

PROVINCIA DI TERAMO

COMUNE DI GIULIANOVA

DITTA: TEA IMMOBILIARE S.R.L.

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE - AMBITO C.7 – UNITÀ MINIMA
DI INTERVENTO N. 3

LOCALITÀ: via Nazionale per Teramo – fraz. Colleranesco

SCHEMA DI CONVENZIONE

Giulianova, 3 giugno 2013

IL PROGETTISTA
(Dott. Ing. Luca Bonaduce)

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER INTERVENTI
IN ZONA C – AMBITO C.7 – U.M.I. 3**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____, il giorno _____, del mese di_____,
in_____, via_____, nel mio studio. Avanti a me Dr. _____,
notaio in _____, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di _____, senza
l'assistenza dei testimoni, per espressa e concorde rinuncia fatta dai comparenti, col mio consenso,
sono presenti i Signori:

1. **DI PIETRANTONIO ADRIANO**, nato a Berna (Svizzera) il 15 gennaio 1966, residente a Roseto degli Abruzzi in Via della Vaccareccia n° 2, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore della Società TEA IMMOBILIARE SRL, corrente in Teramo via Flaiani 43, appresso denominato "*proponente*";
2. _____, nato a _____, il _____, domiciliato per la carica a Giulianova in Corso Garibaldi n° 109, il quale interviene al presente atto in qualità di dirigente dell'area Servizi alla Collettività e Territorio del Comune di Giulianova (C.F. 00114930670), a questo atto autorizzato in virtù della deliberazione Consiliare n° _____, in data _____, che in copia certificata conforme qui si allega sotto la lettera "A", omessane lettura per dispensa delle parti, che dichiarano di avere esatta conoscenza, di seguito denominato "*Comune*";
Comparenti della cui identità personale io notaio sono certo.

PREMESSO CHE

- la Soc. Tea Immobiliare srl è proprietaria del terreno sito in Giulianova – S.S. 80 per Teramo, distinto in catasto terreni al foglio 28, part.lle 157 e 177,
 - l'area predetta è ricompresa nel vigente P.R.G., in zona urbanistica C.7, subcomparto 3, la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione, PdL;
 - il piano di lottizzazione presentato, acquisito al protocollo generale del Comune il _____, al n° _____, è stato approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° _____ del _____.
- Tutto ciò premesso, da valere come parte integrante del presente atto, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Il Comune, come in atti rappresentato, autorizza l'attuazione della lottizzazione e si impegna ad esaminare ed approvare i progetti esecutivi in base al piano di lottizzazione approvato, nonché nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti.

ART. 2

Il proponente si obbliga per sé, successori ed aventi causa, ad osservare tutti gli impegni assunti con la presente convenzione, a realizzare gli interventi edilizi in conformità con le disposizioni contenute nel presente atto e nel rispetto delle NTA e degli elaborati grafici del piano di lottizzazione, secondo le destinazioni e le caratteristiche tipologiche di seguito riportati:

- Realizzazione di n° 2 edifici, di cui uno prospiciente la S.S. 80, del tipo "a blocco" con destinazione residenziale, commerciale e terziaria, con edilizia libera, denominato "edificio A" e un altro prospiciente la strada di lottizzazione con tipologia a schiera / in linea con destinazione residenziale PEEP convenzionato, denominato "edificio B";
- Le aree circostanti gli edifici saranno attrezzate a spazi privati;
- Le restanti aree, oggetto di cessione alla pubblica amministrazione verranno cedute, come meglio

specificato in seguito, opportunamente attrezzate;

- Realizzazione, al piano terra dell'edificio A, di locale da cedere gratuitamente al Comune per destinazione di pubblica utilità.

ART. 3

Il piano di lottizzazione ha una validità di dieci anni dalla stipula della presente convenzione. I proponenti si impegnano a realizzare gli interventi previsti all'interno della lottizzazione secondo modalità e tempi seguenti:

- Presentazione dei progetti esecutivi e ritiro dei relativi permessi di costruire, entro sette anni dalla stipula della convenzione;
- Realizzazione degli edifici entro la validità (entro tre anni) dei rispettivi permessi di costruire;
- Presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione per l'approvazione da parte della Giunta in data antecedente a quella del primo progetto edilizio o in concomitanza alla presentazione dello stesso;
- Le opere di urbanizzazione primaria dovranno avere inizio entro e non oltre un anno (1 anno) dall'approvazione del progetto ed essere ultimate nel periodo di validità della presente convenzione, prima, comunque, del rilascio del certificato di agibilità per gli edifici realizzati, in modo da assicurare agli stessi i servizi indispensabili. Esse potranno essere realizzate e collaudate dal Comune, su richiesta del proponente, anche a lotti funzionali, per permettere il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ultimati. Devono essere, in ogni caso, interamente completate prima del rilascio di agibilità relativo all'ultimo edificio, che completa l'attuazione del comparto.

ART. 4

Il proponente si impegna a cedere gratuitamente la proprietà delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, estese complessivamente per mq 2620, distinte in catasto al foglio 28, part.lla _____, riservandosi il possesso materiale delle stesse fino all'ultimazione delle opere di urbanizzazione. Detta cessione dovrà avvenire antecedentemente al rilascio del permesso di costruire per il primo intervento edificatorio.

