

# COMUNE DI SILVI

Provincia di Teramo

## CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

### "I GIARDINI DELL'ADRIATICO"

Ai sensi del IV comma dell'art. 23 della L.R. Abruzzo 18/1983 e s.m.i., e dell'art. 28 L. 1150/1942

L'anno duemilaventidue il giorno .... del mese di ....., in ....., nel mio studio , alla via ..... n.....  
avanti a me Dott. ...., Notaio, con residenza a ..... ed iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di  
..... .

si sono costituiti i Sigg.:

- Arch. Cesare Di Palma, nato a Esch-sur-Alzette (Lussemburgo), residente a PINETO (TE), via Acquario 22, in qualità di Funzionario Dirigente del Settore – Urbanistica del Comune di Silvi (TE) con sede in Via Garibaldi, n.16, C.F. C.F. 81000550673 e che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune per la su esposta qualifica ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, autorizzato anche in virtù del Decreto Sindacale di nomina n. \_\_ in data \_\_\_\_\_ che in copia si allega al presente atto sub [•], (in appresso più brevemente denominato anche "**Comune**");
  
- ....., nato a ..... il ....., residente a .....,  
via ....., n....., con domicilio fiscale e civile in ....., n.... , C.F.  
..... in qualità di Legale Rappresentante pro tempore delle Società REALSTABILE S.P.A.  
con sede legale in Pescara (PE) in Piazza Pierangeli n.1 – C.A.P. 64124, C.F. e P.IVA .....  
Numero REA ....., PEC: ....., CLUB DEL SOLE SRL con sede legale in  
..... Via ..... – C.A.P. ...., C.F. e P.IVA ..... Numero REA  
....., PEC: ....., SORRICHIO GUIDO DI VALFORTE con sede legale in  
..... Via ..... – C.A.P. ...., C.F. e P.IVA ..... Numero REA  
....., PEC: ....., proprietarie delle aree oggetto della presente  
convenzione meglio identificate *infra*, d'ora in avanti il "**Lottizzante**";

per l'attuazione del piano di lottizzazione in variante delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (il "**PRG**") del Comune, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° \_\_ e pubblicato sul BURA n° \_\_\_\_\_, denominato "I Giardini dell'Adriatico", d'ora in avanti il "**Piano di Lottizzazione**".

### PREMESSO

- a) il Lottizzante è proprietario dell'area sita nel Comune, avente una superficie catastale di circa mq \_\_\_\_\_, censita al Catasto Terreni del medesimo Comune, come segue:  
Foglio \_\_, Mappali \_\_;  
Foglio \_\_, Mappali \_\_;

(d'ora in avanti l'“Area” o il “Comparto”);

- b) l'Area è stata oggetto di una precedente pianificazione attuativa (c.d. “lottizzazione Guidetti”, approvato con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_), i cui termini di attuazione sono scaduti senza che fosse stato dato inizio al relativo intervento ed è oggi disciplinata dagli artt. 57 e 52 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG e, come tale, è soggetta a pianificazione attuativa;

il Lottizzante sulla base del Piano di Lottizzazione intende provvedere all'urbanizzazione ed all'edificazione dell'Area ai fini della realizzazione di un complesso immobiliare in parte con destinazione d'uso turistico ricettiva ed in parte con destinazione d'uso residenziale; a tal fine, è stato predisposto, ai sensi degli articoli 20, 21, 23 della L.R. 18/1983, il Piano di Lottizzazione in variante al PRG a firma del tecnico \_\_\_\_\_, contenente, tra l'altro, lo schema della presente convenzione;

