

**CONVENZIONE TIPO A SCOPO EDIFICATORIO AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA
LEGGE 17.08.1942 N° 1150**

COMUNE DI AVEZZANO

L'anno il giorno del mese di in Avezzano, presso la sede municipale

AVANTI A ME

Dott....., Segretario Generale del Comune di Avezzano, domiciliato per la carica presso la sede municipale, abilitato a ricevere gli atti del Comune ai sensi dell'art. 97, 4° comma, lett.c) del D. Lgs. 267/2000

SONO COMPARSI

- da una parte:

L'arch. Mauro Mariani nato ad Avezzano il 24 aprile 1960 ed ivi residente in Avezzano, via delle Olimpiandi n. 2 C.F MRNMRA60D22A515B, Dirigente del Comune di Avezzano, domiciliato per la carica presso il Comune di Avezzano, il quale interviene in questo atto, ai sensi del disposto dell'articolo 67, punto 4, lettera e) dello statuto, in rappresentanza e per conto del Comune stesso, codice fiscale 81002910669, che nel contesto dell'atto verrà chiamato per brevità "il Comune";

-dall'altra parte la Dott.sa Raffaella Sola, nata a Formia (LT) il 20 novembre 1983 Procuratore Speciale della società Fabbrica Immobiliare - Società di Gestione del Risparmio S.p.a. del Fondo immobiliare chiuso denominato "Etrusco Distribuzione - Fondo comune di Investimento", iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al n. 07753061006 Rea RM-1054624., con sede legale in Roma, Via Nazionale n. 87, d' ora in poi denominato "attuatore"

Premesso

- che in data 14 Febbraio 2001 stata pubblicata sul B.U.R.A. n. 41/2001 . l'avvenuta definitiva approvazione della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano;
- che in data 27.11.2003, Delibera di C.C. n. 61, è stato approvato il Piano di Lottizzazione del Complesso Commerciale "I Marsi", in attuazione delle scelte del P.R.G. (G1 Aree Commerciali);
- in data ... è stat stipulata la prima convenzione tra Comune e Soc. COOP Centro Itali per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e cessione delle relative aree di sedime
- che in data, con deliberazione commissariale n. del è, stata approvata una variante al predetto Piano di Lottizzazione per procedere alla permuta di due particelle castali destinate a parcheggio pubblico e parcheggio privato e consentire la realizzazione del nuovo Burger King Drive di Avezzano;
- che l'area interessata è censita nel catasto terreni del Comune di Avezzano al foglio 8 mappali n. 1351 (di proprietà comunale) e n. 1438 (di proprietà del "Fondo Immobiliare Etrusco") per una superficie di mq 645,00 per ciascuna particella;
- che a seguito della richiesta di permuta il Comune ha avviato presso L'Ufficio per il Territorio dell'Agenzia delle Entrate uno specifico procedimento finalizzato alla valutazione economica dei valori immobiliari delle due particelle sopra richiamate;
- con due distinti provvedimenti l'Ufficio per il Territorio ha quantificato il valore dei terreni interessati alla permuta rispettivamente in Euro 137.500,00 per il compendio pubblico ed Euro 100.517,00 per quello privato;

- che a fronte delle richiamate valutazioni la permuta è subordinata al versamento, in favore del Comune di Avezzano, della differenza di valore corrispondente ad Euro€ 36.983,00
- che il data la Soc. Immobiliare “Fondo Etrusco” per il tramite della società Fabbrica Immobiliare - Società di Gestione del Risparmio S.p.a. ha provveduto al pagamento di quanto dovuto;
- a seguito di specifica autorizzazione comunale l’attuatore della variante al Piano di Lottizzazione ha proceduto al frazionamento catastale della particella n. 1351 per individuare la porzione da sottoporre a permuta.
- che la variante al piano di lottizzazione è composta dai sottoelencati documenti approvati con la suddetta delibera commissariale:
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
 - TAV. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
 - TAV. 2 PLANIMETRIA DI PROGETTO E TIPOLOGIE EDILIZIE
 - TAV. 3 PLANIVOLUMETRICO E VERIFICHE URBANISTICHE
 - SCHEMA DI CONVENZIONE

Tutto ciò premesso è ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto e tra le costituite parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 Impegni dell'attuatore.