Il proponente si impegna altresì a cedere gratuitamente la proprietà del locale da adibirsi a servizi di pubblica utilità, che sarà realizzato al piano terra dell'edificio A, il tutto come meglio individuato nella specifica Tavola 4.a di progetto. Esso dovrà essere dotato di servizio igienico idoneo anche per disabili, impianto di climatizzazione invernale ed estiva, nonché di quanto necessario per renderlo agibile.

La cessione dovrà avvenire, a lavori ultimati, prima del rilascio del certificato di abitabilità / agibilità del relativo edificio. Da tale data sarà trasferita la proprietà dell'immobile e il Comune assumerà in carico gli oneri fiscali, di gestione, di manutenzione, nonché le spese condominiali secondo la relativa quota di pertinenza.

ART. 5

Il proponente s'impegna a realizzare, a propria cura e spese, a scomputo parziale o totale dei relativi oneri concessori, le opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione del corpo stradale e dell'area a verde pubblico, nonché le opere necessarie ad allacciare l'edificio ai pubblici servizi.

Tali opere sono meglio individuate nella relazione tecnica e illustrativa delle opere di urbanizzazione, nella tavola n. 3 del P.d.L. e nel computo metrico estimativo della spesa. Detti elaborati costituiscono progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primarie.

Il progetto definitivo/esecutivo, predisposto a termini del D.P.R. n. 207 del 5.10.2010, dovrà essere redatto sulla base del progetto preliminare, delle risultanze di eventuali conferenze di servizi, nonché di tutte le indicazioni e/o prescrizioni che verranno impartite dal Comune attraverso gli uffici preposti.

Detto progetto dovrà contenere tutti gli aspetti di dettaglio, al fine di accertare il perfetto inserimento delle opere con lo stato dei luoghi.

I lavori verranno, comunque, eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali preposti.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori dovranno essere certificati dal direttore dei lavori con appositi verbali da predisporre con le modalità stabilite dal D.P.R. n. 207/2010.

Il collaudo delle opere sarà effettuato dal direttore dei lavori mediante rilascio del certificato di regolare esecuzione, di cui all'art. 141, comma 3, del D.Lgs. n. 163/2006 nel testo vigente. Il certificato avrà carattere provvisorio ed assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione.

Dopo il collaudo, con il verbale di riconsegna, sottoscritto tra le parti, si trasferiranno al Comune le opere di urbanizzazione e l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il possesso materiale delle relative aree. Sino a che ciò non avvenga, tali oneri resteranno a carico del soggetto proponente e/o loro aventi causa.

ART. 6

A garanzia dell'esatto adempimento di quanto sopra i proponenti prestano, a favore del Comune di Giulianova, apposita polizza fideiussoria, n° _____ del _____, con decorrenza dal _____, per l'importo di € _____, pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria, desunto dal relativo computo metrico estimativo, maggiorato del 50%, per tutto il periodo di validità della convenzione.

Per gli anni successivi la polizza fideiussoria dovrà essere rinnovata detraendo, eventualmente, l'importo delle opere già realizzate, ed aggiornando la spesa prevista, mediante meccanismo della revisione dei prezzi, per le opere ancora da realizzare, sulla base della variazione ISTAT dei prezzi.

Il proponente, nel caso in cui, in sede di progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione, l'importo dei lavori risultasse superiore a quello assicurato, s'impegna ad aggiornare la polizza in base al nuovo costo.

La polizza verrà svincolata dal Comune decorsi due anni dalla data di emissione del certificato di regolare esecuzione.

Decorsi sette anni dall'approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle urbanizzazioni, senza che le stesse siano state eseguite, il Comune si riserva la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione delle opere previste, ovvero al completamento delle stesse, in sostituzione del proponente inadempiente, a spese dello stesso. Di tale circostanza dovrà essere dato preavviso, in ogni caso non inferiore a 60 giorni, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tale eventualità il Comune è autorizzato a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, a chiunque notifica e con l'esonero da ogni responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti e prelievi che esso andrà a fare.

ART. 7

Nel caso di alienazione delle aree e/o immobili ivi realizzati, i proponenti si impegnano sin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli obblighi ed oneri assunti nei riguardi del Comune, e non ancora soddisfatti alla data di alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita, unitamente all'esplicito impegno da parte degli acquirenti, all'assunzione degli oneri predetti. Indipendentemente da quanto sopra, essi rimangono, comunque, solidalmente responsabili con gli acquirenti, per i suddetti oneri.

ART. 8

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del proponente, il quale chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti dalla legge 26.6.1946, n. 666, oltre all'applicazione di ogni altra disposizione di legge vigente in materia, in particolare:

- a) l'esenzione dalla tassa di trascrizione, ai sensi della legge n. 10/1977;
- b) l'applicazione, in riferimento alla convenzione urbanistica, dell'imposta di registro in misura fissa;
- c) l'applicazione, anche in riferimento alla cessione immobiliare a titolo gratuito, dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1, comma 2, e 10, comma 3, del D.Lgs. 31.10.1990, n. 347, con l'art. 3, comma 1, del D.Lgs. n. 346/1990 ed ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 26.10.1972, n. 643.

ART. 9

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia, in particolare alla L.R. n. 18/1983 e ss.mm.ii., al P.R.G. e regolamento edilizio vigenti.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho pubblicato mediante lettura da me fatta ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà.