

“Regolamento per la disciplina delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare”.

CAPO I - AMBITO DI APPLICAZIONE

Articolo 1. Oggetto.

1. Il presente regolamento disciplina: i criteri e le procedure per l'attuazione dei Piani di Zona attraverso l'accordo sostitutivo ai sensi dell'art.49, comma 5 della L. R. 3 marzo 1999 n.11, nonché per la concessione del diritto di superficie e per il trasferimento del diritto di proprietà sulle aree comprese nei Piani di Zona.

Articolo 2. Individuazione delle aree.

1. In via preferenziale i Piani di Zona saranno attuati mediante l'applicazione dell'art.49, comma 5 della L.R. 3 marzo 1999 n.11. In via del tutto residuale il Consiglio Comunale potrà procedere all'attuazione dei Piani di Zona mediante l'applicazione dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971, n.865 e ss.mm.ii., previa argomentata motivazione in ordine all'interesse pubblico.

2. Le presenti procedure si applicano alle aree comprese nei Piani di Zona, per le quali, alla data di esecutività del presente atto, non siano ancora iniziate le procedure di assegnazione.

Articolo 3. Definizioni.

Ai fini del presente regolamento si intende per:

1. "Lotto" : l'area identificata nel Piano di Zona con una numerazione..Il lotto deve essere inteso unitariamente e individuato nelle tavole planimetriche in scala 1:500 dello strumento approvato.

2. "Consorzio/Associazione Temporanea d'Imprese(A.T.I)": il raggruppamento dei soggetti assegnatari definiti dalla legislazione vigente, identificati dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

3. "Edilizia sovvenzionata": Edilizia realizzata a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato e della Regione, delle Province o dei Comuni, mediante la quale vengono assegnati gli alloggi a canone sociale a seguito di appositi bandi;

4. "Edilizia agevolata": Edilizia realizzata con il contributo dello Stato o Regione in conto interessi o capitale assegnato a soggetti fruitori quali Enti pubblici e organismi di diritto pubblico, Imprese o Cooperative; gli alloggi realizzati potranno essere assegnati in locazione permanente o ceduti in proprietà rispettando i massimali dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione stabiliti dall'ente erogatore del finanziamento;

5. "Edilizia convenzionata": Edilizia che viene attuata a totale carico di enti, cooperative ed imprese costruttrici i quali stipulano la convenzione con il Comune per avere da questi particolari agevolazioni, impegnandosi a loro volta a rispettare prezzi di cessione e canoni di locazione concordati con il Comune, secondo i criteri del presente Regolamento.

6. "Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare": Gli enti pubblici e gli organismi di diritto pubblico come definiti dalla legge vigente ed operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;

7. "Cooperativa edilizia a proprietà indivisa": cooperative che hanno come oggetto sociale l'acquisto o la costruzione di case destinate a restare di proprietà della cooperativa e a essere assegnate ai soci in godimento o in uso. La cooperativa, amministrata dal consiglio di amministrazione, eletto dai soci, dopo l'acquisto e l'edificazione delle case, resta proprietaria delle stesse e ne cura la gestione e la manutenzione, ponendo a carico dei soci assegnatari i costi e gli oneri della gestione e della manutenzione, nonché un canone corrispettivo del godimento;

8. "Cooperativa edilizia a proprietà divisa": cooperative che nello statuto sociale prevedono, dopo la costruzione, l'assegnazione ai soci della proprietà individuale dell'alloggio. All'atto dell'assegnazione, l'edificio eretto dalla cooperativa, che costituisce la proprietà sociale, viene frazionato e la relativa proprietà viene trasferita ai singoli soci, i quali si costituiscono in condominio;

9. "Proprietari espropriati/espropriandi" (ai fini della preferenza all'assegnazione)": in attuazione di quanto espressamente previsto dall'art. 35 comma 11 della L. n. 865 del 22.10. 1971 e dall'art. 7 comma 4 della L. n. 136 del 30.04.1999, costituiscono proprietari espropriati i soggetti che siano proprietari del 100% dell'area oggetto di esproprio alla data dell'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico generale con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare; a tal fine il titolo di proprietà deve essere costituito da atto pubblico o da scrittura privata autenticata e registrato e trascritto;

10. "Imprese di costruzione e loro consorzi": imprese iscritte nel Registro delle Imprese presso la competente C.C.I.A.A operanti nel settore delle costruzioni edili, comprese anche le "Società edilizie" a prevalente capitale pubblico aventi come scopo istituzionale la realizzazione di programmi di intervento di edilizia economico popolare;

11. "Attuatore/i": soggetti che attuano il Piano di Zona, proprietari e/o loro delegati, ai sensi dell'art.49, comma 5 della legge regionale 3 marzo 1999, n.11, cooperative edilizie, imprese di costruzioni, consorzi e/o ATI.

CAPO II - PROCEDIMENTI

Articolo 4. Accordo sostitutivo, procedura ai sensi dell'art. 49, comma 5 della legge regionale 3 marzo 1999 n.11.

1. Il Dirigente competente comunica ai proprietari delle aree all'interno del Piano di Zona, che, in luogo della espropriazione e della concessione in proprietà, ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971, n.865, il piano medesimo può essere attuato attraverso accordo sostitutivo ai sensi dell'art.11 della legge 7 agosto 1990, n.241, precisando la tipologia, la volumetria previste e l'impegno economico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché l'individuazione delle aree di cessione.

2. Nel caso in cui i proprietari o i loro delegati vogliano avvalersi della facoltà prevista al comma 5 dell'art. 49 della L.R. n. 11/99, entro il termine perentorio di 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra, pena l'archiviazione della pratica, dovranno:

- fare richiesta di procedere all'accordo sostitutivo;
- allegare alla richiesta di cui al punto precedente i titoli relativi alle proprietà o quelli relativi alle deleghe nel caso di soggetti diversi dai proprietari.

3. Il contenuto dell'accordo di cui sopra è l'attuazione del Piano di Zona, così come approvato dal Consiglio Comunale e deve, comunque, assicurare le finalità indicate nell'art.35 della legge 22 ottobre 1971, n.865, con espresso riferimento alla determinazione del prezzo di cessione e locazione, fissati dagli artt.18, 19, 23 e 25 del presente regolamento, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree destinate dal Piano di Zona a viabilità e standard.

4. Al fine di realizzare il presupposto costituito dal consenso di tutti i proprietari dell'ambito, ai sensi dell'art. 49 c.5 della L. R. 11/99, il Comune, in alternativa al ricorso all'ordinario meccanismo previsto dall'art. 35 della legge n.865/71 (espropriazione, assegnazione, convenzione), potrà valutare il ricorso all'art. 26 della L. R. 18/83.

5. Una volta acquisite le aree dei proprietari non aderenti, mediante procedura espropriativa, il Consorzio stesso potrà stipulare con l'Amministrazione Comunale l'accordo sostitutivo per l'attuazione del Piano di Zona.

6. È facoltà dell'unico proprietario o della totalità della proprietà di chiedere, indipendentemente dalle procedure di cui ai commi precedenti, l'attuazione dell'iter per la stipula dell'accordo sostitutivo ex art. 49 c. 5 della L. R. 11/99.

Articolo 5. Approvazione del bando per l'attuazione del Piano di Zona mediante procedura espropriativa.

1. Qualora i proprietari, all'uopo interpellati dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo precedente, non si avvalgano della facoltà di concludere l'accordo ex art. 49 della L.R. 11/99, l'Amministrazione Comunale potrà optare per l'attuazione del Piano di Zona mediante

l'applicazione dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e ss.mm.ii. L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di ricorrere alle procedure ordinarie della L. 167/62 e della L. 865/71, in presenza di motivi di interesse pubblico.

2. In tale ultimo caso la Giunta Comunale procederà all'approvazione dei Bandi di assegnazione delle aree dei Piani di Zona, sempre con salvezza di diversa opzione, sulle basi di ragione di Pubblico interesse.

3. La Giunta Comunale può modificare i requisiti di ammissibilità, nel caso in cui sia necessario identificare determinate categorie di soggetti a seguito dell'emanazione di specifici bandi statali e/o regionali di finanziamento ovvero in presenza di altre particolari condizioni.

Articolo 6. Contenuti del bando.

1. I bandi di assegnazione delle aree del Piano di Zona si riferiscono a singoli "lotti", così come individuati nella planimetria dello stesso Piano.

2. I bandi individuano le categorie degli assegnatari, dettano le prescrizioni per la presentazione delle domande, indicano gli elementi qualificativi dell'intervento, stabiliscono gli obblighi dei soggetti che presentano domanda di assegnazione e forniscono eventuali ulteriori dati utili.

Articolo 7. Pubblicità del bando.

1. I bandi di assegnazione delle aree dei Piani di Zona sono pubblicati per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune.

2. Ulteriori forme di pubblicità dei bandi, quali pubblicazione su uno o più quotidiani locali, o pubblicazione nel sito internet del Comune, possono essere di volta in volta decise al fine di consentirne la massima diffusione possibile.

Articolo 8. Istanze di assegnazione.

1. Le istanze di assegnazione delle aree dei Piani di Zona devono essere presentate al protocollo generale del Comune entro il termine fissato dal bando. Devono essere presentate esclusivamente dalle categorie dei soggetti ammesse a partecipare previste dal bando stesso.

2. Il possesso dei requisiti viene attestato dal richiedente, con autocertificazione, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, secondo lo schema di istanza allegato al bando stesso.

Articolo 9. Requisiti per l'assegnazione delle aree.

1. Compete al Bando di evidenza pubblica la definizione dei requisiti che dovranno essere posseduti dai soggetti che presenteranno formale istanza di assegnazione delle aree e la definizione dei criteri per l'attribuzione dei punteggi alle istanze stesse.

Articolo 10. Formulazione ed approvazione della graduatoria.

1. Una volta completata l'attività istruttoria sulle domande pervenute, si procederà all'approvazione, con atto amministrativo, della graduatoria relativa alle categorie degli assegnatari che rimarrà valida sino al completo scorrimento della stessa.

1bis. Nella determinazione della graduatoria avranno precedenza i programmi che riserveranno almeno il 20% degli alloggi alle famiglie mononucleari derivanti da procedimenti di separazione/divorzio.

2. In caso di due o più soggetti risultati a parità di punteggio nella graduatoria, si procederà al sorteggio al quale saranno convocati i soggetti interessati. La procedura di sorteggio è effettuata da un'apposita commissione presieduta dal Dirigente del Settore competente. Gli esiti del sorteggio sono resi noti con pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

3. Nel caso di avvenuta pronuncia di decadenza di cui al successivo art. 34 nei confronti di un soggetto cessionario/concessionario, l'Amministrazione Comunale procederà ad assegnare l'area ad un nuovo soggetto, avente i requisiti previsti per l'assegnazione di aree per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, attraverso lo scorrimento della graduatoria medesima.

