Variante al Piano di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, avrà validità di anni 10 (dieci) **a decorrere dalla data di approvazione dello Schema della presente Convenzione , giusta Delibera di Giunta Comunale n. .... del.....**, salvo proroghe e rinnovi per comprovati e validi motivi, da concedersi a giudizio del «Comune» previa approvazione della richiesta motivata di proroga o rinnovo da parte della Giunta Comunale.

2. Eventuali nuove ulteriori Varianti dovranno essere approvate con la medesima procedura di cui agli articolo 20 e 23 della L.R. 18/83 nel testo vigente , attraverso la presentazione di un progetto in Variante che tenga conto di quanto già realizzato.

3. Entro il termine di cui al comma 1 il Lottizzante dovrà realizzare tutti gli interventi relativi alle opere di Urbanizzazione e all'edificazione previsti nella Variante al Piano di Lottizzazione.

### **Art. 4 – OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE**

Il «Lottizzante» si obbliga e si impegna in solido per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo:

1. Ad attuare le previsioni contenute nella Variante al Piano di Lottizzazione di che trattasi ed a realizzare tutte le opere de interventi edilizi in essa previsti, in conformità alle norme, prescrizioni e modalità previste nella presente Convenzione Urbanistica, nonché in conformità alle previsioni progettuali contenute negli atti documentali ed elaborati grafici he costituiscono la summenzionata Variante, che si allegano al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, salvo eventuali lievi adeguamenti riscontrati come necessari in fase esecutiva e preventivamente assentiti dal «Comune» al momento del rilascio dei relativi Permessi di Costruire.
2. A cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, ricomprese nel perimetro della Variante al Piano di Lottizzazione e nelle tavole grafiche della stessa come in esse individuate, nonché le aree necessarie per gli allacci delle stesse alle reti urbane esistenti, secondo i tempi e le modalità stabilite al successivo art. 11.
3. A cedere gratuitamente aree o a costituire, senza alcun corrispettivo, servitù di passaggio e di insistenza in favore degli Enti e Società preposti alla fornitura di pubblici (energia elettrica, servizi telefonici, acqua, gas metano, ecc.) su richiesta dei medesimi.
4. A realizzare ed eseguire direttamente a sua cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacci alle reti urbane esistenti nella zona o nelle immediate vicinanze.
5. A corrispondere al «Comune» il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché il contributo commisurato al costo di costruzione, al momento de rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi edificatori previsti nella Variante.

6. A provvedere alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino all'effettivo passaggio in consegna al «Comune» nei modi e nei termini appresso specificati.
7. A provvedere alla manutenzione ordinaria di tutte le aree di cessione nella seguente misura:
  - prato e aree verdi: sfalcio erba , potature siepi e arbusti;
  - parchi gioco (se presenti): pulizia;
  - gradinate: spazzamento;
  - raccolta carte e rifiuti occasionali su tutte le aree oggetto di cessione.

#### **Art. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria, di cui il Lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione e realizzazione, sono quelli di seguito descritte e meglio evidenziate sugli elaborati del progetto di Variante:
  - a) Rete fognante acque nere
  - b) Rete fognante acque bianche
  - c) Rete idrica
  - d) Rete di distribuzione energia elettrica
  - e) Rete di distribuzione linea telefonica
  - f) Rete di distribuzione gas metano
  - g) Illuminazione pubblica
  - h) Viabilità e parcheggi
  - i) Verde pubblico attrezzato

#### **Art. 6 – ESECUZIONE DELLE OPERE URBANIZZAZIONE**



1. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite direttamente dal «Lottizzante» a propria cura e spese, ai sensi di quanto previsto dal comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 poichè di importo inferiore alla soglia comunitaria stabilita all'art. 35, comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 50 /2016 - Codice dei Contratti Pubblici , in conformità ad apposito progetto esecutivo dettagliato, quest'ultimo redatto sulla base delle previsioni di massima contenute nella Variante al Piano di Lottizzazione, che dovrà essere presentato al comune per le approvazioni di rito propedeutiche al successivo rilascio Permesso di Costruire, quest'ultimo non oneroso. Dette opere di urbanizzazione primaria saranno altresì eseguite nel pieno rispetto del “Capitolato Speciale d'oneri e indicazione dei lavori e delle somministrazioni” allegato al suddetto progetto esecutivo che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale, prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire.