- c) che con Delibera del Consiglio Comunale n. .... del ..... è stata quindi adottato il Piano di Lottizzazione denominato “I Giardini del Mare” in Variante sia al Piano di lottizzazione Guidetti”, approvato con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, sia al P.R.G. Vigente, nel rispetto delle prescrizioni ivi riportate;
- d) Che in data \_\_\_\_\_ è stata depositata presso la Segreteria Comunale la delibera di adozione e i relativi allegati per trenta giorni affinché chiunque ne avesse interesse potesse visionarla e presentare nei successivi trenta giorni le proprie osservazioni;
- e) Che con *Delibera di Consiglio Comunale n. .... del .....* sono state esaminate le osservazioni pervenute entro i termini e modalità di legge;
- f) Che con *Nota del ..... Prot. n. ....* a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica è stata convocata la Conferenza dei Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14 della L. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 20 comma 5 della L.R. n.18/1983 e s.m.i., al fine di acquisire i Pareri, i Nulla Osta e gli atti di assenso previsti dalla normativa vigente e per la tutela degli interessi pubblici curati da altre Autorità, in relazione al Piano di Lottizzazione di cui trattasi.
- g) Che nella seduta della Conferenza dei Servizi tenutasi il ..... di cui al Verbale Prot. n. .... del ..... il Presidente ha valutato gli atto di assenso comunque denominati di competenza delle amministrazioni partecipanti ed ha quindi adottato la determinazione finale e motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi, che sostituisce ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle amministrazioni partecipanti;
- h) Che l'Autorità Procedente in materia di V.A.S., con l'adozione della Determina n. .... del ..... ha:
- disposto l'avvio del procedimento di V.A.S. relativa alla al Piano di Lottizzazione di cui trattasi;
  - individuato, ai sensi dell'art. 12 della Parte II del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm. e ii., le Autorità con Competenza Ambientale – A.C.A. di riferimento, allo scopo di consentire alle stesse la partecipazione al procedimento;
- i) Che dell'avvio della procedura di V.A.S. è stata data pubblicità mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio online e sul sito internet istituzionale del Comune di Silvi (TE). L'Autorità Procedente, ai sensi di quanto disposto dall'Art. 12, comma 2 del D. Lgs. 152/06 nel testo in vigore, ha trasmesso i

relativi atti, unitamente alla nota Prot. n. 2073 del 21 gennaio 2019 alle varie A.C.A. al fine di acquisire i rispettivi pareri;

- j) Che l’Autorità Competente in materia di V.A.S., con Determina del Responsabile dell’Area n. .... del ....., ha richiesto di Assoggettare il progetto di Piano di Lottizzazione convenzionata in questione alle successive fasi della V.A.S. di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. n. 152/2006;
- k) Che il Lottizzante ha quindi trasmesso al Comune di Silvi, con Prot. n. .... del ....., la Proposta di Rapporto Ambientale (R.A.) per la V.A.S. del Piano di Lottizzazione convenzionata in questione, redatto ai sensi del quadro dispositivo e procedurale vigente;
- l) Che l’Autorità Procedente per la V.A.S., con Nota Prot. n. .... del ....., ha quindi preso atto che le Autorità con Competenza Ambientale coinvolte nel procedimento hanno rimesso i propri pareri e li ha trasmessi al Lottizzante;
- m) (EVENTUALE) che il Lottizzante ha quindi trasmesso al Comune di Silvi, con Prot. n. .... del ....., il Rapporto Ambientale e i relativi allegati, aggiornati in coerenza alle osservazioni e ai pareri espressi dalle A.C.A.;
- n) Che l’Autorità Procedente, ai sensi dell’art. 14 del D. Lgs. n. 152/2006, ha trasmesso, unitamente alla nota Prot. n. .... del ....., indirizzata anche a tutte le ACA coinvolte, l’Avviso Pubblico – con decorrenza ..... - riguardante l’avvio della fase di “Consultazione” del Piano di Lottizzazione di cui in oggetto;
- o) Che nel periodo di deposito (gg/mm/aaaa – gg/mm/aaaa) del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica per la V.A.S. del Piano di Lottizzazione di cui in oggetto, non risultano pervenute/sono pervenute osservazioni da parte di cittadini e/o associazioni portatrici di interesse;
- p) Che l’Autorità Competente per la VAS con Determina del Responsabile di Area N. .... del ....., ai sensi dell’art. 15, comma 1, del D. Lgs. n. 152/2006 nel testo vigente, ha espresso *parere motivato positivo* per la V.A.S. circa la compatibilità ambientale del Piano di Lottizzazione di cui in oggetto, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni in essa riportate;
- q) Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del..... è stata definitivamente approvata, ai sensi ai sensi degli articoli 20, 21, 23 della L.R. 18/83, il Piano di Lottizzazione “I Giardini dell’Adriatico” avendo recepito e fatto proprie tutte le considerazioni, le osservazioni e i pareri acquisiti dagli Enti in sede di Conferenza dei Servizi, a valere quali prescrizioni operative per la successiva fase realizzativa a cura del Lottizzante, da intendersi integralmente trasfuse anche nello schema di convenzione da sottoscrivere;
- r) Che la Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del..... di approvazione del Piano di Lottizzazione, ai sensi dell’art. 20 comma 7 della LR 18/83 è stata pubblicata all’albo pretorio sul sito istituzionale dell’Ente e sul BURAT Ordinario n° .....del ....., ed inoltre è stata notificata formalmente ai proprietari degli immobili ricompresi nel Piano;
- s) Che il Lottizzante ha già provveduto a versare al Comune con Bonifico Bancario della Banca ..... n..... del ..... la somma di € ..... quale valore di monetizzazione delle aree per l’istruzione e per attrezzature collettive non previste nel Piano, valore approvato in occasione dell’adozione del Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione con Delibera di Consiglio n. .... del .....

- t) ai sensi della L.R. 18/83 la realizzazione degli interventi previsti dal 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;

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

Tra il Comune ed il Lottizzante, d'ora in avanti congiuntamente, le **"Parti"**;

### **SI CONVIENE E SI STIPULA**

quanto segue:

#### **ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Tutte le premesse sopra riportate costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, che regola l'attuazione del Piano di Lottizzazione, come approvato con Del. C.C. n..... del .....

#### **ART. 2 – NATURA E TRASMISSIBILITA' DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. Il Lottizzante assume 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 ed a tal fine sarà oggetto di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2. In caso di alienazione, parziale o totale, dell'Area nonché di ciascun lotto ricompresi nel perimetro della presente convenzione, tutti gli oneri e gli obblighi qui assunti dal Lottizzante si trasferiscono agli aventi causa a qualsiasi titolo, i quali quindi assumono tali oneri e obblighi in solido con il Lottizzante e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole contemplate nei relativi contratti di compravendita, le quali non hanno alcuna efficacia nei confronti del Comune. A tal fine, il Lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dell'Area ed in ogni caso dei lotti ricompresi nel perimetro qui convenzionato, il richiamo espresso alla presente Convenzione, sino a quando la stessa non abbia avuto compiuta esecuzione.

3. In caso di trasferimento dell'Area e dei lotti edificatori ricompresi nel Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione le garanzie prestate dal Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### **ART. 3 – VALIDITÀ DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. Il 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 sottoscrizione della presente Convenzione, salvo proroghe e rinnovi che saranno concessi dal Comune, con delibera di Giunta, per comprovati e validi motivi.

2. Eventuali varianti al Piano di Lottizzazione dovranno essere approvate con la procedura di cui agli articoli 20 e 23 della L.R. 18/83, ovvero in base alla normativa tempo per tempo applicabile, attraverso la presentazione di un progetto 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 nel Piano di Lottizzazione.

## **ART.4 – OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE E DEL COMUNE**

### *A. Obblighi del Lottizzante;*

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

a) ad attuare le previsioni contenute nel Piano di Lottizzazione ed a realizzare tutte le opere e gli 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 che costituiscono l'indicato piano attuativo in variante, che si allegano al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, salvo eventuali modifiche assentite dal Comune nei limiti e nelle forme di legge;

b) a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le urbanizzazioni primarie, ricomprese nel perimetro del Piano di Lottizzazione ovvero esterne e comunque quelle individuate nelle tavole grafiche della stessa ed in particolare nella tavola \_\_\_\_\_, secondo i tempi e le modalità stabilite al successivo art. 12 e fatte salve le monetizzazioni qui convenute, consistenti essenzialmente in aree per Viabilità pubblica veicolare e pedonale, con relativi sotto servizi e reti tecnologiche, per Parcheggi pubblici, per Verde pubblico attrezzato;

c) a cedere volontariamente all'amministrazione comunale l'area con destinazione F4, identificata al Catasto Terreni del Comune al Foglio \_\_, Mappale \_\_\_\_\_, ricevendone in compensazione il sedime stradale di perimetrazione di via Riviera, senza diritto al conguaglio in ragione del diverso valore e della differenza dimensionale;

d) a realizzare a propria cura e spese le suddette Opere di Urbanizzazione Primaria (e dei relativi allacci alle reti urbane esistenti nella zona o nelle immediate vicinanze) a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione, tramite imprese idonee, in possesso dei requisiti generali, nonché dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e dunque dell'attestato di qualificazione relativamente alla categoria di opere generali e/o alla categoria di opere specializzate individuate come categorie prevalenti, scelte direttamente dallo stesso Lottizzante, senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al D.lgs n.50/2016, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/2001 e dell'art. 36 comma 4 del DLgs 50/2016 attualmente in vigore. Prima dell'inizio dei lavori il Lottizzante dovrà trasmettere alla competente Area 5 Urbanistica l'elenco delle ditte incaricate allegando anche la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di legge. Eventuali eccedenze di costo rispetto a quanto preventivato nel Computo Metrico Estimativo allegato al Piano di Lottizzazione non graveranno sull'amministrazione, ma graveranno esclusivamente sul Lottizzante;