4. Laddove si fosse esaurita la graduatoria, nell'impossibilità di individuare un nuovo soggetto l'Amministrazione Comunale procederà a dare avvio ad una nuova procedura di Bando di evidenza pubblica.

Articolo 11. Adesione dei prenotatari, Acconto/cauzione e Decadenza.

1. La graduatoria approvata sarà comunicata ai soggetti interessati, con raccomandata A.R. o PEC, i quali entro 30 giorni dal ricevimento della stessa, dovranno sottoscrivere l'accettazione delle aree. Il Comune nei successivi 30 gg., comunica ai prenotatari la riserva dell'area.
2. Entro 60 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di riserva dell'area, salvo proroga concessa in considerazione di particolari e motivate ragioni, i prenotatari corrispondono al Comune a titolo di acconto/cauzione una somma pari al 50% del costo dell'area nuda, calcolato in via provvisoria sulla base del prezzo di cessione individuato nella deliberazione di Giunta Comunale approvata annualmente ai sensi dell'articolo 172 del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267
3. La mancata accettazione e/o il mancato pagamento dell'acconto/cauzione entro il termine fissato determina la decadenza del prenotatario dall'assegnazione dell'area e la cancellazione dello stesso dalla graduatoria di assegnazione delle aree.

Articolo 12. Costituzione del Consorzio o dell'Associazione Temporanea d'Imprese.

1. Nel caso in cui gli attuatori intendano procedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, devono costituirsi in Consorzio ovvero in Associazione Temporanea d'Imprese per realizzare dette opere riferite all'intero Piano di Zona.
2. Tale soggetto, in qualità di stazione appaltante, potrà curare l'esecuzione delle opere a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16, comma 2 e 2 bis, D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, e dell'art. 28, comma 5, L. n. 1150 del 17.08.1942, nel rispetto delle norme del Codice disciplinanti le procedure concorsuali, per l'affidamento in appalto dei corrispondenti lavori ad un'impresa qualificata ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

Articolo 13. Assegnazione, frazionamento e stipula della convenzione.

1. Il Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla acquisizione di tutte le aree tramite cessione volontaria da parte di tutti i proprietari e/o conclusione della procedura espropriativa, delibera l'assegnazione dell'area, che può anche avvenire sulla scorta di elementi identificativi catastali e di consistenza provvisori.
2. Nella ipotesi in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione non sia a carico dell'A.C., il frazionamento dei lotti edificabili deve essere presentato al Comune da un tecnico professionista incaricato dal Consorzio/A.T.I. con spese a carico dello stesso, entro 90 giorni dalla comunicazione della deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma 1.
3. I singoli assegnatari, entro il termine massimo di 90 giorni dall'intervenuta approvazione del frazionamento da parte dell'Agenzia del Territorio, devono stipulare con il Comune apposita convenzione di cessione/concessione delle aree.
4. Qualora il Piano di Zona venga urbanizzato direttamente dal Comune e frazionato a cura dell'Ente medesimo con spese a carico degli assegnatari, questi sono tenuti a stipulare la convenzione per la cessione/concessione dell'area assegnata entro il termine massimo di 30 giorni dalla comunicazione della delibera di assegnazione dell'area. Alla stipula della convenzione il singolo assegnatario deve corrispondere al Comune la quota corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione di competenza.
5. La mancata presentazione dell'assegnatario alla stipula della convenzione comporta la decadenza dell'assegnazione e l'incameramento dell'acconto/cauzione, salva la facoltà dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni subiti.

Articolo 14. Versamento del corrispettivo e polizza fidejussoria.

1. Il versamento del prezzo di cessione o concessione, detratto l'importo corrisposto a titolo di acconto/cauzione, deve essere effettuato contestualmente alla stipula della convenzione di cessione/concessione dell'area.
2. Il corrispettivo della cessione o concessione dovrà coincidere con il prezzo della cessione volontaria già stipulata dalla Amministrazione Comunale, ovvero all'indennità definitiva di espropriazione determinata dall'Amministrazione comunale, salvo l'obbligo dell'assegnatario al conguaglio al termine di procedimenti amministrativi o giudiziari di opposizione alla stima.

CAPO III - CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE E ALLOGGI

Articolo 15. Criteri per l'assegnazione delle aree.

1. Nel caso di bando per l'assegnazione delle aree dei Piani di Zona, i soggetti individuati, all'atto della stipula della convenzione per la cessione o la concessione, a mezzo di autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, devono dichiarare il permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione al bando,.

Articolo 16. Criteri per l'assegnazione degli alloggi.

1. L'attuatore deve rendere noto al pubblico mediante adeguate forme di pubblicità il programma costruttivo, le caratteristiche degli alloggi ed i prezzi di vendita, nello specifico lotto del Piano di Zona. L'avviso di avvio del programma costruttivo deve essere pubblicato sull'albo pretorio del Comune e sul sito web dell'Ente fino a completa assegnazione degli alloggi.

2. Gli alloggi, le autorimesse pertinenziali ed i posti auto che l'attuatore realizza sull'area sono trasferiti a soggetti in possesso di tutti i seguenti requisiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente :

a) avere la cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione Europea (ai sensi del D.P.C.M. 28.10.1988) oppure cittadinanza di un altro Stato accompagnata dal possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. n. 286 del 25.7.1998, ovvero essere titolare di carta di soggiorno oppure essere regolarmente soggiornante e iscritto nelle liste di collocamento o con una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;

b) che nessun altro componente del nucleo familiare sia proprietario o usufruttuario di un altro alloggio, adeguato al nucleo familiare, nell'ambito nazionale;

c) non aver ceduto l'alloggio in precedenza acquisito in proprietà o con patto di futura vendita e realizzato su area del Piano di Zona del Comune di Pescara, se non decorsi 5 (cinque) anni dall'ultimo acquisto;

3. I requisiti devono essere posseduti:

a) per gli assegnatari delle cooperative edilizie di abitazione al momento dell'atto definitivo di assegnazione;

b) per gli acquirenti da imprese di costruzione o loro consorzi, alla data di stipula dell'atto di compravendita.

4. E' vietata l'assegnazione di più alloggi alla stessa persona o a più membri conviventi della stessa famiglia. Le richieste plurime di assegnazione non possono essere presentate dalla stessa persona o da membri dello stesso nucleo familiare.

5. Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alla lettera b) del comma 2 devono essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

6. Nel caso di alloggi realizzati da cooperative edilizie e/o imprese edilizie che beneficiano, in tutto o in parte, di finanziamenti previsti da specifiche leggi statali o regionali, il limite di reddito per il nucleo familiare è stabilito dalla legge che ha promosso il finanziamento.

7. Nel caso di programmi di edilizia convenzionata l'assegnazione degli alloggi avverrà attraverso graduatoria nella quale gli aventi diritto precedentemente indicati verranno selezionati sulla base del reddito familiare ISEE, con precedenza ai redditi più bassi.

8. Il presente articolo si applica anche alle alienazioni successive alla prima.

Articolo 17. Subentro al cessionario/concessionario.

1. Il subentro al soggetto cessionario/concessionario può avvenire nei seguenti casi:

a) qualora a carico del soggetto cessionario/concessionario sia stato adottato il provvedimento di decadenza, disciplinato dal successivo Capo VI;

b) qualora venga presentata domanda di autorizzazione al subentro da parte del cessionario/concessionario finalizzata alla cessione del diritto di proprietà/superficie ad altro soggetto;

2. Nella ipotesi di cui alla lettera a) si procederà con le modalità stabilite dal successivo art. 34, l'individuazione del nuovo soggetto avverrà con le modalità fissate dall'art. 10 e seguenti.

3. Nella ipotesi di cui alla lettera b) la domanda, adeguatamente motivata, sarà presa in considerazione a condizione che si verifichi la fusione o incorporazione operata ai sensi dell'art. 2504 bis C.C., laddove la società che risulterà dalla fusione o quella incorporante assumerà i diritti e gli obblighi delle società partecipanti alla fusione, proseguendo in tutti i loro rapporti, anche processuali, anteriori alla fusione. L'Amministrazione Comunale prenderà atto della intervenuta fusione per incorporazione con adeguato provvedimento.

4. Al soggetto subentrante compete l'adesione allo Statuto del Consorzio/A.T.I. e la sottoscrizione degli impegni e obbligazioni già assunti dal soggetto decaduto.

CAPO IV - CORRISPETTIVI

Articolo 18. Prezzo per l'assegnazione delle aree. Conguaglio.

1. Ogni anno il Consiglio comunale con deliberazione approvata ai sensi dell'articolo 172, comma 1, lett.c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267, documento allegato al bilancio di previsione, verifica le aree che potranno essere cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie e stabilisce il prezzo/corrispettivo della cessione/concessione.
2. I prezzi, determinati con le modalità indicate al comma 1 del presente articolo, sono soggetti a conguaglio una volta conclusi il procedimento di espropriazione e/ o di cessione volontaria, e di cessione/concessione dei lotti edificabili ricompresi all'interno del Piano di Zona. .
3. L'eventuale conguaglio sul prezzo di cessione/concessione delle aree edificabili di cui al comma che precede, sarà ottenuto come differenza tra la totalità del corrispettivo ricavato dalla cessione/concessione al momento della stipula delle convenzioni medesime, e i costi effettivamente sostenuti dall'A.C. per l'acquisizione delle aree facenti parte del Piano di Zona.
4. Una volta conclusa la verifica contabile il servizio competente provvederà a comunicare a mezzo raccomandata A.R., secondo le modalità e nei termini di legge, l'importo calcolato ai singoli cessionari/concessionari, i quali dovranno corrispondere entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta notificata.

Articolo 19. Opere di urbanizzazione. Conguaglio.

1. I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono soggetti a conguaglio una volta conclusa la realizzazione, emesso il certificato di collaudo da parte del Comune. Il conguaglio sarà riferito al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree facenti parte del Piano di Zona.
2. Qualora il costo accertato delle opere di urbanizzazione, direttamente eseguite dal Consorzio ovvero A.T.I., risulti inferiore alla quota per opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001, dovrà essere corrisposto al Comune il relativo conguaglio; in caso contrario nulla sarà dovuto da parte del Comune.
3. Una volta conclusa la verifica contabile ed emesso il certificato di collaudo, il servizio competente provvederà a notificare secondo le modalità e nei termini di legge l'importo calcolato ai singoli cessionari/concessionari.

Articolo 20. Determinazione del prezzo di vendita degli alloggi.