2. Dette Opere, pur essendo realizzate a cura e spese del «Lottizzante» e non rientrando nell'ambito di applicazione del Codice dei Contratti (D.Lgs. 50/2016, ex D.Lgs. 163/2006), ai sensi di quanto previsto dal comma 2bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, essendo di fatto opere pubbliche, verranno realizzate sotto il coordinamento di un Tecnico dipendente dell'Ente con le funzioni di R.U.P. dei Lavori previste dall'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, in collaborazione con il Tecnico Professionista Supervisore – Collaudatore di cui al successivo Art.13, nominati entrambi dal Comune prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire, con oneri a carico del «Lottizzante» .

3. Il progetto esecutivo delle Opere di urbanizzazione primaria, sopra specificato, dovrà contenere, pena la non approvazione, un Piano Quotato di Sistemazione Altimetrica delle strade ed altri spazi pubblici da realizzare e di conseguenza anche dei lotti edificabili, in relazione alle suddette strade e altri spazi pubblici da realizzare, con riferimento ad un caposaldo certo prestabilito.

4. Qualora entro il consueto termine di validità del Permesso di Costruire (tre anni ovvero superiore in relazione alla mole delle opere da realizzare, ad esclusivo giudizio del competente Ufficio Comunale) non venga completata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto esecutivo ad esso allegato il «Lottizzante» dovrà presentare una nuova richiesta di permesso di Costruire relativa alla parte ancora da ultimare.
5. Tutte le opere di urbanizzazione previste nella Variante dovranno comunque essere ultimate entro il termine massimo di validità della Variante al Piano di Lottizzazione stabilito al precedente art.3.
6. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione previste nella Variante al Piano di Lottizzazione dovranno essere iniziate prima ovvero contestualmente all'inizio delle opere e degli interventi edilizi previsti all'interno del Piano, almeno per il tratto relativo al servizio del singolo edificio interessato.
7. Nessun Permesso di Costruire relativo ad opere ed interventi edilizi da attuarsi all'interno del Piano potrà essere rilasciato se non risulti già ufficialmente iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in fregio all'edificio sul quale deve attuarsi l'edificazione e nelle aree limitrofe.
8. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
9. Non potrà essere rilasciato alcun Certificato di Agibilità relativo alle opere ed agli edifici realizzati all'interno dei lotti fondiari se non risulteranno soddisfatti tutti i seguenti adempimenti:
  - a) Se non risulteranno ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione.

b) Se non risulteranno cedute gratuitamente al Comune tutte le aree per le urbanizzazioni e destinate all'uso pubblico previste nella Variante al Piano di Lottizzazione e le relative opere di urbanizzazione ivi realizzate.

9. In caso di collaudo parziale potrà procedersi al rilascio dell'agibilità dei singoli edifici, fermo restando quanto previsto alla lettera "b" del punto precedente, solo se in ogni caso la rete di urbanizzazione dell'intero comparto risulterà, secondo la relazione del collaudatore, quantomeno ultimata e minimamente funzionale e contestualmente siano state collaudate o quanto meno giudicate collaudabili le opere di urbanizzazione in fregio al lotto fondiario o ai lotti fondiari sui quali insistono gli edifici oggetto della richiesta di Agibilità.

10. Qualora in fase di esecuzione si renda necessaria la realizzazione di impianti e manufatti tecnologici non previsti nel progetto esecutivo allegato al Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, il Lottizzante e/o il Direttore dei Lavori dovranno darne immediata comunicazione al Supervisore ed al Comune affinché quest'ultimo ne autorizzi l'esecuzione previo parere favorevole del Supervisore medesimo e del competente ufficio comunale.

## **ART.7 - VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. Salvo quanto specificato al successivo art.9, qualora il Lottizzante intenda apportare delle variazioni sostanziali all'impostazione progettuale del Piano di Lottizzazione, con particolare riferimento alla dotazione complessiva, la conformazione, l'estensione e l'ubicazione delle aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica, già previsti nel Piano di Lottizzazione approvato, dovrà procedere a presentare apposita richiesta di Variante al Piano di Lottizzazione medesimo.

2. Al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione é consentito apportare al progetto degli impianti tecnologici a rete, delle lievi modificazioni al tracciamento ed ai percorsi delle reti medesime,

nonché le modificazioni ritenute necessarie in ordine al dimensionamento dei relativi condotti e dei manufatti tecnologici, rispetto a quelli già indicati sui progetti di massima allegati alla Variante al Piano di Lottizzazione.

