



# Città di San Benedetto del Tronto

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Bando Regionale - Decreto n.39/EPR\_09 del 10.9.2008:

"Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile"

## PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

# PRUACS

(artt. 5 e 6 LEGGE REGIONALE N. 16 DEL 23/02/2005)

"ALBULA CENTRO - VIA MANARA - PAESE ALTO"

## VARIANTE N.1 - AMBITO AR5

### SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE

DIRIGENTE DEL SETTORE  
dott. ing. G.Polidori

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
dott. ing. M.Cicchi - Responsabile del Programma  
per.ed.mecc. G.Ciarrocchi  
geom. M.Forlini  
dott. G.Tiburtini

### PARERI E NULLA OSTA

## TITOLO ELABORATO: SCHEMA DI CONVENZIONE

ELAB. 11bis

SCALA 1 :  
SCALA 1 :

Aprile 2012



## SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DEL PRUACS

L'anno ..... il giorno .....del mese di ..... nel mio studio sito in .....  
Via/Piazza .....

Avanti a me Dott.....Notaio in .....iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di  
detta città, sono presenti:

-Il **Comune** di **SAN BENEDETTO DEL TRONTO** Codice Fiscale/P.IVA 00360140446,nella  
persona dell'ing.GERMANO POLIDORI, il quale interviene ai presente atto in qualità di  
Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio in esecuzione della Delibera di C.C. n. 42 del  
31/05/2010 in virtù del combinato disposto dell'art. 107 comma 3 lettera c) del T.U. Enti Locali n.  
267 del 19/08/2000, e del vigente Statuto Comunale e successivi atti modificativi e integrativi,

- I sigg. **PERAZZOLI GIANNI** legale rappresentante della Ditta Perazzoli srl Via dei Laureati 99  
S.Benedetto del Tronto (AP) Cod. Fisc./Partita i.V.A..... , e **PERAZZOLI FRANCESCO**  
legale rappresentante della Ditta Perfin srl Via Salaria 114 Monsampolo del Tronto (AP) Cod.  
Fisc./Partita i.V.A..... , di seguito denominato "**soggetto attuatore n.1**" o  
"**Ditta n.1**" ;

- il Sig/Ditta **DI MATTEO VALTER** Via / Piazza .....Cod. Fisc./Partita i.V.A, di seguito  
denominato "**soggetto attuatore n.2**" o "**Ditta n.2**" ;

Detti comparenti, della cui identità personale e qualifica io Ufficiale Rogante sono  
personalmente certo, previa rinuncia, con il mio consenso e d'accordo tra loro, all'assistenza dei  
testimoni, mi hanno dichiarato di ricevere il presente atto, in forza del quale convengono e  
stipulano quanto segue dopo aver

### PREMESSO:

- che L'Amministrazione Comunale, con Delibera di Giunta n. 77 del 16.3.2009, ha avviato le  
procedure per partecipare al Bando regionale approvato con Decreto del Dirigente di P.F. n.39  
EPR\_09 del 9.9.2008 e pubblicato sul BUR Marche n.88 del 18.9.2008, relativo al "Programma  
Riqualficazione Urbana per alloggi a canone sostenibile", approvando un protocollo di intesa  
con l'ERAP di Ascoli Piceno (Ente regionale per l'Abitazione Pubblica);
- che con Delibera di Giunta Comunale n.93 del 7.4.2009 l'A.C. ha approvato uno schema  
preliminare di Programma di Riqualficazione Urbana ai sensi della L.R. n .16/2005, con il quale  
è stato individuato il perimetro delle aree da riqualficare, definendone il prevalente interesse  
pubblico, nonché le risorse necessarie e disponibili per la realizzazione degli interventi,  
fornendo i criteri di indirizzo e coordinamento per la partecipazione dei soggetti pubblici e privati  
coinvolti.
- che con successiva Delibera di Giunta Comunale n.152 del 19.05.2009 l'A.C ha approvato il  
definitivo assetto del Programma di Riqualficazione Urbana per alloggi a canone sostenibile (di

seguito denominato PRUACS) per la partecipazione al Bando regionale di cui sopra inviandolo all'Amministrazione Provinciale per l'avvio della procedura di approvazione ai sensi dell'art.26 bis della l.reg. n.34/92 e s.m.i.;

- che con successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 11.06.2009 l'A.C ha adottato la variante al PRG relativa per l'attuazione del PRUACS ai sensi dell'art. 26 bis della l.reg. n.34/92 e s.m.i.;