1. Il prezzo di vendita degli alloggi è determinato secondo la seguente formula matematica:

$$P_m = CTN \times S_c$$

dove P_m = Prezzo massimo immobile

CTN = Costo Totale unitario dell'intervento di Nuova edificazione

S_c = superficie complessiva

2. Il costo Totale dell'intervento di Nuova edificazione (C.T.N.) è fissato nel **limite massimo** di €. **1.690,00** per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.) da incrementarsi con l'IVA gravante, determinato ai sensi della Delibera di Giunta Regionale e s.m.i. n. 615 del 09.08.2010. Tale valore (base agosto 2010) dovrà essere adeguato sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricato residenziale Il costo totale dell'intervento (C.T.N.), è costituito dalla somma degli addendi determinati ai successivi punti 3, 4 e 5.

3. . Il costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore o utilizzato per quantificare l'ammontare della base d'asta, per interventi di nuova edificazione. Tale costo è determinato in €. 808,00 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), oltre ai seguenti adeguamenti:

a) oneri aggiuntivi sicurezza lavori D.Lgs 494/96,	5%
--	----

n.81/2008 e s.m.i. fino al	
b) applicazione del D.lgs.192/2005 e D.lgs. 311/2006 e s.m.i. in materia di rendimento energetico nell'edilizia fino al	20%
c) rispetto nuova normativa antisismica (DM 01/02/2008, Circolare 2 febbraio 2009 n.617) fino al	7%

Il C.B.N. e le eventuali adeguamenti (lett. a , b, c), indipendentemente dal loro valore risultante, vanno comunque contenute entro il **limite massimo di €. 1.020,00**, corrispondente al costo medio effettivo di una tipologia edilizia standard.

4. Le maggiorazioni sul differenziale di costo per particolari condizioni tecniche (percentuali massime di maggiorazione del C.B.N.), possono essere:

a) dotazione dell'intervento di polizze assicurative postume decennali o di maggiore durata a garanzia dei rischi di danni alla costruzione negli anni successivi all'ultimazione dello stesso e comunque entro il costo stesso della polizza	+5%
b) adozione piano qualità e/o programma di manutenzione	+7%
c) miglioramento del comfort ambientale con riferimento agli aspetti acustici e igrotermici	+5%
d) utilizzo di dispositivi antisismici (isolatori sismici, ecc.)	3%
e) particolari condizioni localizzative	3%
f) per tipologie edilizie con numero dei piani dell'organismo abitativo	

uguale o inferiore a quattro	8%
g) per numero prevalente di alloggi con superficie utile non superiore a 65 mq.	4%
h) produzione fascicolo del fabbricato	3%

La determinazione delle modalità per il riconoscimento delle percentuali massime dei punti b) e c) sono subordinate a particolari relazioni fornite dall'esecutore degli interventi secondo le previsioni dei bandi regionali;

Il C.R.N. COSTO A BASE D'APPALTO (determinato dal C.B.N. come sopra articolato e dalle eventuali maggiorazioni di cui al punto 4), indipendentemente dal loro valore risultante, è fissato nel **limite massimo di €. 1.180,00**.

5. Gli oneri complementari, (percentuali massime di maggiorazione del C.R.N.) comprendono i seguenti elementi:

a) spese tecniche e generali, (progettazione, D.LL., rilievi, collaudi, ecc.	15%
b) prospezioni geognostiche e indagini geologiche	3%
c) accantonamenti per imprevisti secondo normativa vigente (solo interventi edilizia sovvenzionata)	
d) acquisizione area e urbanizzazioni, secondo vigente normativa. * Val. IMU (tabelle approvate con Deliberazione di G. C. n. 806 del 28.12.2001 e 1321 del 15.12.2008) – Per determinare l'incidenza al mq di S.C.: Val. minimo IMU x 3,2 / indice territoriale del PEEP (o del PUE nel caso di quota ERP delle sottozone B4, B5 e B7);	
e) Oneri di urbanizzazione sono determinati secondo tabelle parametriche regionali recepite dal	

6. La superficie complessiva è calcolata secondo i parametri definiti dal D.M. LL.PP. 05.08.1994.

7. Il costo di costruzione teorico base di cui al comma 2, è soggetto all'atto della vendita degli alloggi, alla rivalutazione in base alle variazioni dell'indice nazionale I.S.T.A.T. di variazione del costo di costruzione di fabbricato residenziale.

8. Il prezzo di vendita di cui al comma 1 non comprende gli oneri di seguito elencati che, debitamente documentati, il concessionario/cessionario pone ad esclusivo carico degli acquirenti degli alloggi senza necessità di preventiva autorizzazione:

a) contributi di allacciamenti agli Enti erogatori di servizi.

9. A richiesta dell'acquirente o assegnatario e previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, l'attuatore potrà apportare migliorie autorizzate, regolarmente fatturate e quantificate preliminarmente in modo analitico con i prezzi di cui al vigente prezziario Regionale, che comunque non eccedano il 10% del prezzo massimo di cessione.

Articolo 21. Determinazione del prezzo di locazione degli alloggi.

1. Il prezzo di locazione annuo degli alloggi non può essere superiore al 4,5% del prezzo di vendita dell'alloggio stesso rivalutato. Tale canone non potrà superare il 3% in caso di imprese.

2. Gli alloggi possono essere locati esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 16 .

3. La stipula dei contratti di locazione deve avvenire nel rispetto dell'articolo 2, comma 3, della L. n. 431 del 09.12.1998.

Articolo 22. Criteri per la determinazione del corrispettivo della costituzione del diritto di superficie.

1. La concessione del diritto di superficie ha la durata di 99 anni a decorrere dalla sottoscrizione della convenzione di concessione dell'area e può essere rinnovata fino ad un massimo di altri 99 anni purché ne venga fatta richiesta almeno un anno prima della scadenza e non si siano verificate violazioni degli obblighi assunti.

2. Scaduto il termine di concessione del diritto, compreso l'eventuale rinnovo, il diritto di superficie si estingue a favore del Comune di Pescara che diviene automaticamente proprietario delle costruzioni insistenti sul terreno eseguite dal concessionario e dai suoi aventi causa.

Articolo 23. Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e liberazione dai vincoli convenzionali in aree in proprietà.

1. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il Consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il Comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.

2. Il contratto di trasferimento dell'immobile stipulato in violazione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato.

3. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del menzionato articolo 35.

4. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta, altresì, la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

5. Per quanto non espressamente previsto e/o richiamato dalla presente disposizione, si fa in ogni caso espresso rinvio all'art. 31, commi 45, 46, 47, 48, 49, 49 bis, 49 ter e 49 quater della, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.

6. La normativa statale richiamata al comma precedente prevale su eventuali disposizioni regolamentari incompatibili con le stesse.

CAPO V - MODALITÀ DI INTERVENTO

Articolo 24. Opere di urbanizzazione.

1. La realizzazione del programma edificatorio prevista nell'ambito del Piano di Zona è subordinata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie a fornire completa funzionalità all'ambito.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nei singoli Piani di Zona dovrà rispettare le disposizioni del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

3. Il costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come certificato all'atto del collaudo, è ripartito in quota parte tra i singoli consorziati in proporzione alla massima volumetria edificabile di ciascun lotto.

4. Nell'ipotesi in cui gli attuatori siano stazione appaltante, usufruiscono dello scomputo della quota di contributi per oneri di urbanizzazione primaria con riferimento alla quota proporzionale, a fronte della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

5. Nel caso in cui siano stati assegnati tutti i lotti del Piano di Zona e sia stata verificata l'ipotesi di decadenza di uno o più soggetti, il Consorzio/A.T.I. è obbligato a completare le opere di urbanizzazione. L'Amministrazione Comunale, ad avvenuta approvazione del collaudo e presa in consegna delle opere di urbanizzazione, ed a seguito di nuova assegnazione del lotto ad un soggetto in possesso dei requisiti previsti dal bando, provvederà a comunicare al medesimo, le somme da corrispondere al Consorzio/A.T.I., che saranno oggetto di rivalutazione.

Articolo 25. Statuto del Consorzio per l'urbanizzazione.

1. Lo statuto del Consorzio di cui all'articolo 12 deve contenere le seguenti clausole:

- a) Finalità. Scopo del Consorzio è la realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle aree destinate al Piano di Zona, di cui i soggetti risultino assegnatari. Nel caso in cui il Consorzio/A.T.I. sia identificato dall'Amministrazione Comunale quale stazione appaltante, lo stesso deve individuare, con le procedure di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, il soggetto privato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- b) Soggetti. Fanno parte del consorzio esclusivamente i soggetti che hanno avuto in assegnazione aree appartenenti allo specifico Piano di Zona che ai sensi del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 costituiranno stazione appaltante;
- c) Durata. Il Consorzio rimane in carica fino all'avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione e allo svincolo delle polizze fideiussorie previste dalle convenzioni;
- d) Quote di partecipazione. La partecipazione dei soggetti appartenenti al consorzio è determinata in misura proporzionale alla volumetria edificabile del singolo lotto assegnato; e) Esecuzione delle opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avviene a seguito di esperimento della gara di evidenza pubblica da parte del Consorzio.

Articolo 26. Associazione temporanea d'Imprese per l'urbanizzazione (A.T.I.).

1. In alternativa alla costituzione del Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le imprese risultanti assegnatari di aree del Piano di Zona, in forza di bandi già emanati o partecipanti ad assegnazioni di aree nel Piano di Zona, successive all'entrata in vigore delle presenti procedure, o proprietarie delle medesime aree, possono costituirsi in Associazione Temporanea d'Imprese (A.T.I.).
2. All'A.T.I. si applicano le norme fissate dal D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.
3. In ogni caso è obbligatoria la redazione e la sottoscrizione, da parte di tutti i soggetti che intendono associarsi, dell'impegno alla costituzione dell'A.T.I., con l'indicazione dell'impresa alla quale sarà conferito il mandato collettivo speciale con rappresentanza, qualificata come capogruppo mandataria, da produrre all'Amministrazione comunale.
4. I soggetti che intendono costituirsi in A.T.I. presentano al Comune il documento di cui al comma precedente.

Articolo 27. Progettazione e direzione dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione.

1. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano realizzate dal Consorzio/A.T.I. ad essi compete la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione. La progettazione definitiva, esecutiva, nonché la direzione dei lavori, dovranno essere eseguite, a seguito di esperimento di gara di evidenza pubblica secondo le modalità di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, nell'ipotesi in cui i relativi oneri costituiscano corrispettivo per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione e che a tal fine vengano inseriti nel quadro economico del progetto dell'opera.
2. Il Consorzio/A.T.I. e i soggetti aggiudicatari dovranno sottoscrivere un contratto contenente le rispettive obbligazioni e depositarne copia presso l'Amministrazione Comunale.
3. Prima del formale affidamento degli incarichi di cui al comma 1, i nominativi del Direttore dei Lavori, il Responsabile dei Lavori ed il Coordinatore per la sicurezza e Responsabile unico del Procedimento, dovranno essere trasmessi al Comune entro 30 giorni prima della comunicazione di inizio lavori, ai fini della verifica circa l'esistenza di eventuali motivi e/o cause ostative quali, a titolo meramente esemplificativo, l'incompatibilità professionale, l'avere vertenze in corso con l'Amministrazione comunale.