e) ad assumere ogni responsabilità, diretta e indiretta, per la corretta esecuzione delle opere stesse, sia nei confronti del Comune e sia nei confronti di terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici posti in essere a qualunque titolo dal Lottizzante per l'esecuzione delle opere stesse. Il Comune è comunque titolare del potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle Opere di Urbanizzazione Primaria e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni al Lottizzante in ogni fase del procedimento, effettuare ispezioni e accessi ai luoghi, ai documenti e a qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua attività di vigilanza, con oneri a totale carico del Lottizzante e come specificato al successivo Art. 13;

- f) ad accettare le prescrizioni e le varianti esecutive di dettaglio che dovessero essere richieste dal Comune, nel rispetto delle previsioni urbanistiche del Piano Di Lottizzazione e sempre che dette prescrizioni e varianti non comportino sostanziali modifiche progettuali ed immotivati aumenti di costi;
- g) eseguire a propria cura e spese il frazionamento e l'individuazione catastale di tutte le aree, necessarie per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e oggetto di cessione gratuita al Comune, prima della trasmissione al Comune della Dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere stesse;
- h) a provvedere alla manutenzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria dopo averle completate fino all'effettivo passaggio in consegna al Comune nei modi e nei termini in appresso specificati all'art. 12;
- i) a corrispondere al Comune il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché il contributo commisurato al costo di costruzione, al momento del rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi edificatori privati previsti nel Piano di Lottizzazione. Non sono invece dovuti il contributo relativo agli Oneri di urbanizzazione primaria, in quanto si considerano già assolti con l'obbligo assunto dal Lottizzante con l'esecuzione diretta a propria cura e spese, delle Opere di Urbanizzazione Primaria;
- j) a mantenere aperta e percorribile la strada Viale Della Riviera che collega la zona Piomba con il Q.re Silville fino a quando non sarà stata realizzata e collaudata in tutte le sue componenti (carreggiata, marciapiedi, sottoservizi, pubblica illuminazione, cestini, arredo urbano) la nuova strada di collegamento con il Q.re Silville sul lato ovest del comparto lottizzatorio.

#### B. Obblighi del Comune;

Il Comune assume i seguenti impegni:

1. definire tutte le procedure amministrative, urbanistiche ed edilizie nei tempi e modalità previsti dalle vigenti normative e nella presente Convenzione;
2. approvare i progetti edilizi privati e quelli delle Opere di Urbanizzazione Primaria nei termini di cui al D.P.R. 380/01;
3. effettuare i collaudi delle Opere di Urbanizzazione Primaria nei termini di legge e secondo quelli previsti nella presente Convenzione al successivo Art. 13;
4. ridurre tempestivamente le garanzie, su richiesta del Lottizzante, ove ne ricorrano le condizioni previste nel presente atto;
5. Cedere in permuta con il presente atto, come in effetti cede, la striscia di terreno corrispondente all'attuale Viale della Riviera, identificata in Catasto al Fg ..... Part. ...., ricevendone in cambio dal Lottizzante, come in effetti riceve, l'Area destinata ad F4 identificata in Catasto al Fg ..... Part. ...., come da previsioni di Piano di Lottizzazione, fatto salvo l'impegno assunto dal Lottizzante al punto "j" della lettera "A" (Obblighi del Lottizzante);
6. Concedere al Lottizzante l'autorizzazione alla realizzazione del sovrappasso pedonale da realizzarsi, come da progetto, sulla nuova viabilità pubblica prevista ad ovest del comparto, per poter accedere pedonalmente senza soluzione di continuità alle aree di sua proprietà ad ovest della suddetta nuova viabilità pubblica.