- che con successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 31.5.2010 l'A.C ha approvato definitivamente a seguito di conferenza di servizi effettuata ai sensi dell'art.14 della l.n.241/90 e s.m.i., la variante al PRG relativa per l'attuazione del PRUACS ai sensi dell'art. 26 bis della l.reg. n.34/92 e s.m.i.;

- che con successiva Delibera di Giunta Comunale n. 107 del 12/05/2011 l'A.C ha approvato una variante al PRUACS che modifica le opere di urbanizzazione e i relativi progetti preliminari già approvati con D.C.C. n°42/2010;

- che con successiva Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 28/9/2011 l'A.C ha approvato la progettazione definitiva di tutti gli interventi finanziati dal programma "PRUACS";

- che con successiva Delibera di Giunta Comunale n. del l'A.C ha approvato una variante al progetto planivolumetrico dell'ambito AR5 del PRUACS ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i.;

- che a seguito del Bando regionale approvato con Decreto del Dirigente di P.F. n.39 EPR\_09 del 9.9.2008 e pubblicato sul BUR Marche n.88 del 18.9.2008, relativo al "Programma Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile", è stato concesso un finanziamento complessivo al Comune di € 1.650.000,00;

- che i sigg. PERAZZOLI GIANNI legale rappresentante della Ditta Perazzoli srl Via dei Laureati 99 e PERAZZOLI Francesco legale rappresentante della Ditta Perfin srl Via Salaria 114 Monsampolo del Tronto (AP) Cod. Fisc./Partita i.V.A.....-....., sono proprietari delle aree contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di San Benedetto del Tronto foglio n.4 mappale n.1774-1775 e 629 aventi un'estensione complessiva di mq.....;

- che il vigente P.R.G. a seguito delle modifiche apportata dal PRUACS prevede per le suddette aree la seguente destinazione: Ambito di riassetto e riqualificazione n. AR5 tramite intervento convenzionato attuato mediante due unità minime di intervento;

- che il vigente P.R.G. a seguito delle modifiche apportata dal PRUACS prevede per l'unità di intervento n.1 le seguenti obbligazioni:

1. Attrezzatura e cessione di un'area di complessivi 696 mq a verde pubblico, oltre alla sola attrezzatura, sempre a verde pubblico, di area di mq.258 ceduta da altro operatore all'interno dell'ambito AR5.
2. Realizzazione di un parcheggio interrato di superficie complessiva di mq. 257 da cedere al Comune quale parcheggio pubblico.
3. Cessione di un area di mq.230 per lotto fondiario residenziale da destinare all'edificazione dell'unità di intervento n.2 del comparto AR5.

- che il sig. Valter Di Matteo residente in Via \_\_\_\_\_ a S.Benedetto del Tronto è proprietario delle aree contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di San Benedetto del Tronto foglio n.4 mappale n.639-633 aventi un'estensione complessiva di mq.258;

- che il vigente P.R.G. a seguito delle modifiche apportata dal PRUACS prevede per l'unità di intervento n.2 le seguenti obbligazioni:

1. Cessione al Comune di un area di complessivi mq.258 per realizzazione di opere pubbliche (verde e parcheggio interrato) all'interno dell'unità di intervento n.1 del comparto AR5, la cui attrezzatura è a carico di altro operatore.

- che le Ditte .....dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si impegnano a trasferire i propri obblighi agli acquirenti e successivi aventi causa.

- che è necessario, in base all'art. 7 e 8 delle N.T.A. del PRUACS in variante al PRG vigente, procedere alla stipula di apposita convenzione regolante i rapporti patrimoniali e finanziari tra il Comune di San Benedetto del Tronto e le ditte proprietarie in ordine all'attuazione delle obbligazioni previste dalla scheda progetto AR5, della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nell'area e relativa cessione;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituenti parti, d'ora in poi denominate:

- Comune (Amministrazione Comunale di San Benedetto del Tronto).
- Ditta n.1 e Ditta n.2 .

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

#### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione regola i rapporti tra le ditte proprietarie e il Comune per l'attuazione delle previsioni del P.R.G nell'area ubicata in Comune di San Benedetto del Tronto, compresa tra le vie N.Bixio e Dell'Olmo all'interno del Centro Storico A1 Paese Alto , descritta nella Scheda AR 5, unità minima di intervento n. 1 e n.2 allegata al PRUACS in variante al PRG vigente, comprensiva dei terreni censiti al Catasto come segue:

- terreni censiti al Catasto Terreni , Foglio n.4 di San Benedetto del Tronto mappali 1774-1775 e 629, per un totale di mq. \_\_\_\_\_, relativamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione: verde pubblico, strade, parcheggi, opere di urbanizzazione indotte (sottoservizi);

- terreni censiti al Catasto Terreni , Foglio 4 di San Benedetto del Tronto mappali 633-639, per un totale di mq.258, relativamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione: verde pubblico e opere di urbanizzazione indotte (sottoservizi);

Tale attuazione avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, nonché alla "Scheda AR5" e alle N.T.A. del vigente PRUACS in variante al PRG che, pur non allegati, fanno parte integrante del presente atto.

#### **ART. 2 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

1. La validità della presente convenzione per la realizzazione e cessione delle opere di

urbanizzazione, è stabilita in anni 3 (tre) a decorrere dalla data di stipula della presente, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta della Ditta ai sensi dell'art. 15, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

2. Restano valide ai fini urbanistici edilizi, ai sensi dell'art.17 della legge n.1150/1942 e s.m.i. le previsioni urbanistiche nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

### **ART. 3 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. In riferimento alla delibera di giunta comunale n. 378 del 27.11.2007 e successivi aggiornamenti, in conformità al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. per l'edilizia) ed alle conseguenti leggi e regolamenti regionali gli interventi edilizi previsti nel comparto AR5 relativi alla U.M.I. n.1, verranno assoggettati al pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire (art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) in misura ridotta e limitata alla quota di contributo relativa al solo costo di costruzione. Per la U.M.I n.1, la quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si intende assolta con l'impegno e conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte nella presente convenzione.

2. In riferimento alla delibera di giunta comunale n. 378 del 27.11.2007 e successivi aggiornamenti, in conformità al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. per l'edilizia) ed alle conseguenti leggi e regolamenti regionali gli interventi edilizi previsti nel comparto AR5 relativi alla U.M.I. n.2, verranno assoggettati al pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire (art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) in misura piena secondo le norme vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire.

### **ART. 4 - TEMPI DI REALIZZAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALTRE OBBLIGAZIONI A CARICO DELLA DITTA**

1. La Ditta n.1 (Perazzoli srl e Perfin srl) con il presente atto:

a) CEDE la superficie complessiva di mq.230 al Comune censita al C.T. al Foglio n. Mappale n. \_\_\_\_\_ come da frazionamento allegato (lotto n.2 scheda AR5), per la realizzazione di edilizia libera nell'ambito del PRUACS tramite altro soggetto attuatore per l'attuazione dell'unità di intervento n.2 della scheda AR5. Il Comune trasferisce detta area di mq.230, con il presente atto, in proprietà all'operatore privato attuatore della U.M.I. n.2 della scheda comparto AR5.

b) SI IMPEGNA a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria secondo i progetti definitivi approvati approvato con D.G.C. n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nei termini più oltre stabiliti, consistenti in:

- spazi di sosta e di parcheggio;
- reti tecnologiche (rete adduzione gas e acque, rete telefonica e rete elettrificazione, canalizzazioni funzionali al cablaggio delle reti telematiche);
- reti fognaria delle acque nere e delle acque bianche;
- illuminazione pubblica;
- spazi di verde attrezzato, piazze e spazi scoperti pavimentati;

- mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo e regimazione delle acque meteoriche;
- allacciamento ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento
- altro: parcheggio interrato su via N.Bixio di mq.257, da rendere disponibile come parcheggio pubblico al Comune mediante cessione e attrezzatura.

c) SI IMPEGNA a cedere le aree e relative opere di urbanizzazione primaria indicate al punto b) precedente, realizzate previo collaudo, censita al C.T. al Foglio n. Mappale n. come da frazionamento allegato.

2. La Ditta n.2 (Di Matteo Valter) con il presente atto:

a) CEDE la superficie di mq.338 (particella n.633 e 639 del Fg.4) al Comune per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sottostante parcheggio interrato nell'ambito del PRUACS tramite altro soggetto attuatore dell'unità di intervento n.1 dell'ambito AR5.