Articolo 28. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avviene previo esperimento di gara di evidenza pubblica ed in conformità al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.
2. Le opere di urbanizzazione sono realizzate in conformità al progetto esecutivo che sarà oggetto di validazione.
3. Il collaudatore tecnico – amministrativo delle opere di urbanizzazione sarà nominato in corso d'opera secondo le modalità di cui all'art. 29.
4. In caso di ritardo nell'inizio o di mancata ultimazione dei lavori rispetto alle scadenze fissate dal crono programma del progetto e del contratto d'appalto, il Comune, previa diffida notificata con raccomandata A/R al Consorzio/A.T.I. e trascorsi 60 giorni dal suo ricevimento, provvederà direttamente all'esecuzione dei lavori stessi.

5. In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni stabilite nella convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune è autorizzato a disporre dell'intera garanzia costituita in sede di stipula della convenzione stessa.

Articolo 29. Contabilità e collaudo delle opere di urbanizzazione.

1. Il direttore dei lavori deve curare la tenuta della documentazione contabile costituita da: libretti delle misure, registro di contabilità, stati d'avanzamento lavori e conto finale.
2. Il direttore dei lavori ha il compito di controllare l'esecuzione dei lavori e la loro conformità al progetto, in conformità al DPR n. 554 del 21.12.1999, ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.
3. Nel caso in cui il Consorzio/A.T.I. costituisca stazione appaltante, lo stesso provvederà a nominare il collaudatore in corso d'opera. Il collaudatore tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione, è nominato dal stazione appaltante nelle forme di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.
4. Il collaudatore provvederà alla rendicontazione delle spese complessive sostenute dal Consorzio/A.T.I. per l'esecuzione dell'intervento.
5. Le opere di urbanizzazione, eseguite secondo il progetto esecutivo approvato, saranno prese in carico dal Comune, attraverso apposito verbale, una volta approvato il certificato di collaudo tecnico-amministrativo dei lavori e la revisione contabile dell'intervento.
6. A conclusione dei lavori, ed entro 120 giorni dalla data di approvazione del certificato di collaudo o decorso il termine di due anni dalla data di emissione, mediante stesura di verbale di presa in carico, le opere di urbanizzazione saranno prese in carico dal Comune.
7. A tal fine, il Consorzio/A.T.I. fornisce al Comune i necessari tipi di frazionamento al Catasto Terreni approvati dall'Agenzia del Territorio di Pescara e i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.
8. Il certificato di collaudo dovrà essere emesso entro i termini stabiliti dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici.

Articolo 30. Documenti per i titoli abilitativi.

1. Contestualmente alla stipula della convenzione di cessione/concessione o dell'accordo sostitutivo devono essere allegati il Capitolato descrittivo (all.E) e lo schema di determinazione del prezzo di vendita alloggi (all.F) che ne costituiscono parte integrante.
2. Contestualmente all'istanza di permesso di costruire per l'esecuzione dei fabbricati, l'attuatore deve presentare al Comune:
 - a) un quadro riepilogativo generale contenente il numero di unità abitative costruibili, delle autorimesse pertinenziali (nel numero massimo di uno per alloggio) e dei posti auto da realizzare (con indicate le Superfici Complessive, Superfici Utili, Superfici non residenziali, ai sensi del D.M. LL.PP. del 5.08.1994 e le loro caratteristiche;
 - b) lo schema di determinazione del prezzo di vendita alloggi preventivo secondo l'Allegato F.
3. Il quadro riepilogativo deve essere redatto conformemente ai parametri tecnici che definiscono a livello indicativo le caratteristiche dell'alloggio.
4. Contestualmente alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità, da avanzare successivamente all'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, l'attuatore presenta:
 - a) un quadro riepilogativo finale, da cui devono risultare i nominativi dei singoli acquirenti o dei soci assegnatari, le superfici di vendita, il prezzo unitario, il costo di eventuali migliorie, il rispetto del prezzo di vendita, corredato dai documenti comprovanti il possesso dei requisiti di cui all'articolo 19, sulla base dei quali il Comune provvede ai relativi controlli. Il quadro riepilogativo deve contenere il consenso alla trattazione dei dati sensibili, di cui al D.Lgs n. 196 del 30.06.2003, il rispetto dei requisiti, i parametri di cui sopra, e le modalità di calcolo.
 - b) una tabella di riparto millesimale riferita al sedime dell'intero lotto in caso di condominio o al sedime delle parti comuni negli altri casi. Tale schema dovrà essere allegato agli atti di vendita delle singole unità immobiliari costituendone parte integrante;

c) Lo schema di determinazione del prezzo di vendita alloggi a consuntivo secondo l'Allegato F, (fatte salve le rivalutazioni, in base alle variazioni dell'indice nazionale ISTAT, all'atto della vendita).

5. Il Comune al momento della trasmissione del quadro riepilogativo di cui al comma 3 si esprime sull'esercizio del diritto di prelazione.

6. Il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune presuppone la verifica della documentazione di cui ai punti che precedono ed è subordinato all'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'area di intervento.

Articolo 31. Realizzazione degli alloggi.

1. Per le opere non ultimate gli attuatori devono presentare la richiesta di un nuovo titolo edilizio per ultimazione lavori, senza che questo comporti la modifica dei prezzi così come definiti dall'articolo 20.

2. Il Comune può eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, risultanti da apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica facente parte del progetto concessionato.

3. Nel caso di edilizia sovvenzionata, così come definita all'art. 3 del presente testo, gli alloggi non dovranno avere superficie utile (S.U.) superiore a mq. 95,00 calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 16, L. n. 457 del 05.08.1978, e dall'articolo 6 del D.M. LL.PP. 05.08.1994, e devono possedere le caratteristiche tecniche di cui all'articolo 43 L. n. 457 del 5.08.1978, e modifiche ed integrazioni. Tali limitazioni non si applicano nel caso di edilizia convenzionata così come definita dal già citato art. 3 e normata dalla Legge n. 865/71, per gli immobili aventi categoria catastale diversa dalla A/1 (Abitazioni signorili), dalla A/8 (Abitazioni in ville) e dalla A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

5. L'attuatore non può apportare modifiche alle parti comuni che comportino maggiori oneri a carico degli assegnatari degli alloggi.

6. L'attuatore può apportare, a richiesta degli acquirenti, migliorie specifiche all'interno delle singole unità immobiliari realizzande.

7. Il valore delle suddette migliorie specifiche non potrà comunque eccedere complessivamente il 10% dei prezzi finali di assegnazione di ogni singolo alloggio così come definibili in base alla convenzione stipulata.

8. Il direttore dei lavori deve rilasciare al Comune, prima della consegna delle singole unità immobiliari agli assegnatari, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta degli assegnatari stessi ed il loro valore economico di cui al precedente art. 20.

Articolo 32. Parcheggi pertinenziali.

1. I posti auto e/o autorimesse, così come previsti dal permesso di costruire per l'esecuzione dei fabbricati, nel rispetto delle quantità stabilite dalle norme del Piano di Zona e dalla vigente normativa in materia di edilizia residenziale, costituiscono pertinenza delle relative unità abitative.

2. I posti auto devono essere assegnati dall'attuatore esclusivamente agli assegnatari degli alloggi realizzandi e non possono essere assegnati separatamente dall'alloggio stesso. Tale obbligo vige anche per le cessioni successive alla prima assegnazione. Prima del rilascio del permesso di costruire l'attuatore presenta una dichiarazione con la quale si impegna a costituire un "vincolo pertinenziale" contestualmente all'atto di trasferimento dell'alloggio.

3. I posti auto eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi possono essere ceduti agli assegnatari di un alloggio realizzato nell'area assegnata, a condizione che, alla fine, gli stessi non risultino proprietari di più di 2 (due) posti auto o autorimesse.

4. Tutte le aree compravendute rimangono vincolate alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella relativa convenzione.

5. Al fine di determinare la superficie da destinare a spazi per parcheggi privati ai sensi dell'art. 2 della L. n. 122 del 24.03.1989, il volume deve essere calcolato ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del PRG vigente.

CAPO VI - SANZIONI

Articolo 33. Sanzioni.

1. La violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dall'attuatore, comporta l'applicazione, oltre alle sanzioni penali ed amministrative previste in altre leggi o regolamenti, delle seguenti sanzioni:

- a) la decadenza dalla cessione/concessione nelle ipotesi di cui al successivo articolo 34;
- b) l'applicazione di una sanzione pecuniaria nei limiti e nelle ipotesi di cui al successivo articolo 35.

Articolo 34. Decadenza dalla cessione/concessione.

1. I seguenti casi determinano la risoluzione dell'atto di cessione e la decadenza della concessione del diritto di superficie:

- a) cessione non autorizzata dell'area non edificata o parzialmente edificata e violazione delle prescrizioni contenute nella convenzione;
- b) cessione o locazione di alloggi a soggetti non aventi i requisiti;
- c) mancata presentazione, entro i termini fissati ed eventualmente prorogati, della domanda per il rilascio del titolo edilizio per alloggi e della presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione;
- d) decadenza del permesso di costruire;
- e) modifica degli scopi istituzionali dell'assegnatario;
- f) alterazione dei prezzi di vendita/locazione fuori dai casi previsti nella convenzione;
- g) scioglimento o fallimento o sottoposizione ad altra procedura concorsuale dell'assegnatario prima dell'integrale realizzazione dell'edificazione e urbanizzazione;
- h) mancata comunicazione al Comune della sostituzione, nelle cooperative edilizie, di oltre il 50% dei soci assegnatari;
- i) sostituzione, nelle cooperative edilizie, dei soci che al momento del bando erano in possesso dei requisiti comportanti attribuzione di punteggio per l'assegnazione dell'area alla cooperativa medesima con soci privi di tali requisiti;
- l) mancata costituzione o adesione alla costituzione o adesione al Consorzio/Associazione Temporanea d'Imprese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. La decadenza dalla cessione/concessione dell'area è pronunciata dall'Amministrazione attraverso provvedimento, previa diffida ad adempiere con contemporanea prefissione del termine entro il quale il cessionario/concessionario può presentare le proprie osservazioni.

3. Pronunciata la decadenza, il Comune trattiene, a titolo di penale, il 20% della somma da restituire. Tale somma da restituire è pari:

- a) in caso di area non edificata, al corrispettivo di cessione concessione, eventualmente aumentato delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- b) in caso di area parzialmente o totalmente edificata o di alloggi ultimati, al valore determinato da una Commissione composta da tre tecnici, uno nominato dall'Amministrazione comunale, uno dal cessionario/concessionario ed il terzo di comune accordo tra le parti o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Pescara.

4. Le spese di valutazione nonché tutti gli oneri relativi alla pronuncia di decadenza dalla cessione/concessione sono ad esclusivo carico dei soggetti decaduti.

5. Qualora per effetto della pronuncia di decadenza dalla cessione/concessione insorga l'obbligo per il Comune di subentrare, ai sensi dell'art. 37 della L. n. 865 del 27.10.1971, nei rapporti obbligatori derivanti da mutui contratti dall'assegnatario o successivo avente causa, il corrispettivo di cui al comma 3 è ridotto della somma pari alla quota di mutuo non ancora estinta, salvo i maggiori danni. Il Comune restituirà al soggetto decaduto quanto trattenuto a titolo di restituzione del mutuo, decurtato della somma effettivamente corrisposta all'istituto di credito mutuante, in caso di assegnazione dell'area o dell'edificio ad altro soggetto, che si accolla l'onere della restituzione del mutuo medesimo.

6. Il corrispettivo di cui al comma 3 è anche decurtato del valore di eventuali oneri reali costituiti sull'immobile dopo la cessione/concessione.

Articolo 35. Sanzioni pecuniarie.

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi statali e regionali vigenti, alla violazione del presente regolamento, dei suoi allegati come ed in quanto modificati ed integrati dalla Giunta Comunale in sede di approvazione del Bando di assegnazione e fatti salvi gli autonomi procedimenti e provvedimenti nei casi di decadenza, si applicano per ogni alloggio o unità immobiliare le sanzioni previste dall'art. 7-bis del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, come introdotto ed integrato dall'articolo 16 della legge 16 gennaio 2003, n. 3 e dall'articolo 1 quater del D.L. 31 marzo 2003, n. 50, inserito in sede di conversione dalla legge 20 maggio 2003, n. 116, con le seguenti graduazioni per ogni alloggio:

- a) ritardo fino a 90 giorni rispetto ai termini di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione previsti, da € 100,00 a € 500,00;

- b) mancato rispetto dei termini tutti fissati dalle presenti procedure, da € 100,00 a € 500,00;
 - c) inosservanza dei capitolati, da € 200,00 a € 500,00.
2. Per quanto non previsto ai precedenti commi si applica in quanto compatibile la legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO VII - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 36. Entrata in vigore.

1. Le presenti procedure entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

Articolo 37. Allegati.

1. Costituiscono parte integrante e sostanziale del regolamento gli allegati di seguito elencati:
Allegato A: Schema tipo di convenzione per la cessione in diritto di proprietà di aree residenziali;
Allegato B: Schema tipo di convenzione per la concessione in diritto di superficie di aree residenziali;
Allegato C: Schema tipo di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
Allegato D: Schema tipo di accordo sostitutivo;
Allegato E: Schema di Capitolato descrittivo delle opere e delle finiture dei fabbricati residenziali;
Allegato F: Schema determinazione Prezzo di vendita alloggi.
2. La modifica e/o l'aggiornamento degli allegati avviene con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che questo comporti modifica del presente regolamento.

- **Allegato A:** Schema tipo di convenzione per la cessione in diritto di proprietà di aree residenziali
- **Allegato B:** Schema tipo di convenzione per la concessione in diritto di superficie di aree residenziali;
- **Allegato C:** Schema tipo di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- **Allegato D:** Schema tipo di accordo sostitutivo;
- **Allegato E:** Capitolato descrittivo fabbricati residenziali tipo;
- **Allegato F:** Schema determinazione Prezzo di vendita alloggi.

COMUNE DI PESCARA

**SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN
DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREE RESIDENZIALI**

COMUNE DI PESCARA

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA'

“ _____ ” **Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale**
n. _____

Convenzione ai sensi dell'articolo 35, comma 11 della legge n. 865 del 22.10.1971 fra il Comune di PESCARA e la “Cooperativa Edilizia/Impresa di Costruzioni.....”, per la cessione in proprietà di un'area inclusa nel vigente Piano di Zona del Comune di Pescara- Sottozona C1- Comparto n.....

L'annoil giorno.....del mese di.....in Pescara nell'Ufficio di nella sede Municipale.

Avanti a me dott.Notaio in.....iscritto presso il Collegio notarile del Distretto di Pescara, senza l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia fatta dai comparenti con il mio consenso sono presenti i signori:

1. nato a.....il in..... il quale interviene al presente atto nella sua qualità di del Comune di Pescara, giusta delibera di Consiglio Comunale in data

..... n° che, in copia conforme, omissane la lettura per espressa volontà delle parti, al presente atto si allega rispettivamente sotto la lettera “.”;

2. La ditta “Cooperativa Edilizia/Impresa di Costruzioni.....”, con sede in (.....) via n., iscritta presso la Cancelleria Società Commerciale del Tribunale di al n. Reg. Soc. e al n..... (Codice Fiscale), in persona del Presidente pro-tempore Signor..... nato a il 19....., domiciliato per la carica presso conforme in data..... Rep. n°-Racc. n° del notaio in che si allega al presente atto alla lettera “.”;

PREMESSO

– che ove brevità lo richieda, nel corso del presente atto, il Comune di Pescara sarà indicato come “il Comune”, e la “Cooperativa Edilizia/Impresa di costruzioni.....” sarà indicata come la “Ditta”;

– che il Comune di Pescara è dotato del Piano di Zona Comparto..... adottato con deliberazioni di Consiglio Comunale deln..... ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del, pubblicate rispettivamente sul B.U.R.A. n. del e n.....del

– che con deliberazione n. del il Consiglio Comunale ha approvato il regolamento per la disciplina delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare;

– che con deliberazione di Consiglio comunale n.del..... è stato deciso

– a seguito della approvazione e pubblicazione del Bando di Evidenza Pubblica per la cessione in proprietà delle aree facenti parte del Piano di Zona avvenuta con delibera di Giunta Comunale n.del, la “soc. cooperativa/impresa di costruzioni.....” presentava formale istanza di assegnazione dell'area in esame in data prot. n° del

– che con deliberazione di Giunta Comunale n°..... del è stato preso atto degli esiti del sorteggio pubblico effettuato tra i concorrenti risultati a pari punteggio nella graduatoria provvisoria ed approvata la graduatoria definitiva conseguente al Bando per l'assegnazione delle aree facenti parte del Piano di Zona. approvato con D.C.C. n°.....del

– che la “Ditta” è risultata utilmente collocata in graduatoria e conseguentemente ha manifestato la preferenza per poter realizzare un intervento costruttivo di edilizia residenziale nel lotto

n..... del Piano di Zona, giusta determinazione dirigenziale di approvazione verbali localizzazione e accettazione n° del.....;

- che, l'area facendo parte del Piano di Zona, deve essere convenzionata ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della L. n° 865 del 22.10.1971;
- che il Comune di Pescara ha acquisito la proprietà del lotto n... contraddistinto al N.C.T.: Comune di Pescara -Fg. mapp. di mq., mapp. di mq., mapp. di mq. per un totale di mq., con atti di cessione volontaria, per una superficie totale complessiva del lotto di mq. ovvero che è stato concluso il procedimento di esproprio dell'area
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n° del è stato approvato lo schema di convenzione per la cessione in diritto di proprietà delle aree del P.E.E.P.;
- che con atto deliberativo n. del, la Giunta Comunale ha determinato il corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree del Piano di Zona, definito ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865 per l'anno
- che il Comune di Pescara con deliberazione consiliare n. del..... ha assegnato in diritto di proprietà alla "Ditta", l'area di mq.con possibilità edificatoria di mq. di superficie utile, per una volumetria di mc, secondo l'identificazione catastale al frazionamento di seguito indicato;
- che Il Dirigente del Settore Programmazione del Territorio del Comune ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica in data....., che si allega al presente atto sotto la lettera "....", ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001;
- che la cessione avviene ai fini dell'attuazione del programma costruttivo previsto dal vigente Piano di Zona nel lotto n....., in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano medesimo;
- che in forza della Determinazione del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio n° in data..... si procede alla stipula del presente atto;

Viste le leggi L. n° 865 del 22.10.1971, L. n° 179 del 17.02.1992, L. n° 136 del 30.04.1999;

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i Comparenti della cui identità io notaio sono certo, rinunciato di comune accordo e con il mio assenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO

Il "Comune" cede e vende alla "Ditta" con sede in (....), via/piazza n....., C.F., P.I.V.A. che, in persona del suo legale rappresentante, accetta il diritto di proprietà del terreno identificato e censito al Catasto Terreni del Comune di Pescara, come segue:

<|Comune di Pescara -Foglio mapp. n. (ex ...) di mq. mapp. n. (ex ...) di mq. mapp. n.(ex....) di mq. TOTALE mq.

(ove previsto)

<| in forza del tipo di frazionamento N. del su estratto di mappa N. prot., redatto dal geom/arch.ed approvato in data.....come segue:

<| Comune di Pescara -Foglio mapp. n. (ex ...) di mq. mapp. n..... (ex ...) di mq. mapp. n. (ex ...) di mq.

Il terreno sopra indicato confina a nord con i mappali, a ovest con i mappali ..., a sud con i mappali, a est con i mappali

La cessione in proprietà di cui sopra viene concessa sull'area libera da persone e da cose, come pure da vincoli di qualsiasi natura, nonché da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta e si intende estesa alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti edilizi che dovranno essere approvati dal Comune.

(oppure)

L'area di cui sopra viene ceduta con tutte le servitù attive e passive in soprassuolo ed in sottosuolo, esistenti non apparenti e con le servitù apparenti, regolamentate specificatamente al successivo articolo 3.

ART. 2 – PRESCRIZIONE E MODALITÀ DI CARATTERE GENERALE

La "Ditta" riceve la consegna dell'area di cui al precedente articolo in data odierna, a seguito stipula della presente convenzione e si impegna all'edificazione del programma costruttivo consistente in .../... alloggi per una superficie utile complessiva di mq., pari ad una volumetria di mc. con le modalità e nel rispetto del Piano di Zona, e della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché alle disposizioni del regolamento per la disciplina delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare e relativi allegati.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 17 del regolamento per la disciplina delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare è fatto divieto al cessionario di cedere il diritto di proprietà dell'area ancora da edificare o parzialmente edificata, senza la preventiva autorizzazione del Comune, diversamente il soggetto incorrerà nella decadenza secondo quanto previsto dall'art. 34 del sopraindicato regolamento.