3. Inoltre é sempre ammessa, senza necessità di preventiva approvazione di una apposita Variante al Piano di Lottizzazione, l'esecuzione di impianti e manufatti tecnologici non previsti nel Piano di Lottizzazione, nel rispetto di quanto stabilito all'art.6 comma 10.

#### **ART.8 - TITOLI ABILITATIVI PER REALIZZAZIONE INTERVENTI NEI LOTTI FONDIARI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente Convenzione, il Lottizzante ovvero i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, possono presentare domanda per ottenere i Permessi di Costruire o gli eventuali altri titoli abilitativi necessari per l'edificazione sui lotti fondiari in conformità alle previsioni della Variante al Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo alle Norme Tecniche di Attuazione di quest'ultima.

2. Il rilascio dei Permessi di Costruire per l'edificazione sui lotti fondiari è subordinato al pagamento di un contributo commisurato al costo di costruzione, nonché all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità e le tariffe previste nell'apposito regolamento comunale vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire medesimo.

3. Per i Permessi di Costruire da rilasciarsi entro la scadenza del termine di validità della presente Convenzione sono dovuti unicamente il contributo commisurato al costo di costruzione ed il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire medesimo, mentre non é dovuto il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto si considera già assolto con l'obbligo assunto dal Lottizzante di esecuzione diretta a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Alla decadenza del termine di validità della Variante al Piano di Lottizzazione, nessun Permesso di Costruire per l'edificazione sui lotti fondiari non ancora edificati potrà essere rilasciato se non risulteranno soddisfatti tutti i seguenti adempimenti:

a) Se non risulteranno ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione.

b) Se non risulteranno cedute gratuitamente al Comune tutte le aree per le urbanizzazioni e destinate all'uso pubblico previste nella variante al Piano di Lottizzazione e le relative opere di urbanizzazione ivi realizzate.

5. Qualora invece gli adempimenti di cui al comma precedente risultino positivamente soddisfatti, sarà sempre possibile procedere al rilascio dei Permessi di Costruire per l'edificazione sui lotti fondiari non ancora edificati. In tal caso, per i suddetti Permessi di Costruire da rilasciarsi dopo la scadenza del termine di validità della presente Convenzione, sono dovuti, oltre al contributo commisurato al costo di costruzione ed al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire medesimo, anche il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria.

#### **ART.9 - VARIANTI AI TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITA' EDIFICATORIA**

1. Al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o degli altri titoli abilitativi necessari per l'edificazione sui lotti fondiari é consentito apportare al progetto dei singoli edifici delle modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici allegati alla Variante al Piano di Lottizzazione e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione e che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e fermo restando la dotazione complessiva, la conformazione, l'estensione e l'ubicazione delle aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica, previsti dalla Variante.

2. In particolare sono sempre ammessi, senza necessità di preventiva approvazione di una apposita Variante al Piano di Lottizzazione, purché siano conformi al Regolamento Edilizio vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire e/o al titolo abilitativo consentito ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni ed alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano di Lottizzazione:

- a) Lo spostamento dell'edificio all'interno della sagoma di max. ingombro del singolo lotto.
- b) La variazione delle tipologie delle unità immobiliari rispetto a quelle riportate negli elaborati grafici allegati alla Variante al Piano di Lottizzazione, fermo restando il numero di unità immobiliari previste per ogni singolo edificio.
- c) Lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.
- d) La formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.

3. Nel caso di Varianti che interessino il numero di unità immobiliari e/o di tipologie edilizie, fermo restando i parametri urbanistici, la volumetria complessiva, le altezze, le distanze ed ogni altro parametro stabilito dalla Variante al Piano di Lottizzazione, è necessaria la previa approvazione delle stesse da parte della Giunta Comunale.

#### **ART.10 - AREE PER STANDARDS DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE**

1. Il Comune di Silvi, a cui il Lottizzante aveva in precedenza già ceduto gratuitamente le aree per l'uso pubblico previste nel Piano di Lottizzazione già convenzionato n. 2208 del 12/11/2009 e distinte in Catasto Terreni del Comune di Silvi al Foglio n. 16 all. 14, Particelle n.ri 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, per una superficie complessiva di mq 3.302,00, retrocede sin d'ora gratuitamente al Lottizzante medesimo le predette aree.

2. Le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella Variante al Piano di Lottizzazione da cedere gratuitamente al Comune, sono quelle graficamente individuate nella Tavola Grafica n° 6, epigrafata “Aree da cedere”. (indicazione catastale delle aree a seguito di opportuno frazionamento)

2. Le aree sopra indicate sono destinate alla realizzazione delle strade veicolari pubbliche, dei marciapiedi pubblici, degli spazi di sosta pubblici, dei parcheggi pubblici, degli spazi di verde pubblico attrezzato, di tutte le opere e di tutti gli impianti tecnologici elencati all’art.5 della presente Convenzione.

#### **ART.11 - CESSIONE GRATUITA AREE PER URBANIZZAZIONE**

1. Tutte le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, elencate ed individuate catastalmente al precedente art. 10, nonché le opere di urbanizzazione ivi realizzate dal Lottizzante a sua cura e spese, saranno cedute in forma gratuita al Comune dopo l’ultimazione delle predette Opere di urbanizzazione, a semplice richiesta di quest’ultimo, e comunque non oltre quattro mesi dall’ultimazione delle opere e indipendentemente dall’esito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, fermo restando in ogni caso la possibilità per il Comune di esperire ogni azione di legge, nei modi e nelle forme stabilite dalla presente Convenzione e dalla Legge, per la regolarizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente non collaudate in quanto riscontrate non collaudabili.

3. Tutte le aree di cui sopra saranno cedute 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 e con le più ampie garanzie di evizione.

#### **ART.12 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione, fatte salve le obbligazioni derivanti da quanto stabilito al comma 7 del precedente art. 4, resta a completo carico del Lottizzante, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino alla cessione delle opere al Comune successiva all'approvazione del collaudo finale, ovvero, in caso di assenza del collaudo, o dell'approvazione del medesimo per inadempimento del Comune, alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, commi 6-7. La predetta manutenzione e conservazione, fintanto che resterà a carico del Lottizzante, sarà soggetta al controllo costante da parte del Comune che potrà disporre l'esecuzione in danno in caso di inadempimento da parte del Lottizzante.

2. Dalla data di approvazione del collaudo finale, ovvero alla scadenza dei termini di cui al comma precedente, il Comune ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione delle aree e delle opere di urbanizzazione, fatto salvi gli obblighi e le garanzie in favore del Comune a cui è tenuta la parte contraente ai sensi del Codice Civile.

3. Qualora il Comune abbia effettuato con esito positivo il collaudo parziale di cui all'articolo 13, comma 8, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo a decorrere dalla data di comunicazione al Comune medesimo da parte del Collaudatore, dell'esito positivo del Collaudo Parziale

4. Qualora venga attivata la rete di pubblica illuminazione (previa acquisizione dei certificati di conformità da parte delle imprese realizzatrici ovvero il relativo certificato di collaudo ove necessario) prima dell'approvazione del collaudo finale, il canone e i consumi ad essa relativi sono a totale carico del Lottizzante, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

## **ART.13 – SUPERVISIONE - COLLAUDO DELLA VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE**



1. Prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione il Comune provvederà a nominare un Tecnico Professionista abilitato di propria fiducia in qualità di Supervisore dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, che avrà il compito, fermo restando i compiti, le competenze ed i poteri di legge del Direttore dei Lavori autonomamente incaricato dal Lottizzante, di supervisionare l'esecuzione dei predetti lavori relativi alle opere di urbanizzazione, mediante visite e sopralluoghi periodici sul cantiere ai fini del controllo tecnico dell'esecuzione delle opere, e di riferire tempestivamente al R.U.P. e all'Amministrazione, qualsiasi notizia in merito ad eventuali incongruenze e discordanze tecnico-costruttive rilevate rispetto al Capitolato d'Oneri ovvero ad eventuali incongruenze e discordanze rispetto alle previsioni progettuali della Variante al Piano di Lottizzazione e/o del progetto esecutivo allegato al Permesso di Costruire.

In particolare competono al supervisore i seguenti compiti:

a) L'accertamento dell'avvenuta verifica da parte della Direzione dei Lavori, dei documenti di accompagnamento delle forniture dei materiali, con particolare riferimento a quelli tecnologici, circa la loro conformità alle prescrizioni ed alle approvazioni da parte delle strutture di controllo del fornitore.

b) L'accertamento dell'avvenuta verifica da parte della Direzione dei Lavori, prima della messa in opera, che i materiali, le apparecchiature e gli impianti tecnologici abbiano superato le fasi di collaudo prescritte dal controllo di qualità e/o dalle normative vigenti e/o dalle prescrizioni contrattuali.

c) Il controllo sulla regolare esecuzione dei lavori in conformità ai progetti esecutivi ed alle specifiche contrattuali.

d) L'accertamento dell'avvenuta effettuazione, a cura della Direzione dei Lavori, delle prove di laboratorio sui materiali, ove necessarie.