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

Le Opere di Urbanizzazione Primaria, oggetto della presente Convenzione, di cui il Lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione e la realizzazione come da progetto, a scomputo degli Oneri di urbanizzazione primaria, sono riassuntivamente riportate di seguito:

- a) Viabilità pubblica;

- b) Parcheggi pubblici;
- c) Verde pubblico attrezzato;
- d) Illuminazione pubblica;
- e) Rete fognante acque reflue “nere”;
- f) Rete fognante acque meteoriche “bianche”;
- g) Rete idrica acqua potabile;
- h) Rete di distribuzione energia elettrica MT e BT;
- i) Rete di distribuzione fibra, telefonia e dati;
- j) Rete di distribuzione gas metano;

Il tutto previo progetto esecutivo da allegare alla futura richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione Primaria del Piano di Lottizzazione

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

1. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, 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, nel rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. n. 50/2016 (i.e. Codice dei Contratti Pubblici) ove applicabile, sulla scorta del progetto esecutivo che sarà redatto sulla base delle previsioni di massima contenute nel Piano di Lottizzazione e che dovrà essere presentato al Comune ai fini del Rilascio del Permesso di Costruire;
2. dette opere saranno realizzate, conformemente al progetto esecutivo approvato dal competente Ufficio Comunale, sotto il coordinamento di un Tecnico, nominato dal Lottizzante in qualità di Stazione appaltante, con le funzioni di Direttore dei Lavori, in collaborazione con il Tecnico Supervisore – Collaudatore ed il RUP di cui al successivo Art. 13, questi ultimi entrambi nominati dal Comune prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire, con oneri e spese a carico del Lottizzante. Il Lottizzante dovrà allegare alla domanda di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione anche un apposito e dettagliato Capitolato Speciale delle lavorazioni e dei materiali da utilizzare, con particolare riferimento agli elementi di arredo urbano (pali della pubblica illuminazione, panchine, etc.).
3. qualora entro il termine di validità ex lege del Permesso di Costruire (i.e. tre anni dalla data di inizio lavori, salvo proroghe) 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, salvo che non abbia richiesto specifica proroga, anticipatamente alla scadenza dei termini;
4. Tutte le Opere di Urbanizzazione Primaria dovranno comunque essere ultimate entro il termine massimo di validità stabilito al precedente Art. 3;
5. In ogni caso tutte le Opere di Urbanizzazione Primaria, previste nel Piano di Lottizzazione, dovranno essere iniziate prima, ovvero contestualmente all’inizio delle opere degli interventi edilizi privati previsti nel Piano di Lottizzazione almeno per il tratto relativo al servizio del singolo edificio interessato. A tal proposito si evidenzia che la Tav. 11/D del Piano di Lottizzazione individua tre fasi funzionali di lavorazione autonomamente collaudabili a cui sono connessi i relativi interventi privati. Nello specifico le fasi 1 e 2 sono collegate all’intervento della porzione dell’Area con destinazione “turistico-ricettiva”; la fase 3 è funzionale per l’intervento residenziale.

6. Non potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire relativo ad opere ed interventi edilizi da attuarsi all'interno del lotto fondiario se non risulti già ufficialmente iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.
7. In ogni caso la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria dovrà avvenire con regolarità e continuità, prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi privati, seguendo rigorosamente il piano dei lavori con annesso crono-programma che il Lottizzante dovrà presentare prima dell'effettivo inizio dei lavori. La violazione della tempistica fissata nel documento richiamato, comporterà, previa diffida, la possibilità di avvalersi da parte del Comune della cauzione dell'importo garantito;
8. Non potrà essere presentata al Comune la specifica Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI), delle opere e degli interventi edilizi privati, se non risulteranno interamente ultimate e collaudate le Opere di Urbanizzazione Primaria ad esse funzionali e, in particolare, le opere di cui alle fasi 1 e 2 relativamente alla porzione dell'Area con destinazione "Turistico ricettiva" e le opere di cui alla fase 3 relativamente alla porzione dell'Area con destinazione residenziale, come sopra individuate e meglio rappresentate nella Tav. \_\_\_\_, e finchè non risulteranno cedute al Comune, nei modi e nei termini di cui alla presente convenzione, tutte le aree per le urbanizzazioni di cui ai lotti funzionali su individuati e destinate all'uso pubblico previste e meglio identificate nel Piano di Lottizzazione e le relative opere di urbanizzazione ivi realizzate.
9. In caso di collaudo parziale si procederà, quindi, alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità dei singoli interventi privati realizzati nella zona di riferimento, purché il lotto abbia autonomia funzionale e come tale sia stato oggetto di collaudo positivo.
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 direttore dei lavori dovrà darne immediata comunicazione al supervisore ed al Comune affinché quest'ultimo ne autorizzi l'esecuzione.
11. A seguito della presentazione del Certificato di Ultimazione Lavori delle Opere di Urbanizzazione da parte del Direttore dei Lavori, verrà eseguito il collaudo finale delle opere stesse e verranno redatti, a cura del Supervisore-Collaudatore, il Certificato di Collaudo e la Relazione acclarante i rapporti tra l'Amministrazione e il Lottizzante.
12. il Certificato di Collaudo e la Relazione acclarante dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale con apposita Deliberazione e il RUP comunicherà al Lottizzante l'efficacia e l'esecutività della suddetta Deliberazione. Qualora, a seguito della rendicontazione, risultasse che l'importo del Q.E. delle opere realizzate dal Lottizzante fosse inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (ex art. 5 della Legge n. 10/77) il Lottizzante dovrà versare la differenza al comune di Silvi (TE) mediante bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale – Codice Iban ..... entro 60 giorni decorrenti dal giorno successivo a quello di ricevimento della comunicazione del RUP dell'efficacia della deliberazione di approvazione del Collaudo e della Relazione acclarante.

#### **ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il Piano di Lottizzazione, in considerazione delle caratteristiche urbanistiche dell'area, non prevede la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria.

Si dà atto che il Lottizzante, pertanto, dovrà versare al Comune gli eventuali oneri di urbanizzazione secondaria, secondo quanto precisato dalla presente convenzione e dalle norme vigenti in materia.

## **ART. 8 - VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. Salvo quanto specificato al successivo art. 10, qualora il Lottizzante intenda apportare delle varianti al progetto del Piano di Lottizzazione qualificabili come sostanziali, 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, si procederà nei modi e nelle forme stabilite dalla L.R. 18/1983 e sue successive modifiche ed integrazioni.

2. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentito apportare al progetto degli impianti tecnologici a rete, 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 al Piano di Lottizzazione.

3. Inoltre è 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.

4. Trova comunque piena applicazione quanto disposto dalla L.R. dell'Abruzzo 18/1983, art. 20, commi 8 ed 8 bis.

## **ART. 9 - TITOLI ABILITATIVI PER REALIZZAZIONE DEGLI 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 privata in conformità alle previsioni del Piano di Lottizzazione.

2. Il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione delle strutture private previsti dal Piano di Lottizzazione 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 nel relativo regolamento comunale vigente al momento del rilascio del permesso di costruire medesimo. Non è 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 del Piano di Lottizzazione, nessun permesso di costruire per l'edificazione sui lotti fondiari non ancora edificati potrà essere rilasciato se non risulteranno ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria e non risulteranno cedute gratuitamente al Comune tutte le aree per le urbanizzazioni e destinate all'uso pubblico previste nel 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, alle medesime condizioni previste nella presente convenzione.

## **ART. 10 - VARIANTI AI TITOLI ABILITATIVI PER L'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 è consentito apportare al progetto dei singoli edifici delle lievi

modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche previste negli elaborati grafici allegati al Piano di Lottizzazione e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione e che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti o sui carichi urbanistici e ferma 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 dal Piano.

2. In particolare sono sempre ammessi, senza necessità di preventiva approvazione di una apposita Variante al Piano di Lottizzazione:

- a) Lo lieve spostamento dell'edificio all'interno della superficie fondiaria del singolo lotto, nel rispetto della distanza degli edifici dai confini.
- b) La variazione delle tipologie e del numero delle unità immobiliari rispetto a quelle riportate negli elaborati grafici allegati al Piano di Lottizzazione, fermo restando che le singole Unità immobiliari residenziali dovranno rispettare le seguenti percentuali: 35% massimo di alloggi con superficie lorda chiusa non inferiore a 50 mq; 20% minimo di alloggi con superficie lorda chiusa non inferiore a 80 mq: La restante percentuale di alloggi dovrà avere una superficie lorda chiusa non inferiore a 65 mq>>.
- 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.

#### **ART. 11 - AREE PER STANDARDS DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE**

1. Le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano di Lottizzazione da cedere gratuitamente al Comune, sono quelle graficamente individuate nella Tavola \_\_\_\_\_ e sono le seguenti:

Foglio .... Mappale....

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 previsti nel Piano di Lottizzazione.

#### **ART. 12 - CESSIONE GRATUITA AREE PER URBANIZZAZIONE – MANUTENZIONE DELLE OPERE**

1. Tutte le aree destinate alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria, come individuate nel relativo progetto esecutivo ed eventuali successive varianti, nonché le opere di urbanizzazione ivi realizzate dal Lottizzante a sua cura e spese, saranno cedute senza oneri al Comune dopo l'ultimazione delle predette opere, a semplice richiesta di quest'ultimo, e comunque non oltre 120 (centoventi) giorni dalla conclusione della fase di collaudo delle opere interamente eseguite (Atto di approvazione del certificato di Collaudo da parte del competente organo comunale). Le aree e le opere in ogni caso dovranno essere consegnate anticipatamente in possesso al Comune, nel caso quest'ultimo lo richieda, anche in caso di esito non positivo del collaudo, fermo restando l'obbligo per il Lottizzante di provvedere all'adeguamento delle opere, riscontrate come non collaudabili, entro i termini stabiliti dal Comune e fermo restando la possibilità per il Comune di esperire ogni eventuale azione di legge, nei modi e nelle forme stabilite dalla presente Convenzione e dalla Legge, per la regolarizzazione delle opere di urbanizzazione, ove necessario. Ove richiesto dal Lottizzante, la cessione delle aree dovrà

avvenire anticipatamente rispetto all'inizio dei lavori, al fine di regolarizzare le proprietà pubbliche e quelle fondiari private, prima della costruzione dei manufatti privati.

2. 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.
3. il Lottizzante si obbliga a mantenere il possesso delle aree interessate dalle Opere di Urbanizzazione Primaria e a provvedere alla loro manutenzione fino alla consegna al Comune delle opere stesse, che si concretizzerà con il relativo avvenuto collaudo, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità in ordine all'utilizzo delle aree stesse e, in particolar modo, da eventuali incidenti di sorta che dovessero verificarsi in sede di realizzazione delle opere, di movimenti dei veicoli o macchinari o per danni arrecati a terzi;
4. nel caso lo ritenesse opportuno, il Comune potrà entrare in possesso delle aree anche prima dell'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione che, comunque, rimarranno sempre in carico del Lottizzante, mediante la presa in consegna anticipata ai sensi dell'art. 230 del DPR 207/2010 e s.m.i.;
5. Qualora il Comune abbia effettuato con esito positivo il collaudo parziale di cui all'articolo 13, 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

#### **ART. 13 – COLLAUDO IN CORSO D'OPERA – SUPERVISORE/COLLAUDATORE – RUP**

1. Prima del rilascio del Permesso di Costruire, per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria, il Comune provvederà a nominare un professionista abilitato di propria fiducia in qualità di Supervisore – Collaudatore in corso d'opera e finale dei lavori relativi alle Opere di Urbanizzazione Primaria. Il tecnico incaricato avrà il compito, fermo restando 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 Primaria, 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/o discordanze tecnico-costruttive rilevate rispetto al progetto esecutivo allegato al Permesso di Costruire;
2. In particolare competono al Supervisore - Collaudatore i seguenti compiti:
  - controllo sulla regolare esecuzione dei lavori in conformità al progetto esecutivo, alle specifiche contrattuali e al piano dei lavori e allegato crono-programma;
  - accertamento dell'avvenuta verifica da parte della Direzione dei Lavori, dei documenti di accompagnamento delle forniture dei materiali tutti, con particolare riferimento a quelli tecnologici, circa la loro conformità alle normative tecniche di settore;
  - 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;
  - accertamento dell'avvenuta effettuazione, a cura della Direzione dei Lavori, delle prove di laboratorio sui materiali, ove necessarie;
3. il Lottizzante in ogni caso si obbliga a richiedere al predetto Supervisore - Collaudatore, l'effettuazione delle visite sul cantiere, in tutte le fasi principali di esecuzione che saranno indicate preventivamente dal Supervisore - Collaudatore stesso;

4. il Lottizzante si impegna inoltre a consegnare al Supervisore - Collaudatore i certificati di conformità e di regolare esecuzione, i verbali delle prove di collaudo di tutti gli impianti tecnici realizzati, i disegni esecutivi di tutte le opere come realizzate (as-built), gli atti amministrativi e quant'altro il Supervisore stesso riterrà necessario per l'espletamento dei compiti a lui affidati;
5. qualora, durante le visite e sopralluoghi periodici sul cantiere, il Supervisore - Collaudatore rilevi delle incongruenze tecnico-costruttive rispetto alle previsioni progettuali, egli dovrà redigerne apposito dettagliato verbale da trasmettere tempestivamente al Lottizzante, al Direttore dei lavori ed al Comune;
- ~~6.~~ il Supervisore - Collaudatore, oltre a quello di collaudatore in corso d'opera, avrà anche il compito specifico di procedere, al termine dell'ultimazione delle stesse, al collaudo finale delle Opere di Urbanizzazione Primaria.
7. ultimate le Opere di Urbanizzazione Primaria, il Direttore dei Lavori presenterà al Comune ed al Supervisore - Collaudatore la Dichiarazione di avvenuta ultimazione lavori. Le opere saranno collaudate a cura del Supervisore - Collaudatore entro 120 giorni successivi alla presentazione della Dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere. Entro il medesimo termine, di cui sopra, il Supervisore - Collaudatore dovrà emettere il certificato di collaudo. Entro i 45 giorni successivi all'emissione del certificato di collaudo il Comune dovrà provvedere alla sua approvazione, nei modi e nei termini di legge. Il silenzio protratto oltre gli indicati termini configura assenso del collaudo stesso che diverrà, quindi, definitivo.
8. il collaudo definitivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria equivale a consegna delle opere stesse al Comune. Fino a tale data il Lottizzante rimarrà responsabile delle opere e dovrà assicurarne la loro conservazione e la manutenzione;
9. Previa richiesta del Lottizzante, il Comune potrà autorizzare, sentito il parere dell'Ufficio Urbanistica e a suo insindacabile giudizio, il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un comparto accertato come autonomamente funzionale.
10. Sempre prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previa progettazione esecutiva delle stesse, il responsabile dell'AREA 5 Urbanistica del Comune provvederà a nominare il RUP (e i relativi collaboratori di supporto) per le opere di urbanizzazione primaria, con il compito di controllare, vigilare e coordinare, rapportandosi con il Supervisore-Collaudatore in corso d'opera ed il Direttore dei Lavori, sulla corretta esecuzione delle opere stesse, con le funzioni ed i poteri, per quanto compatibili, di cui all'art.31 del D.Lgs 50/2016.
11. Sia le spese necessarie per il Supervisore-Collaudatore in corso d'opera, sia quelle per l'incentivo di legge per il RUP, queste ultime calcolate sull'importo delle opere secondo i criteri e le modalità di cui al DLgs 50/2016 e al Regolamento Comunale in materia, saranno liquidate dal Comune, ma poste a carico del Lottizzante, il quale dovrà anticipare al Comune stesso le somme necessarie, quantificate dal Comune medesimo, a semplice richiesta da parte della competente "Area 5 Urbanistica" del Comune, entro i quindici giorni successivi alla richiesta medesima.

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

1. L'importo per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria da eseguirsi a cura e spese del Lottizzante e dei relativi oneri accessori e spese tecniche, come preventivato nel Computo Metrico Estimativo, allegato alla richiesta del Permesso di Costruire, redatto sulla base dell'ultimo prezziario della Regione Abruzzo e dei prezziari nazionali, e accompagnato da una dichiarazione di congruità da parte del Tecnico Progettista, ammonta complessivamente ad € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_);

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione in ordine alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, il Lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo equivalente, mediante Polizza Fidejussoria n°..... del \_\_\_ emessa da..... con scadenza incondizionata fino all'avvenuto Collaudo di tutte le Opere di Urbanizzazione Primaria;
3. la garanzia potrà essere estinta solamente dopo il favorevole collaudo tecnico amministrativo di tutte le Opere di Urbanizzazione Primaria, previa Autorizzazione allo svincolo rilasciata dal Comune.
4. la garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. 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 soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento;
5. 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 mancato 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 le tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente Convenzione e di tutti 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, sono a carico esclusivo del Lottizzante, che si riserva la facoltà di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti in materia;
2. Le parti 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 di Lottizzazione in questione. A tal fine il Lottizzante precisa, ai soli fini fiscali che: .....

#### **ART.16 – ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. Il Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati e documenti:
  - \_\_\_;
  - \_\_\_;
2. Le Parti si danno atto che gli elaborati del Piano di Lottizzazione approvati con delibera di C.C. n. \_\_\_, del \_\_\_, formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non vengano materialmente in quanto atti pubblici immodificabili e consultabili in qualsiasi momento.

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

1. Per quanto non espressamente previsto e/o specificato nella presente Convenzione si fa riferimento alle Leggi Statali, Regionali ed ai Regolamenti Generali e Comunali vigenti;
2. Nel caso in cui il Lottizzante dovesse recedere dall'attuazione del 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, che non fossero componibili bonariamente dalle parti si intende competente il Foro di Teramo;

Letto, confermato, sottoscritto, li \_\_\_\_

Le Parti

Per il Comune di Silvi  
Il Funzionario Responsabile Area 5 Urbanistica  
Arch. Cesare Di Palma

Per il Lottizzante