3. Non è prevista esecuzione di altre opere di urbanizzazione secondaria secondo i progetti esecutivi approvati. Le parti prendono atto che, ai sensi del vigente Regolamento comunale concernente la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione approvato con deliberazione consiliare n. 96 dell'7.8.2008, il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte della Ditta, derivante dalla contabilità finale dei lavori, è stabilito in relazione ai costi unitari desunti dall'elenco prezzi Regionale vigente al momento dell'approvazione del progetto . Le parti prendono atto che, i costi come sopra determinati, rimangono stabili per l'intera durata della loro esecuzione e non sono soggetti in alcun caso a computo revisionale o ad eventuale aggiornamento prezzi, intendendosi questi compensati dall'importo prefissato e anch'esso non variabile.

4. Poiché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è da considerarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la Ditta n.1 o suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna ad assumere comunque a proprio carico il maggior onere di cui al comma precedente anche secondo quanto disposto dalla deliberazione consiliare n. 96 dell'7.8.2008, quindi il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio alla Ditta.

5. In attuazione della normativa vigente (Codice dei contratti pubblici D.Lvo n.163/2006 e s.m.i.) l'esecuzione delle opere di urbanizzazioni previste dalla presente convenzione dovrà essere effettuato da soggetto qualificato ai sensi dell'art.40 dello stesso Codice e tramite esperimento di una procedura negoziata ai sensi dell'art. 57 .co. 6; l'affidamento delle stesse opere, la forma contrattuale e le modalità di svolgimento sono stabilite nel successivo art.7 della presente convenzione .

6. Il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione della quota di edilizia libera privata compresa nella scheda AR5 UMI n.1 e n.2 (tavola n.9 del PRUACS) è condizionato alla avvenuta cessione al Comune delle aree di cui al comma 1 lettera a) e comma 2 lettera a) del presente articolo.

7. Gli allacci alle reti comunali verranno realizzati, ognuno per il lotto di propria competenza,

dalle Ditte attuatrici fino ad un raggio di 10 (dieci) metri dal limite di zona dell'ambito AR5. Eventuali estendimenti di tali linee che si rendessero necessarie saranno a carico del Comune o degli Enti erogatrici dei pubblici servizi, salvo accordi successivi intercorsi coi privati, mediante scomputo degli oneri di urbanizzazione se dovuti.

#### **ART. 5 - TEMPI DI REALIZZAZIONE E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. La Ditta n.1 si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le rispettive opere di urbanizzazione secondo il seguente CRONOPROGRAMMA (tempi a partire dalla stipula della Convenzione):

- Entro 180 giorni: inizio lavori, su progetto esecutivo approvato dal Comune, con comunicazione appaltatore, adempimenti legge sicurezza cantieri, con nomina collaudatore in corso d'opera
- Entro 1000 giorni: ultimazione lavori e inizio collaudo in corso d'opera
- Entro 1080 giorni (3 anni): collaudo e cessione delle opere previste al Comune (atto notarile) relativamente alle opere inserite nel comparto AR5 come da progetto esecutivo (cessione e attrezzatura opere)

2. Il Comune di San Benedetto del Tronto tramite il gruppo di progettazione predisposto e coordinato dal Responsabile comunale del Programma, redigerà i progetti esecutivi nei tempi previsti dall'accordo di programma del PRUACS stipulato fra Comune, Regione ed E.R.A.P. il 22/12/2011 e l'approvazione degli stessi progetti equivarrà a titolo abilitativo per costruire ai sensi dell'art.7 del DPR 380/01 per le opere di urbanizzazione da realizzarsi.

3. Per quanto riguarda la quota di edilizia libera prevista nei lotti n.1 e n.2 dell'ambito AR5 del PRUACS il Comune rilascerà i Permessi di Costruire per i fabbricati da realizzare sui lotti, fermo restando la conformità dei progetti edilizi alle norme vigenti in materia, come previsto dal precedente comma 6 dell'art.4.