L’attuatore si impegna, in conformità con le disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti:

a) l’aggiornamento delle urbanizzazioni primarie (strade, parcheggi, verde, rete idrica e fognaria per acque bianche e nere, reti tecnologiche) per le parti interessate dal progetto di realizzazione del nuovo Burger King. Il tutto come previsto negli elaborati grafici già allegati alla richiesta di Permesso di Costruire in corso di istruttoria costituiti da:

- ✓ TAV. 3 PLANIMETRIA GENERALE E SISTEMAZIONI ESTERNE
- ✓ TAV. 5 PLANIMETRIA PARCHEGGI CEDUTI
- ✓ TAV. 6 PLANIMETRIA RETI ACQUE REFLUE E PIOGGIA
- ✓ TAV. 7 RETE IDRICA ED ANTINCENDIO

e comunque come da valutazioni e conseguenti indicazioni degli uffici tecnici comunali che l’attuatore si impegna a recepire integralmente

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dall'attuatore con la presente convenzione, lo esonera dal pagamento totale del contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 D.P.R. 380/2001.

L’attuatore ha consegnato il calcolo di massima degli oneri dovuti per il Contributo di Costruzione relativo alle opere di Urbanizzazione primaria attestando che è inferiore all’importo lavori da effettuarsi.

Art. 2 Disposizioni preliminari.

Per gli impegni e gli obblighi previsti nella presente convenzione l’attuatore è obbligato in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

Si deve intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall’Attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono, riportandoli

esplicitamente sugli atti di alienazione nella natura qualità e quantità, anche agli acquirenti. Ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie sostitutive o integrative.

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

E' consentita l'alienazione senza trasferimento di garanzie a condizione che gli obblighi nei confronti del Comune restino in capo all'alienante facendone esplicita menzione nell'atto pubblico di vendita.

Art. 3 Termini per gli adempimenti.

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione.

Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 5 (cinque) anni.

In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione devono essere ultimate prima del rilascio di qualsiasi agibilità e realizzate contestualmente all'esecuzione degli immobili.

In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità, contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

La proprietà delle opere di urbanizzazione primaria è già riconosciuta in capo l'Amministrazione per gli esiti della originaria lottizzazione.

Art. 4 Esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primarie sono eseguite direttamente dall'attuatore, ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/2001 nel testo vigente, a propria cura e spese, in conformità ad appositi progetti approvati dal competente Settore comunale.

Si dà atto che l'attuatore ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione del Burger King in uno con le Opere di urbanizzazione necessarie alla realizzazione degli obiettivi statuiti con la variante al PL.

L'attuatore si obbliga, inoltre, per sé e per i suoi aventi titolo a uniformarsi nella esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali oltre al rispetto di leggi e regolamenti comunali:

- a) rispetto dei diritti dei terzi a salvaguardia della pubblica incolumità affidata alla totale responsabilità civile e penale del lottizzante fino a che le opere non siano state acquisite dal Comune; in particolare la Direzione dei lavori dovrà essere affidata a tecnici idonei per competenza professionale;
- b) facoltà di qualsiasi controllo sul lavoro e sulle opere da parte dell'autorità comunale, anche a mezzo analisi di laboratorio e prove in sito, effettuate direttamente o a mezzo di laboratori

- specializzati, in ogni fase del lavoro ed anche a lavoro ultimato. Diritto ad imporre la sospensione immediata e la demolizione di quanto non risultasse corrispondente alla presente convenzione ed ai progetti esecutivi approvati; qualora non vi fosse uniformità nei diversi allegati al progetto relativamente alle caratteristiche delle opere da eseguire sarà l'Amministrazione ad indicare quale elaborato deve essere preso in considerazione;
- c) le opere rimangono in carico all'attuatore fino al collaudo anche se sono state formalmente cedute le aree su cui insistono; l'attuatore ha pertanto la piena responsabilità sia della realizzazione delle stesse che di tutti gli adempimenti di legge relativi al cantiere in corso;
 - d) obbligo dell'impianto della segnaletica prescritta dal Codice della strada come concordata con il Servizio Viabilità del Comune ;

Art. 5 Urbanizzazioni da realizzarsi.

L'attuatore si obbliga, nelle modalità suddette, a far eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione come riportate e definite negli allegati.

Per quanto riguarda le reti infrastrutturali si specifica che la nuova struttura sarà collegata esclusivamente al sistema interno al lotto principale costituito dal Centro Commerciale "I Marsi", senza alcun interessamento di reti esterne.

Entro 180 (centottanta) giorni dalla stipula della presente convenzione, e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire, ma successivamente all'atto di permuta l'attuatore dovrà procedere al picchettamento dell'area costituente il c.d. Lotto 2 individuando, sul terreno, quelle oggetto di cessione al Comune e realizzare, entro lo stesso tempo, l'adeguamento della viabilità e dei parcheggi.

L'esecuzione delle altre opere di urbanizzazione dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione degli edifici in modo da assicurare i servizi necessari ed indispensabili al realizzando intervento. Le aree destinate a viabilità e parcheggio dovranno essere lasciate libere all'accesso di appartenenti alle aziende erogatrici di servizi per la realizzazione delle opere di propria competenza ove realizzate dalle stesse.