2. Alla richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione il

Lottizzante dovrà allegare anche un Piano dei Lavori con annesso crono-programma, al fine di consentire al summenzionato Tecnico-Supervisore di programmare tempestivamente le proprie visite e sopralluoghi periodici sul cantiere.

3. Il Lottizzante in ogni caso si obbliga a richiedere al predetto Tecnico-Supervisore, l'effettuazione della visita sul cantiere, in tutte le fasi principali di esecuzione che saranno indicate preventivamente dal Supervisore stesso.

4. Qualora, durante le visite e sopralluoghi periodici sul cantiere, il Supervisore del Comune rilevi delle incongruenze tecnico-costruttive rispetto al Capitolato d'Oneri ovvero delle incongruenze rispetto alle previsioni progettuali, egli dovrà redigere apposito dettagliato verbale da trasmettere tempestivamente al Lottizzante, al Direttore dei Lavori ed al Comune.

5. Il predetto Tecnico-Supervisore avrà anche il compito di procedere al Collaudo Finale delle opere di urbanizzazione al termine dell'ultimazione delle stesse. Tutte le spese necessarie per l'incarico del Supervisore-Collaudatore sono a completo carico del Lottizzante, il quale ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo, entro i quindici giorni successivi alla richiesta medesima.

6. Ultimate le opere di urbanizzazione, il Lottizzante ed il Direttore dei Lavori presentano al Comune ed al Supervisore una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Le opere saranno collaudate a cura del Supervisore-Collaudatore del Comune entro i quattro mesi successivi alla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere. Entro il medesimo termine di cui sopra il Supervisore-Collaudatore dovrà emettere il Certificato di Collaudo. Entro i due mesi successivi all'emissione del Certificato di Collaudo il Comune dovrà provvedere alla sua approvazione, nei modi e nei termini di legge.

7. Qualora il Supervisore-Collaudatore non provveda al collaudo finale entro i termini di cui al punto precedente, il Comune dovrà procedere tempestivamente a diffidarlo ad adempiere entro i successivi due mesi, ed in caso di ulteriore inadempimento a rimuoverlo e a nominare

un altro Collaudatore. Quest'ultimo dovrà effettuare le operazioni di collaudo entro i termini di cui al precedente comma 6. Qualora il Comune non provveda a diffidare e/o sostituire il Collaudatore entro i termini sopra indicati, ovvero non provveda all'approvazione del Certificato di Collaudo, entro i termini di cui al comma precedente, il Collaudo si intenderà reso in senso positivo.

8. Per motivate ragioni può essere disposto dal Comune, a giudizio del medesimo e previa richiesta del privato, il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub- comparto autonomamente funzionale. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 7.

9. Il collaudo verrà effettuato ed il relativo certificato verrà emesso in accordo con le modalità e le procedure stabilite dalla normativa vigente in materia al momento dell'esecuzione ed emissione dei medesimi.

10. Alle operazioni di collaudo potranno assistere il Funzionario Comunale Responsabile del competente Ufficio nonché il Direttore dei Lavori ovvero altro tecnico di fiducia del Lottizzante.

#### **ART.14 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del Lottizzante e dei relativi oneri accessori, come preventivato nel computo metrico-estimativo di massima allegato alla Variante al Piano di Lottizzazione, redatto sulla base dell'ultimo Prezziario della Regione Abruzzo e munito di dichiarazione di congruità da parte del Tecnico Progettista, ammonta ad 704.731,26 € (settecentoquattromilasettecentotrentuno/26)

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il Lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo di Euro 775.204,39 € (settecentosettantacinquemiladuecentoquattro/39) , pari al

costo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria indicato al comma precedente aumentato del 10%, con Polizza Fidejussoria n°..... del ..... emessa da..... con scadenza incondizionata fino all'avvenuta emissione del Certificato di Collaudo con esito positivo di tutte le opere di urbanizzazione.

3. La garanzia potrà essere estinta solamente dopo il favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, nonché dopo l'avvenuta approvazione del Certificato di Collaudo Finale da parte dei competenti organi comunali, previa Attestazione di Autorizzazione allo Svincolo rilasciata dal Comune.

4. La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

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. In ogni caso il Lottizzante, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, 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. Ancorché la garanzia sia rivolta a garantire fundamentalmente la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, essa si intende prestata anche per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 12, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio,

irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **ART.15 - SPESE - TRASCRIZIONE - BENEFICI FISCALI**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente 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 con la Variante al Piano di Lottizzazione, sono a carico esclusivo del Lottizzante.

2. Il Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

3. Il Lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

4. 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 della Variante al Piano di Lottizzazione. A tal fine il Lottizzante precisa, ai soli fini fiscali, confermando i valori unitari considerati nella convenzione n. Repertorio n. 2208 del 12/11/2009, che il valore complessivo è di Euro 285.064,00 (duecentoottantacinquemilasesantaquattro) come di seguito ripartiti:

- aree per urbanizzazione primaria e secondaria, oggetto di cessione gratuita da parte del Lottizzante al Comune: Euro 152.984,00 (centocinquantaduemilanovecentoottantaquattro), pari ad Euro 40,00 al mq per complessivi mq 3.824,60 di superficie.

- aree che il Comune retrocede gratuitamente al Lottizzante: Euro 132.080,00 (centotrentaduemilaottanta/00), pari ad Euro 40,00 al mq per complessivi mq 3.302,00 di superficie.

## **ART.16 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI**

La Variante al Piano di Lottizzazione è composta dai seguenti Atti ed Elaborati:

- a) TAV 1 Planimetrie;
- b) TAV 2 Rilievo e sezioni;
- c) TAV 3 Planimetria di progetto – scala 1.200;
- d) TAV 4 Zonizzazione –scala 1:500 –Verifica Standard Urbanistici;
- e) TAV 5 Massimo ingombro Fabbricati;
- f) TAV 6 Aree da cedere al Comune;
- g) TAV 7 Planimetrie catastali;
- h) TAV 8 Sezioni di progetto;
- i) TAV 9 Viabilità
- j) TAV 10 Reti tecnologiche – Acque nere e acque bianche
- k) TAV 11 Reti tecnologiche – Linea gas Metano e Linea Telefonica
- l) TAV 12 Reti tecnologiche – Rete elettrica
- m) TAV 13 Reti tecnologiche – Rete idrica e antincendio
- n) TAV 14 Dati metrici - Tipologie
- o) TAV 15 Tipologie
- p) TAV 16 Verde attrezzato
- q) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
- r) Norme Tecniche di Attuazione
- s) Computo metrico estimativo di massima della spesa per opere di urbanizzazione

- t) Schema di Convenzione
- u) Rapporto Preliminare – Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.
- v) Relazione tecnica integrativa n. prot. 23.931 del 25/06/2015

#### AI SOLI FINI RICOGNITIVI

ELENCO ELABORATI PROGETTO DEFINITIVO (ESECUTIVO)  
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA APPROVATO  
CON D.G.C.(DETERMINA DI SETTORE) N. .... DEL .....

2. Gli Elaborati della Variante al Piano di Lottizzazione elencati al comma precedente formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Tuttavia il Comune ed il Lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti materialmente allegati alla presente Convenzione sono quelli indicati alle lettere c), d), f) e capitolato speciale di appalto, mentre tutti quelli indicati alle altre lettere del comma precedente, in quanto atti pubblici allegati alle Deliberazioni Consiglieri di Adozione e Approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente Convenzione.

#### **ART.17 - NORME FINALI**

1. Per quanto non previsto nella presente Convenzione si fa riferimento alle Leggi Statali e Regionali ed ai Regolamenti Generali e Comunali vigenti.
2. Nel caso in cui il Lottizzante dovesse recedere dall'attuazione della Variante al Piano di Lottizzazione di cui alla presente Convenzione, tutte le spese conseguenti alla presente Convenzione già sostenute, ovvero da sostenere, resteranno comunque a carico esclusivo del Lottizzante medesimo.

3. Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente Convenzione si intende competente il Foro di Teramo.

Letto, Approvato e Sottoscritto dalle parti in originale e copie.

Il Lottizzante

Il Funzionario Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia

Ing. Nazzareno Ferrante

Il Segretario Generale

Dott. ssa Francesca Diodati