#### **ART. 6 - DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD**

1. Ai sensi del D.M. 1444/68, della Legge Regionale n. 34/92 e delle N.T.A. del P.R.G. vigente, come variato dal PRUACS con Deliberazione n. 42 del 31/05/2010, (approvazione definitiva) le aree a standard sono così quantificate:

##### **U.M.I. n.1**

- SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA	Mq. 1234
- EDIFICABILITA'	
Superficie fondiaria	Mq. 308
Volume	Mq. 1154
Residenza (SU)	Mq. 384
Terziario (SU)	Mq. -
- VERDE PUBBLICO	Mq. 696



- SERVIZI RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE	Mq. -
- SPAZI PUBBLICI (Parcheggio interrato)	Mq. 257
- VIABILITA' E VERDE D'ARREDO	Mq. -
- PARCHEGGI PUBBLICI	Mq. -
U.M.I. n.2	
- SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA	Mq. 230
- EDIFICABILITA'	
Superficie fondiaria	Mq. 230
Volume	Mq. 733
Residenza (SU)	Mq. 244,3
Terziario (SU)	Mq. -
- VERDE PUBBLICO	Mq. -
- SERVIZI RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE	Mq. -
- SPAZI PUBBLICI (Parcheggio interrato)	Mq. -
- VIABILITA' E VERDE D'ARREDO	Mq. -
- PARCHEGGI PUBBLICI	Mq. -

2. Ai sensi degli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:

- le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscono strade di servizio degli insediamenti anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, reliquiati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport.

#### **ART. 7 – REALIZZAZIONE, CONTROLLO IN CORSO D'OPERA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Resta onere della Ditta n.1 attuatrice delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, procedere all'affidamento mediante procedure di evidenza pubblica ai sensi del vigente Codice dei Contratti pubblici, a soggetto qualificato e stipulare regolare contratto in forma scritta con l'operatore. L'effettuazione della gara informale a cura del soggetto attuatore sarà controllata da apposito responsabile del procedimento interno nominato dalla A.C. all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e comunque a richiesta della Ditta. Le modalità di scelta del contraente, i termini della gara, e le procedure amministrative dovranno essere conformi agli appalti pubblici di medesimo importo previste dallo stesso Codice (D.lgs. n.163/2006 e s.m.i.). Nessun rapporto contrattuale verrà instaurato tra l'A.C. e l'operatore che andrà a realizzare le stesse opere di urbanizzazione. L'operatore

che realizzerà le opere di urbanizzazione dovrà essere qualificato ai sensi dello stesso Codice per l'esecuzione di opere dello stesso importo nel campo degli appalti pubblici.

2. Prima o contestualmente all'inizio dei lavori, la Ditta si obbliga a comunicare al Comune il nome del professionista incaricato della Direzione Lavori, che dovrà risultare esterno all'organico e senza legami di parentela o affinità con l'impresa esecutrice dei lavori e con la Ditta medesima. Le opere andranno realizzate nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ed in particolare del D.Lgs.81/2008 e s.m.i. La Direzione Lavori e il Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione verranno curati dal soggetto attuatore privato sotto il controllo del responsabile comunale del Programma.

3. La Ditta sarà ritenuta committente nei confronti dell'Appaltatore delle opere di urbanizzazione ai sensi della vigente normativa sulla sicurezza nei cantieri e dovrà rispettare tutte le incombenze ad essa spettanti in qualità di Committente e responsabile dei lavori (nomina coordinatore per l'esecuzione, richiesta piani operativi, verifiche ASL, ecc...) Al Comune è affidata in quest'ultimo caso l'alta sorveglianza e la possibilità di accesso al cantiere in ogni momento con propri incaricati.

4. La Ditta dà atto che le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la diretta sorveglianza e controllo dei competenti Uffici Tecnici del Comune Servizio Progettazione OO.PP., dell'Azienda Multiservizi, ATO, CIIP, Enel, Telecom ecc..., a tal fine il Direttore dei lavori dovrà stabilire contatti con gli stessi preventivamente all'inizio dei lavori.

5. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente; la relativa spesa è posta a carico della Ditta. Per ogni categoria di lavoro funzionale all'intervento edificatorio realizzato, potrà essere rilasciato certificato di collaudo in corso d'opera. La contabilità delle opere ai fini del successivo collaudo tecnico-amministrativo, dovrà essere redatta secondo le norme vigenti per gli appalti pubblici. Il certificato di collaudo delle opere dovrà essere emesso entro e non oltre sei mesi dalla loro ultimazione.

6. Se l'importo delle opere non supera i 200.000,00 ECU il certificato di collaudo è sostituito da quello di regolare esecuzione, che sarà comunque emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione delle stesse. In caso contrario l'acquisizione delle opere dovrà essere soggetta a collaudo amministrativo mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente; la relativa spesa è posta a carico della Ditta attuatrice. Il collaudo dovrà comprendere anche quello statico ove necessario.