Art. 6 - Prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione.

La sorveglianza tecnica dell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione sarà effettuata dagli uffici tecnici comunali che pertanto, avranno libero accesso al cantiere.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere cedute al Comune, rimarrà a carico dell'attuatore fino alla data di effettiva presa in carico.

Permangono tutti gli impegni già a carico degli soc COOP Centro Italia relativa a manutenzione viabilità parcheggi e verde pubblico, anche se già ceduti come da precedente convenzione e atto integrativo.

Tutte le opere dovranno esser realizzate come da progetto per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire.

Art. 7 – Sorveglianza.

Prima di dare corso alla realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione l'attuatore, al fine di consentire ai competenti organi comunali e delle aziende erogatrici dei servizi la sorveglianza

tecnica sulla loro esecuzione, dovrà comunicare, a mezzo *pec* o lettera raccomandata, la data di inizio dei lavori con un preavviso di almeno dieci giorni.

Art. 8 – Responsabilità.

L'attuatore si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare, per le destinazioni d'uso previste nel progetto esecutivo, tutte le norme vigenti e le relative prescrizioni contenute nelle autorizzazioni allo scopo rilasciate, nonché ad assumersi ogni responsabilità in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite.

L'attuatore assume, altresì, ogni responsabilità in ordine alla conduzione e sicurezza dei cantieri ed al rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni.

Art. 9 - Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

L'attuatore assume l'impegno di completare e rendere agibili, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione elencate nei precedenti articoli.

Il termine di cui sopra potrà essere prorogato per comprovate esigenze legate a cause di forza maggiore.

A tal fine l'attuatore, dovrà produrre, prima della scadenza, apposita istanza corredata della necessaria documentazione comprovante le cause di forza maggiore.

Il Comune, esaminata detta documentazione, deciderà se concedere o meno, sulla base di proprie insindacabili motivazioni, detta proroga che comunque non potrà superare il termine del certificato di abitabilità degli edifici.

Art.10 - Esecuzione diretta delle opere di lottizzazione

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del lottizzante inadempiente ed a spese del medesimo, con preavviso da comunicarsi mediante *pec* o lettera raccomandata con R.R..

La rivalsa avverrà in conformità a quanto stabilito dalle leggi vigenti.

Art.11 - Collaudo delle urbanizzazioni.

Si dà atto sin da ora che le opere previste, per il loro importo, non impongono il collaudo ai sensi del D.Lgs 18 aprile 2016, n. 50. e pertanto si procederà alla redazione e trasmissione del Certificato di Regolare Esecuzione.

Qualora in fase di accettazione da parte del Comune dei nuovi spazi di parcheggio pubblico venissero riscontrate delle difformità nelle caratteristiche delle opere, rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali approvati, l'attuatore dovrà provvedere senza indugio alla loro rettifica e ripristino previo incasso della Polizza Fidejussoria depositata copertura delle opere da realizzarsi

Una volta eseguite le rettifiche necessarie, la Direzione Lavori trasmetterà una comunicazione al Responsabile del procedimento, attestante il ripristino e l'eliminazione delle difformità in seguito quest'ultimo provvederà alla formale accettazione e presa in consegna delle opere medesime.

Art. 12 Permesso di Costruire.

La richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, sarà effettuata congiuntamente al Permesso per la realizzazione del Burger King.

Si specifica che titolare all'intestazione ed al ritiro del permesso di Costruire sono i proprietari delle aree o gli aventi titolo, ai sensi di legge, ad operare sulle stesse ed a cederle all'Amministrazione Comunale.

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e successivamente alla permuta delle aree ed all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione l'attuatore potrà ottenere il Permesso di Costruire per l'edificazione del fabbricato in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di lottizzazione ed agli obblighi convenzionali.

L'attuatore si obbliga a realizzare l'edificio come da progetto approvato in funzione delle prescrizioni riportate nella delibera di approvazione come da superfici fissate dal piano.

Art. 13 Varianti.

E' consentito apportare, in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modifiche che non varino quanto fissato dal Piano stesso ferme restando altre autorizzazioni dai competenti settori comunale.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio alle norme di PRG e ai criteri costruttivi previsti, lievi modifica del perimetro dei tracciati stradali pubblici in funzione di migliore modellamento e fruibilità degli stessi e di eventuali svincoli e accessi. Anche tali variazioni dovrennoessere preventivamente verificate dai competenti uffici comunali

14 - Alienazione delle aree.

Nel caso in cui l'Attuatore alieni l'intera area interessata dalla variante alla lottizzazione, prima di iniziare i lavori di urbanizzazione (avendo già stipulato la convenzione), esso si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Avezzano trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e la sua variazione di intestazione potrà essere rilasciata alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fidejussioni della Ditta Lottizzante originaria con nuove proprie fidejussioni di pari importo.

Art. 15 – Garanzie.

L'attuatore ha depositato presso i competenti uffici Comunali fidejussione assicurativa o bancaria, allegato (.....) della presente convenzione, pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione come riportato nel computo metrico allegato al progetto esecutivo come approvato dal competente settore comunale nonché agli oneri per la sicurezza ed alla progettazione definitiva ed esecutiva, per un totale complessivo di € 155.018,61 così ripartiti:
Spese per realizzazione opere: € 140.926,01

Iva Lavori (10%): € 14.092,60

Nella ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, l'attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio possibile, con espressa rinuncia ad ogni opposizione legale giudiziaria o stragiudiziale a qualunque titolo per i prelievi che il Comune ritenesse di dover fare.

La cauzione potrà essere proporzionalmente ridotta in base all'avanzamento delle opere eseguite per un importo non inferiore al 50% delle opere stesse.

Il residuo importo garantito sarà svincolato, a seguito della presa in carico delle urbanizzazioni da parte del Comune.

L'attuatore, con rinuncia ad ogni azione di opposizione giudiziale e stragiudiziale, qualora vi sia un proprio inadempimento seguito da inottemperanza alla conseguente diffida del Comune ad adempiere alle obbligazioni della presente convenzione, autorizza il Comune ad incamerare nelle casse comunali la cauzione suddetta a titolo di penale e riconosce che in tale evenienza non verranno rilasciate altri titoli edilizi, fino a quando il Comune avrà provveduto alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

In caso di inadempienze e successivamente a diffida da parte dell'Amministrazione Comunale ad ottemperare alle inadempienze di qualsiasi tipo (opere non realizzate o realizzate in difformità, non avvenuta cessione delle aree etc..) si applica il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'A.C. la risoluzione della convenzione per inadempimento:

- € 5.000 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)

- € 10.000 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)

L'attuatore, a garanzia degli impegni assunti, si impegna ad integrare la Polizza Fidejussorie alle suddette somme successivamente all'incasso delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale per le motivazioni sopra riportate.

In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dall'attuatore ad escutere la fidejussione suddetta e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del "Soggetto Attuatore" a provvedere agli adempimenti richiesti.

Art. 16 Verifiche Finali – Segnalazione di Agibilità.

Durante l'esecuzione dei lavori il Comune ha facoltà di controllare, tramite i competenti uffici, la rispondenza dei lavori eseguiti ai progetti depositati ed autorizzati, alle norme urbanistiche, sanitarie e di sicurezza in genere.

Entro il termine di validità del Permesso di Costruire e delle eventuali proroghe concesse, l'attuatore deve comunicare l'ultimazione dei lavori allegando, al fine di poter presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Art. 17 Durata della validità della Convenzione.

La convenzione ha durata di anni 10 (dieci) a partire dalla sua stipula e potrà comunque decadere solo per esplicita richiesta di una delle parti e comunque successivamente alla realizzazione degli

obblighi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Art. 18 Valore Convenzione.

Ai fini fiscali, le parti dichiarano che il valore della presente convenzione ammonta a €. 155.018,61 (Euro centocinquantacinquemiladiciotto/61), pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 19 Controversie.

Le parti espressamente convengono che per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra loro, anche in corso d'opera, in ordine alla interpretazione della presente convenzione sarà esclusivamente competente il Giudice Ordinario.

Art. 20 Pubblicità degli atti.

Il Comune e l'attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che atti di cui alle premesse ed all'art. 1 sono atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione ed ai titoli abilitativi e sono depositati, in originale, presso il Comune e non vengono materialmente allegati alla presente convenzione.

Art. 21 Spese di Trascrizione.

La convenzione o le sue eventuali modifiche ed integrazioni, sono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e spese dell'attuatore.

Art.22 Trattamento dei dati personali.

Il Comune, ai sensi dell'articolo 13 del Decreto legislativo n° 196 del 30.06.2003, informa l'appaltatore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Del presente atto io, Segretario Comunale rogante, ho dato lettura alle parti che, a mia domanda, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me, dopo avermi dispensato dalla lettura degli allegati, avendo esse affermato di conoscerne il contenuto.

Questo atto è scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e da me Segretario comunale completato a mano e consta di intere 8 (otto) facciate, oltre parte della presente

L'ATTUATORE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VII°

IL SEGRETARIO GENERALE