7. E' ammesso il collaudo parziale di opere di urbanizzazione a stralci funzionali esecutivi se accettato dall'A.C. per finalità pubbliche.

#### **ART. 8 - CESSIONE AREE E MODALITA' DI CONFERIMENTO DELLE OPERE.**

1. Come specificato al precedente art.4 la Ditta proprietaria n.1:

a) CEDE contestualmente alla stipula del presente atto la superficie complessiva di mq.230 al Comune censita al C.T. al Foglio n. Mappale n. come da frazionamento allegato (lotto n.2 scheda AR5), per la realizzazione di edilizia libera nell'ambito del PRUACS tramite altro soggetto attuatore per l'attuazione dell'unità di intervento n.2 della scheda AR5. Il Comune trasferisce detta area di mq.230, con il presente atto, in proprietà all'operatore privato attuatore della U.M.I. n.2 della scheda comparto AR5.

b) SI IMPEGNA a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria secondo i progetti definitivi approvati approvato con D.G.C. n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nei termini stabiliti nell'articolo 5 della presente convenzione.

c) SI IMPEGNA a cedere nei termini stabiliti nell'articolo 5 della presente convenzione le aree e relative opere di urbanizzazione primaria indicate al punto b) precedente, realizzate previo collaudo, censita al C.T. al Foglio n. Mappale n. come da frazionamento allegato.

2.Come specificato al precedente art.4 la Ditta proprietaria n.2:

a) CEDE la superficie di mq.338 (particella n.633 e 639 del Fg.4) al Comune per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sottostante parcheggio interrato nell'ambito del PRUACS tramite altro soggetto attuatore dell'unità di intervento n.1 dell'ambito AR5.

3. Il conferimento delle aree pubbliche previste dalla presente Convenzione avviene a titolo gratuito così come il successivo conferimento delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dalla Ditta entro i termini previsti dalla presente Convenzione dopo l'avvenuta approvazione del collaudo, con apposito atto notarile

4. Le spese inerenti i frazionamenti delle aree destinate a sedime delle opere di urbanizzazione, saranno a carico della Ditta n.1, mentre le spese del presente atto e di registrazione in caso d'uso sono a carico del Comune.

5. Le Ditte proprietarie si obbligano per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore di Aziende ed Enti relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il perimetro del presente ambito AR5 come opere di urbanizzazione primaria. Le Ditte si obbligano per sé, successori ed aventi causa, alla volturazione catastale delle aree da cedere e a dare al Comune la dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

6. Le Ditte, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere, anche per sé il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta, l'approvazione del frazionamento.

## **ART. 9 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

1. La Ditta n.1 si impegna per sé, successori ed aventi causa, a provvedere, a propria cura e spese, sia alla manutenzione ordinaria che straordinaria delle aree, delle opere, degli impianti e manufatti, già specificati nell'art. 4, fino alla formale cessione al Comune.

2. Le eventuali spese per energia elettrica necessaria ad illuminare la strada/piazza prima del trasferimento al Comune, saranno a carico della ditta proprietaria.

3. In difetto dell'assolvimento degli obblighi di cui sopra provvederà il Comune, che addebiterà agli interessati le spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.

#### **ART. 10 - PARCHEGGI PRIVATI.**

1. Gli eventuali parcheggi privati, esterni o interni al perimetro degli edifici, costituiscono opere di urbanizzazione esenti da contributi di costruzione ai sensi dell'art. 11 della legge n. 122/89.

#### **ART. 11 - GARANZIA FIDEIUSSORIA.**

1. La Ditta n.1, anche per successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi tutti assunti con il PRUACS ha rilasciato in sede di presentazione preliminare di atto unilaterale d'obbligo fideiussione assicurativa da parte della società \_\_\_\_\_ (polizza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_) dell'importo di in € 26.226,00 pari al valore delle aree in proprietà da cedere al Comune.

2. La Ditta n.2, anche per successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi tutti assunti con il PRUACS ha rilasciato in sede di presentazione preliminare di atto unilaterale d'obbligo fideiussione assicurativa da parte della società \_\_\_\_\_ (polizza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_) dell'importo di in € 10.478,00 pari al valore delle aree in proprietà da cedere al Comune

3. Con la stipula della presente convenzione e relativa cessione delle aree indicate al precedente articolo 4 si da atto che è possibile procedere allo svincolo di dette garanzie di cui ai punti 1 e 2 precedenti.

4. In sostituzione delle suindicate garanzie e in assolvimento degli obblighi nascenti dalla presente Convenzione la ditta n.1 presta cauzione pari al valore delle opere di urbanizzazione da realizzare in proporzione al valore del volume edificabile pari ad € \_\_\_\_\_ come da computo metrico estimativo allegato al progetto DEFINITIVO approvato con D.G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, mediante polizza n. \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ Assicurazioni spa dell'importo di in € \_\_\_\_\_.

5. La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della Ditta n.1, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato le regolare esecuzione.

6. La Ditta n.1 presta la fideiussione con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C.; la fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a

semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con l'accertamento dell'inadempienza.

7. La Ditta n.1 rinuncia altresì espressamente ad avvalersi del termine previsto dal 1° comma dell'art. 1957 C.C.; il mancato pagamento dei premi non potrà essere opposto per l'adempimento delle obbligazioni contratte. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti del presente atto, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della Ditta.

8. La Ditta n.1 si obbliga, inoltre, a integrare il valore della fideiussione medesima, qualora venisse utilizzata a seguito di inadempienza; in tal caso la fideiussione va integrata entro 60 giorni (sessanta) dalla richiesta del Comune.

9. La Ditta n.1 prende atto:

- che in caso di inadempienza degli obblighi di cui sopra il Comune può, previa diffida, sostituirsi nell'esecuzione delle opere alla Ditta obbligata, utilizzando al riguardo la fideiussione prestata; fermo restando comunque la facoltà del Comune di procedere all'addebito degli oneri ulteriori fino al completamento delle opere stesse e all'assolvimento dei relativi adempimenti.
- che rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del Comune per il risarcimento dei danni.

## **ART. 12 - GESTIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO**

1. Non è prevista la gestione delle aree pubbliche cedute al Comune.

## **ART. 13 - ESTENSIONE SOGGETTIVA DELLE OBBLIGAZIONI**

1. Qualora la Ditta n.1 proceda all'alienazione delle aree all'interno della Unità minima di intervento (ambito AR5) oggetto della presente Convenzione prima del compimento degli obblighi previsti dal presente atto, la stessa si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune e non ancora soddisfatti alla data del trasferimento.

2. La predetta esplicitazione dovrà risultare dall'atto di alienazione, unitamente all'impegno del nuovo proprietario che sarà così formulato: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di San Benedetto del Tronto da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, Rep. N. \_\_\_\_\_, registrata a \_\_\_\_\_ e trascritta a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

3. In caso di alienazione, parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta con la presente convenzione, si trasferiscono comunque anche agli acquirenti trattandosi di obbligazioni propter rem e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

4. Con la firma del presente atto la Ditta n.1 accetta espressamente e senza alcuna riserva:

- In caso di trasferimento la garanzia già presentata dalla Ditta non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione.

5. 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 conforme alla stessa.

#### **ART. 14 - RINVIO AD ALTRE NORME APPLICABILI**

1. Per quanto non previsto espressamente dal presente atto, si fa rinvio alle leggi e regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del codice civile.

#### **ART. 15 – ARBITRATO**

1. Tutte le eventuali contestazioni che potessero derivare dall'applicazione della presente convenzione, saranno decise, con le modalità stabilite dal Codice di Procedura Civile, da un Collegio arbitrale nominato dal Presidente del Tribunale di San Benedetto del Tronto.

#### **ART. 16 - SPESE E TRASCRIZIONE**

1. Tutte le spese di registrazione e trascrizione della presente convenzione e di quelle successive e consequenziali sono a totale carico del Comune, il quale chiede l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.

2. Il vincolo di cui al presente atto, gravante sull'intero compendio di aree di proprietà della Ditta, sarà sin da ora trascritto dalla stessa, presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno esonerando il Direttore da ogni responsabilità relativa e consequenziale alla trascrizione dell'atto stesso.

3. Le Ditte dichiarano di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse sorgere in pendenza della presente convenzione ed all'uopo solleva il Direttore dell'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno da ogni responsabilità al riguardo.

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 del Piano Regolatore Generale e sue varianti approvate; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della Legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle

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

5. Ai fini della trascrizione ipotecaria il Sig \_\_\_\_\_ dichiara di .....

6. Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

7. Il domicilio legale delle Ditta proprietarie è.....

Seguono le firme .....