La "Ditta" si impegna:

- a) a presentare il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in qualità di soggetto appartenente al Consorzio/A.T.I. entro 120 (centoventi) giorni dalla data di stipula di tutte le convenzioni relative alla cessione/concessione delle aree;
- b) a presentare la richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici entro 120 (centoventi) giorni dalla data di stipula del presente atto;
- c) a rispettare i termini di inizio e fine lavori come stabiliti dalla vigente legislazione;
- d) al rispetto : – dei contratti nazionali nella loro interezza; – degli accordi integrativi territoriali aziendali ove previsti con particolare riferimento all'obbligo di iscrizione alla cassa Edile; – degli adempimenti di legge (contributi previdenziali e fiscali, rispetto norme infortunistiche e di prevenzione.
- delle norme contenute nel Bando di Evidenza Pubblica per l'assegnazione delle aree per l'assegnazione delle aree facenti parte del Piano di Zona, approvato con D.C.C. n° del.....;

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali che dovranno essere inviati al Comune a cura della "Ditta".

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito, è subordinata alla presentazione da parte della "Ditta" di istanza per un nuovo titolo abilitativo, senza che questo comporti la modifica dei prezzi, così come definiti dal successivo articolo 8. Sono fatti salvi i termini più restrittivi imposti dalle norme e disposizioni inerenti e connesse ad eventuali finanziamenti.

Il mancato rispetto dei termini di ritiro del titolo abilitativo e dei termini di inizio ed ultimazione lavori comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo VI del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Spetta al Comune fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica, approvata dal Comune medesimo prima del rilascio del titolo abilitativo, con quelle effettivamente realizzate.

Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni ed altre opere eseguiti in qualunque tempo sul terreno ceduto e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, avessero valore storico, artistico o qualsiasi altro. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico, il cessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione per lettera raccomandata al Comune, che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti. Qualora nell'ambito del Piano di Zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per la loro ricerca e spostamento in altra sede, ove necessario, saranno assunti dal cessionario.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici è subordinato all'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'area di intervento ed è rilasciato ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001.

L'accertamento dell'inosservanza ai disposti del titolo abilitativo e delle prescrizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione eventuale di quanto previsto D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, è comunque presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo VI del regolamento per la disciplina delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare.

Tutte le aree compravendute rimangono vincolate alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e negli atti anzidetti; in particolare non è consentito utilizzare gli alloggi per usi non abitativi.

ART. 3 – SERVITU'

La "Ditta", nel dichiarare di aver preso visione del terreno descritto all'art. 1 che precede e di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica o privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sulla operosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi al cantiere, gli approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc., si impegna a tenerne conto, in sede di progettazione, attraverso la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate.

(Ove previsto)

Con riferimento alla/e servitù accertate di già descritte dall'art. la «Ditta» si impegna -La "Ditta" dichiara di aver preso atto altresì che la porzione di terreno identificata catastalmente al Foglio ... m.n....., risulta interessata dalla presenza di una canaletta irrigua consortile; inoltre sulle porzioni di terreno identificate catastalmente al Foglio -mapp. risultano presenti dei pozzetti di fognatura privata.

La «Ditta» dichiara di aver preso atto delle servitù risultanti dalla planimetria....., allegata:
-impegnandosi a garantire una servitù di passaggio, posta lungo il lato del mappale identificato catastalmente al Foglio ... mapp..... con ogni mezzo, a favore dei mappali limitrofi; -che la porzione di terreno identificata catastalmente al Foglio mapp. (ex ...) e mapp. (ex ...) risulta interessata dalla presenza di una linea interrata/aerea.....

La «Ditta» si impegna a garantire l'accesso alla limitrofa area residua ad , in proprietà della ditta, distinta in Catasto al Foglio ... mapp.., così come precisato all'art. ... dell'atto di cessione volontaria Rep. n..... del, attraverso la costituzione di una servitù di passaggio, con ogni mezzo, a favore del suddetto mappale, destinato a rimanere altrimenti intercluso.

ART. 4 – CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per il trasferimento in proprietà dell'area descritta all'art. 1 viene stabilito ed accettato in ragione di €.. (..... euro), salvo conguaglio ed è determinato secondo quanto stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale approvata ai sensi dell'articolo 172, comma 1, lett.c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267, documento allegato al bilancio di previsione.

Il "conguaglio", quale somma aggiuntiva al corrispettivo più sopra determinato, dovrà essere richiesto dal Comune alla "Ditta" con le modalità di cui all'art. 18 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona. La corresponsione del "conguaglio" dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta notificata dal Comune. Trascorso tale termine le somme non versate saranno produttive di interessi legali.

La "Ditta" a mezzo in data ha pagato la somma di €.
(... euro) quale saldo al Comune che, a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante, rilascia ampia quietanza dell'importo di cui al 1° comma, tenuto conto dell'anticipazione corrisposta a titolo di acconto/cauzione in data di €.
(.....euro).

ART. 5 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEL DPR 380/01

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la “Ditta” deve versare al Comune la seguente somma, computata ai sensi dell’art 16 del D.P.R. 380/01 e con riferimento alla deliberazione di Consiglio Comunale n°: – Euro corrispondenti ad Euro al mc edificabile, salvo conguaglio, per le opere di urbanizzazione primaria; – Euro corrispondenti ad Euro al mc edificabile, per le opere di urbanizzazione secondaria, salvo conguaglio da determinarsi in sede di rilascio del permesso di costruire. Il versamento di tali somme avverrà con le modalità ed ai sensi del D.P.R. 380/01.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate la “Ditta” è tenuta a prestare a favore del Comune, al momento del rilascio del titolo abilitativo, fideiussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione di importo pari a quello delle somme rateizzate, valida per tutto il periodo di rateizzazione e con espressa clausola di svincolo solo a fronte di certificazione di corretto adempimento da parte dell’Ente.

(da inserire qualora l'esecuzione delle oo.uu sia posta a carico delle ditte assegnatarie riunitesi in consorzio/a.t.i.)

La realizzazione delle opere a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, trattandosi di opere pubbliche, dovrà essere affidata mediante una procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs.n°163/06. Le parti danno atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; ed altresì che da tali importi sarà messo a scomputo, in via provvisoria, il valore delle opere di urbanizzazione riportato in convenzione urbanistica.

A fronte della quota di € (.....euro) salvo conguaglio, per opere di urbanizzazione primaria, la “Ditta” si impegna a realizzare a mezzo del Consorzio/Associazione Temporanea d'Impresa, costituitosi ai sensi dell’art. 12 del regolamento per la disciplina delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l’edilizia economica e popolare nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs.n. 150/2016, le opere di urbanizzazione primaria funzionali all’intervento edilizio di cui all’art. 2, con le modalità stabilite dallo stesso il regolamento per l’attuazione dei piani di zona.

Il Consorzio/Associazione Temporanea d'Impresa dovrà presentare il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula di tutte le convenzioni relative alla cessione/concessione delle aree, ed è obbligata ad iniziare ed ultimare le opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti dalla vigente legislazione, e comunque entro il termine fissato per l’ultimazione dei lavori di costruzione del programma residenziale di cui all’art. 2 della presente convenzione.

Il Comune concederà lo svincolo delle polizze già accese, a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al secondo comma, in proporzione alla quota parte di oneri di urbanizzazione primaria assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, all’atto della stipula della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L’eventuale conguaglio sul contributo per opere di urbanizzazione primaria, di cui al comma 2 del presente articolo, sarà stabilito secondo le modalità dell’art. 19 del regolamento per la disciplina delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l’edilizia economica e popolare.

La corresponsione del “conguaglio”, qualora dovuta, dovrà avvenire, successivamente all’emissione del certificato di collaudo, previa notifica da parte dell’Amministrazione Comunale.

ART. 6 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La Ditta si impegna al rispetto delle caratteristiche e modalità costruttive degli alloggi indicate dal regolamento per la disciplina delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l’edilizia economica e popolare nonché dal “Capitolato descrittivo” (All. E), con questo approvato e qui allegato, costituente parte integrante della presente convenzione. Sono fatte salve eventuali prescrizioni fissate nella eventuale legge di finanziamento.

Il direttore dei lavori dovrà rilasciare al Comune, prima della consegna delle singole unità immobiliari, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta degli assegnatari stessi ed il loro valore economico.

Nel quadro riepilogativo generale da presentarsi al Comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del regolamento per la disciplina delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, dovranno risultare i suddetti dati e cioè i nominativi dei soci assegnatari/acquirenti che hanno richiesto l'esecuzione di migliorie specifiche, nonché gli importi delle migliorie eseguite.

ART. 7 – PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

La "Ditta" si obbliga ad alienare/cedere gli alloggi e loro pertinenze, realizzandi o realizzati sull'area in proprietà di cui all'art. 1, solo a soggetti privati in possesso dei requisiti e con le modalità di calcolo della superficie complessiva e di costo medio previsti dal regolamento per la disciplina delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare.

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo calcolato con le modalità di cui al comma 1.

Il Comune dovrà verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata. A tal fine la «Ditta» si obbliga a presentare al Comune, all'atto della richiesta di rilascio del certificato di agibilità degli edifici la documentazione prevista dall'articolo 30 del regolamento per la disciplina delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte del Cessionario comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo VI del regolamento dei Piani di zona.

ART. 8 – ALIENABILITA'

1. Gli alloggi e loro pertinenze, comprese le autorimesse e/o posti auto pertinenziali, possono essere alienati solo ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 16 del regolamento dei Piani di zona

2. I trasferimenti in proprietà successivi al primo, degli alloggi e delle rispettive pertinenze, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue. Al prezzo di prima assegnazione, sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, calcolati su base nazionale con frequenza non inferiore all'anno. L'importo così determinato potrà essere maggiorato di eventuali spese incrementative documentate e dovrà tenere conto di una percentuale di deprezzamento, secondo la seguente tabella:

→da 0 a 5 anni 0,0%; →oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all'anno →oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all'anno →oltre 20 e fino a 30 anni 0,5% all'anno.

3. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il Consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il Comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.

4. Il contratto di trasferimento dell'immobile stipulato in violazione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato.

5. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle

convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del menzionato articolo 35.

6. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta, altresì, la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

7. Per quanto non espressamente previsto e/o richiamato dalla presente disposizione, si fa in ogni caso espresso rinvio all'art. 31, commi 45, 46, 47, 48, 49, 49 bis, 49 ter e 49 quater della, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.

8. La normativa statale richiamata al comma precedente prevale su eventuali disposizioni regolamentari e contrattuali incompatibili con le stesse.

Art. 9 – PRELAZIONE

Il Comune - entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione da parte della “Ditta” del quadro riepilogativo finale di cui all'art. 30 del regolamento dei Piani di Zona” - può esercitare il diritto di prelazione, su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala ecc...), per il conseguimento di obiettivi sociali.

L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine. Sono sottratti dall'esercizio del diritto di prelazione gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

ART. 10 - INEFFICACIA DELL'ALIENAZIONE

In relazione alla normativa di settore, ai sensi del disposto dell'art. 3 comma 63, lettera e) della legge 23.12.1996 n. 662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'articolo 8 della legge 28.01.1977 n. 10, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione, nonché dei canoni di locazione di cui al successivo articolo 12 è inefficace, per la parte eccedente il limite massimo, conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente convenzione. E' colpita da nullità ogni assegnazione effettuata in violazione dei requisiti soggettivi stabiliti dall'art. 16 del regolamento per l'attuazione dei Piani di Zona” e dalla normativa statale e regionale correlata.

ART. 11 -LOCAZIONE

E' data facoltà alla “Ditta” di locare gli alloggi costruiti nell'area di cui all'art. 1, esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 16 del regolamento per l'attuazione dei Piani di Zona ad un canone annuo non superiore ai 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo di assegnazione dell'alloggio stesso.

(in caso di imprese)

E' data facoltà agli attuatori di locare gli alloggi costruiti all'interno del Piano di Zona, esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 16 del regolamento per l'attuazione dei Piani di Zona ad un canone annuo non superiore al 3% (tre per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio stesso.

ART. 12 – ELENCO DEGLI ACQUIRENTI /LOCATARI

E' fatto obbligo alla “Ditta” di trasmettere ai competenti uffici del Comune l'elenco definitivo degli acquirenti e locatari degli alloggi, con le modalità stabilite dal vigente il regolamento per l'attuazione dei Piani di Zona”.

Tutti gli atti di vendita o di locazione dovranno essere inviati in copia al Comune che si riserva la facoltà di effettuare gli opportuni controlli; agli atti dovranno essere allegate copie delle dichiarazioni e documentazioni rese dagli acquirenti o conduttori con riferimento ai requisiti soggettivi.

ART. 13 – VALIDITA'

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 20 (venti) anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto, in ottemperanza ai dettami dell'articolo 3, comma 63, lettera e) della legge n° 662 del 23.12.1996.

ART. 14 – SANZIONI

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dalla "Ditta" si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le sanzioni indicate dal Capo VI del regolamento per l'attuazione dei Piani di Zona.

ART. 15 -GARANZIE

Oltre quanto già stabilito all'art. 6 comma 2 in relazione a quanto previsto dall'art. 35 comma 8, lett. b) della L. 865/71, a garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione:

1. la "Ditta", deve prestare al Comune, a garanzia dell'intervento costruttivo degli edifici residenziali, una polizza biennale, di importo pari al 20% del valore degli edifici, che garantisca gli acquirenti degli alloggi per i primi due anni, sulla esecuzione degli impianti elettrici, riscaldamento ed idrico sanitario; qualora sia necessaria la sostituzione e rifacimento di parte

degli impianti, anche questi saranno coperti dalla stessa garanzia. La "Ditta" dovrà presentare la polizza all'atto del rilascio del certificato di agibilità degli alloggi.

La suddetta polizza prevede il pagamento a terzi, non appena questi lo richiedano, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità, senza che occorranzo consensi ed autorizzazioni di qualunque specie.

2. la "Ditta", deve prestare al Comune, a garanzia dell'intervento costruttivo dell'edificio residenziale, una polizza fidejussoria di importo pari al 20% del prezzo del corrispettivo di cessione dell'area. La suddetta polizza dovrà essere presentata all'atto della stipula della presente convenzione; il Comune procederà allo svincolo della stessa al momento del rilascio del certificato di agibilità dell'intervento costruttivo.

In caso di violazione degli obblighi assunti dalla "Ditta", fatte salve le sanzioni di cui al precedente articolo 14, il Comune potrà liberamente disporre delle cauzioni, nel modo più ampio con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo, previa diffida all'esatto adempimento con almeno un termine di 30 (trenta) giorni, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata anche al soggetto fideiussore.

Le fidejussioni di cui al presente articolo rimangono valide ed efficaci fino al rilascio dell'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi, di cui alla presente convenzione, anche in deroga all'art. 1957 C.C.

ART. 16 -TRASFERIBILITA'

La "Ditta" si obbliga a consegnare agli assegnatari/acquirenti degli alloggi e relative pertinenze realizzati/realizzandi, copia del presente atto corredato del capitolato descrittivo, di cui al titolo abilitativo e certificazione delle migliorie specifiche effettivamente eseguite.

(nel caso di Cooperativa)

La "Ditta" si impegna ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, il richiamo espresso alla presente convenzione, comprese le clausole limitative dell'uso e godimento previste al presente articolo.

Ad ogni atto di trasferimento dovrà essere allegata copia del quadro riepilogativo finale, di cui all'art. 30 del regolamento per l'attuazione dei Piani di Zona.

Gli ufficiali roganti sono delegati all'osservanza di tale adempimento avente natura sostanziale ai fini

della verifica dei prezzi e quindi elemento essenziale dell'atto.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte della "Ditta" o dei suoi aventi causa comporterà la nullità degli atti di trasferimento, trattandosi di clausole e condizioni aventi carattere imperativo in relazione alla tutela legislativa di esigenze di pubblico interesse, fatto salva comunque l'applicazione delle sanzioni previste dal regolamento per l'attuazione dei Piani di Zona.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovrà essere inserita la dichiarazione dell'acquirente di conoscere e accettare la presente convenzione, nonché l'impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima. Tali dichiarazioni dovranno essere riportate nella nota di trascrizione.

ART. 17 -TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente. Le parti contraenti rinunciano ad ogni ipoteca legale in dipendenza della stipula del presente contratto di compravendita ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'assumerla d'ufficio e lo sollevano da ogni e qualsiasi conseguente responsabilità.

ART. 18 -SPESE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, nonché quelle relative al rilascio di copia conforme del contratto per il Comune, restano a carico del Cessionario il quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

COMUNE DI PESCARA

**SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN
DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE RESIDENZIALI**

COMUNE DI PESCARA

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

“ _____ ” **Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale**
n. _____

Convenzione ai sensi dell'articolo 35, comma 11 della legge n. 865 del 22.10.1971 fra il Comune di PESCARA e la “Cooperativa Edilizia/Impresa di Costruzioni”, per la costituzione del diritto di superficie di un'area inclusa nel vigente Piano di Zona del Comune di Pescara- Sottozona C1- Comparto n. _____

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Pescara nell'Ufficio di _____ nella sede Municipale.

Avanti a me dott. _____ Notaio in _____ iscritto presso il Collegio notarile del Distretto di Pescara, senza l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia fatta dai comparenti con il mio consenso sono presenti i signori:

1. _____ nato a _____ il _____ in _____ il quale interviene al presente atto nella sua qualità di _____ del Comune di Pescara, giusta delibera di Consiglio Comunale in data _____

_____ n° _____ che, in copia conforme, omessane la lettura per espressa volontà delle parti, al presente atto si allega rispettivamente sotto la lettera “ ”;

2. La ditta “Cooperativa Edilizia/Impresa di Costruzioni _____”, con sede in _____ (_____) via _____ n. _____, iscritta presso la Cancelleria Società Commerciale del Tribunale di _____ al n. _____ Reg. Soc. e al n. _____ (Codice Fiscale _____), in persona del Presidente pro-tempore Signor _____ nato a _____ il _____ 19 _____, domiciliato per la carica presso _____, conforme in data _____ Rep. n° _____ -Racc. n° _____ del _____ notaio in _____, che si allega al presente atto alla lettera “ ”;

PREMESSO

– che ove brevità lo richieda, nel corso del presente atto, il Comune di Pescara sarà indicato come “il Comune”, e la “Cooperativa Edilizia/Impresa di costruzioni _____” sarà indicata come la “Ditta”;

– che il Comune di Pescara è dotato del Piano di Zona Comparto _____ adottato con deliberazioni di Consiglio Comunale del _____ n. _____ ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, pubblicate rispettivamente sul B.U.R.A. n. _____ del _____ e n. _____ del _____;

– che con deliberazione n. _____ del _____ il Consiglio Comunale ha approvato il regolamento per la disciplina delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare;

– che con deliberazione di Consiglio comunale n. _____ del _____ è stato deciso _____

– a seguito della approvazione e pubblicazione del Bando di Evidenza Pubblica per la concessione del diritto di superficie delle aree facenti parte del Piano di Zona, avvenuta con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____, la “soc. cooperativa/impresa di costruzioni _____” presentava formale istanza di assegnazione dell'area in esame in data _____ prot. n° _____ del _____;

– che con deliberazione di Giunta Comunale n° _____ del _____ è stato preso atto degli esiti del sorteggio pubblico effettuato tra i concorrenti risultati a pari punteggio nella graduatoria provvisoria ed approvata la graduatoria definitiva conseguente al Bando per l'assegnazione delle aree facenti parte del Piano di Zona approvato con D.C.C. n° _____ del _____;

- che la “Ditta” è risultata utilmente collocata in graduatoria e conseguentemente ha manifestato la preferenza per poter realizzare un intervento costruttivo di edilizia residenziale nel lotto n..... del Piano di Zona giusta determinazione dirigenziale di approvazione verbali localizzazione e accettazione n° del
 - che, l'area facendo parte del Piano di Zona deve essere convenzionata ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della L. n° 865 del 22.10.1971;
 - che il Comune di Pescara ha acquisito la proprietà del lotto n... contraddistinto al N.C.T.: Comune di Pescara -Fg. mapp. di mq., mapp. di mq., mapp. di mq. per un totale di mq., con atti di cessione volontaria, per una superficie totale complessiva del lotto di mq. ovvero che è stato concluso il procedimento di esproprio dell'area
 - che con deliberazione di Consiglio Comunale n° del è stato approvato lo schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie delle aree del Piano di Zona.;
 - che con atto deliberativo n. del, la Giunta Comunale ha determinato il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie delle aree del Piano di Zona., definito ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865 per l'anno ;
 - che il Comune di Pescara con deliberazione consiliare n. del..... ha assegnato in diritto di superficie alla “Ditta”, l'area di mq. con possibilità edificatoria di mq. di superficie utile, per una volumetria di mc , secondo l'identificazione catastale al frazionamento di seguito indicato;
 - che Il Dirigente del Settore Programmazione del Territorio del Comune ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica in data....., che si allega al presente atto sotto la lettera “....”, ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001;
 - che la concessione avviene ai fini dell'attuazione del programma costruttivo previsto dal vigente Piano di Zona nel lotto n , in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano medesimo;
 - che in forza della Determinazione del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio n° in data..... si procede alla stipula del presente atto;
- Viste le leggi L. n° 865 del 22.10.1971, L. n° 179 del 17.02.1992, L. n° 136 del 30.04.1999;

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i Componenti della cui identità io notaio sono certo, rinunciato di comune accordo e con il mio assenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO

Il “Comune” concede alla “Ditta” con sede in (...), via/piazza n...., C.F., P.I.V.A. che, in persona del suo legale rappresentante, accetta il diritto di costruire e mantenere sul terreno identificato e censito al Catasto Terreni del Comune di Pescara, come segue:

<[Comune di Pescara -Foglio mapp. n. (ex ...) di mq. mapp. n. (ex ...) di mq. mapp. n.(ex....) di mq. TOTALE mq. (ove previsto)

<] in forza del tipo di frazionamento N. del su estratto di mappa N. prot., redatto dal geom/arch.ed approvato in data.....come segue:

<] Comune di Pescara -Foglio mapp. n. (ex ...) di mq. mapp. n. (ex ...) di mq. mapp. n. (ex ...) di mq.

Il terreno sopra indicato confina a nord con i mappali, a ovest con i mappali , a sud con i mappali, a est con i mappali

La concessione in diritto di superficie di cui sopra avviene sull'area libera da persone e da cose, come pure da vincoli di qualsiasi natura, nonché da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta e si intende estesa alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti edilizi che dovranno essere approvati dal Comune.

(oppure)

L'area di cui sopra viene concessa con tutte le servitù attive e passive in soprassuolo ed in sottosuolo, esistenti non apparenti e con le servitù apparenti. regolamentate specificatamente al successivo articolo 3.

ART. 2 – PRESCRIZIONE E MODALITA DI CARATTERE GENERALE

La “Ditta” riceve la consegna dell'area di cui al precedente articolo in data odierna, a seguito stipula della presente convenzione e si impegna all'edificazione del programma costruttivo consistente in .../... alloggi per una superficie utile complessiva di mq. , pari ad una volumetria di mc. con le modalità e nel rispetto del Piano di Zona e della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché alle disposizioni del regolamento per l'attuazione dei piani di zona e relativi allegati.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 17 del vigente del regolamento per l'attuazione dei piani di zona e relativi è fatto divieto al cessionario di cedere il diritto di proprietà dell'area ancora da edificare o parzialmente edificata, senza la preventiva autorizzazione del Comune, diversamente il soggetto incorrerà nella decadenza secondo quanto previsto dall'art. 34 del sopraindicato regolamento.

La “Ditta” si impegna:

- a) a presentare il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in qualità di soggetto appartenente al Consorzio/A.T.I. entro 120 (centoventi) giorni dalla data di stipula di tutte le convenzioni relative alla cessione/concessione delle aree;
- b) a presentare la richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici entro 120 (centoventi) giorni dalla data di stipula del presente atto;
- c) a rispettare i termini di inizio e fine lavori come stabiliti dalla vigente legislazione;
- d) al rispetto : – dei contratti nazionali nella loro interezza; – degli accordi integrativi territoriali aziendali ove previsti con particolare riferimento all'obbligo di iscrizione alla cassa Edile; – degli adempimenti di legge (contributi previdenziali e fiscali, rispetto norme infortunistiche e di prevenzione.
- delle norme contenute nel Bando di Evidenza Pubblica per l'assegnazione delle aree per l'assegnazione delle aree facenti parte del Piano di Zona. approvato con D.C.C. n° del.....;

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali che dovranno essere inviati al Comune a cura della “Ditta”.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito, è subordinata alla presentazione da parte della “Ditta” di istanza per un nuovo titolo abilitativo, senza che questo comporti la modifica dei prezzi, così come definiti dal successivo articolo 8. Sono fatti salvi i termini più restrittivi imposti dalle norme e disposizioni inerenti e connesse ad eventuali finanziamenti.

Il mancato rispetto dei termini di ritiro del titolo abilitativo e dei termini di inizio ed ultimazione lavori comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo VI del regolamento per l'attuazione dei piani di zona e relativi.

Spetta al Comune fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica, approvata dal Comune medesimo prima del rilascio del titolo abilitativo, con quelle effettivamente realizzate.

Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni ed altre opere eseguiti in qualunque tempo sul terreno concesso e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, avessero valore storico, artistico o qualsiasi altro. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico, il concessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione per lettera raccomandata al Comune, che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti. Qualora nell'ambito del Piano di Zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli

oneri per la loro ricerca e spostamento in altra sede, ove necessario, saranno assunti dal concessionario.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici è subordinato all'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'area di intervento ed è rilasciato ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001.

L'accertamento dell'inosservanza ai disposti del titolo abilitativo e delle prescrizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione eventuale di quanto previsto D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, è comunque presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo VI del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Tutte le aree concesse rimangono vincolate alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e negli atti anzidetti; in particolare non è consentito utilizzare gli alloggi per usi non abitativi.

ART. 3 – SERVITU'

La «Ditta», nel dichiarare di aver preso visione del terreno descritto all'art. 1 che precede e di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica o privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sulla operosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi al cantiere, gli approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc., si impegna a tenerne conto, in sede di progettazione, attraverso la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate.

(Ove previsto)

Con riferimento alla/e servitù accertate di già descritte dall'art. la «Ditta» si impegna -La «Ditta» dichiara di aver preso atto altresì che la porzione di terreno identificata catastalmente al Foglio ... m.n...., risulta interessata dalla presenza di una canaletta irrigua consortile; inoltre sulle porzioni di terreno identificate catastalmente al Foglio -mapp. risultano presenti dei pozzetti di fognatura privata.

La «Ditta» dichiara di aver preso atto delle servitù risultanti dalla planimetria....., allegata: -impegnandosi a garantire una servitù di passaggio, posta lungo il lato del mappale identificato catastalmente al Foglio ... mapp..... con ogni mezzo, a favore dei mappali limitrofi; -che la porzione di terreno identificata catastalmente al Foglio mapp..... (ex ...) e mapp. (ex ...) risulta interessata dalla presenza di una linea interrata/aerea.....

La «Ditta» si impegna a garantire l'accesso alla limitrofa area residua ad....., in proprietà della ditta, distinta in Catasto al Foglio ... mapp.., così come precisato all'art. ... dell'atto di cessione volontaria Rep. n..... del, attraverso la costituzione di una servitù di passaggio, con ogni mezzo, a favore del suddetto mappale, destinato a rimanere altrimenti intercluso.

ART. 4 – CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per il trasferimento in diritto di superficie dell'area descritta all'art. 1 viene stabilito ed accettato in ragione di €.. (..... euro), salvo conguaglio ed è determinato secondo quanto stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale approvata ai sensi dell'articolo 172, comma 1, lett.c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267, documento allegato al bilancio di previsione.

Il «conguaglio», quale somma aggiuntiva al corrispettivo più sopra determinato, dovrà essere richiesto dal Comune alla «Ditta» con le modalità di cui all'art. 18 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona. La corresponsione del «conguaglio» dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta notificata dal Comune. Trascorso tale termine le somme non versate saranno produttive di interessi legali.

La «Ditta» a mezzo in data ha pagato la somma di €.. (.....euro) quale saldo al Comune che, a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante, rilascia ampia quietanza dell'importo di cui al 1° comma, tenuto conto

dell'anticipazione corrisposta a titolo di acconto/cauzione in data di €.
(.....euro).

ART. 5 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEL DPR 380/01

La realizzazione delle opere a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, trattandosi di opere pubbliche, dovrà essere affidata mediante una procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs.n°163/06. Le parti danno atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; ed altresì che da tali importi sarà messo a scomputo, in via provvisoria, il valore delle opere di urbanizzazione riportato in convenzione urbanistica.

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la "Ditta" deve versare al Comune le seguenti somme, computate ai sensi dell'art 16 del D.P.R. 380/01 e con riferimento alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del: – Euro corrispondenti ad Euro..... al mc edificabile, salvo conguaglio, per le opere di urbanizzazione primaria; – Euro corrispondenti ad Euro al mc edificabile, per le opere di urbanizzazione secondaria, salvo conguaglio da determinarsi in sede di rilascio del permesso di costruire. Il versamento di tali somme avverrà con le modalità ed ai sensi del D.P.R. 380/01.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate la "Ditta" è tenuta a prestare a favore del Comune, al momento del rilascio del permesso di costruire, fideiussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione di importo pari a quello delle somme rateizzate, valida per tutto il periodo di rateizzazione e con espressa clausola di svincolo solo a fronte di certificazione di corretto adempimento da parte dell'Ente.

A fronte della quota di € (.....euro) salvo conguaglio, per opere di urbanizzazione primaria, la "Ditta" si impegna a realizzare a mezzo del Consorzio/Associazione Temporanea d'Impresa, costituitosi ai sensi dell'art. 12 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona e nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs.n. 150/2016, le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio di cui all'art. 2, con le modalità stabilite dallo stesso nel regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Il Consorzio/Associazione Temporanea d'Impresa dovrà presentare la richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula convenzione di tutte le convenzioni relative alla cessione/concessione delle aree, o dalla comunicazione dell'approvazione dell'eventuale variante di cui al precedente articolo 4 della presente convenzione ed è obbligata ad iniziare ed ultimare le opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti dalla vigente legislazione e comunque entro il termine fissato per l'ultimazione dei lavori di costruzione del programma residenziale di cui all'art. 2 della presente convenzione.

Il Comune concederà lo svincolo delle polizze già accese, a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al primo comma, in proporzione alla quota parte di oneri di urbanizzazione primaria assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, all'atto della stipula della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'eventuale conguaglio sul contributo per opere di urbanizzazione primaria, di cui al comma 2 del presente articolo, sarà stabilito secondo le modalità dell'art. 19 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

La corresponsione del "conguaglio", qualora dovuta, dovrà avvenire, successivamente all'emissione del certificato di collaudo, previa notifica da parte dell'Amministrazione Comunale.

La «Ditta» si impegna a corrispondere € (Euro/...), quale incidenza del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui al comma 2 del presente articolo, non essendo prevista la realizzazione di tali opere funzionali all'area sulla quale interviene.

ART. 6 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La Ditta si impegna al rispetto delle caratteristiche e modalità costruttive degli alloggi indicate dal regolamento per la disciplina e delle procedure e dei criteri di attuazione dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare", nonché dal "Capitolato descrittivo", con questo approvato e qui allegato, costituente parte integrante della presente convenzione. Sono fatte salve eventuali prescrizioni fissate nella eventuale legge di finanziamento.

Il direttore dei lavori dovrà rilasciare al Comune, prima della consegna delle singole unità immobiliari, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta degli assegnatari stessi ed il loro valore economico.

Nel quadro riepilogativo generale da presentarsi al Comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona, dovranno risultare i suddetti dati e cioè i nominativi dei soci assegnatari/acquirenti che hanno richiesto l'esecuzione di migliorie specifiche nonché gli importi delle migliorie eseguite.

ART. 7 – PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

La "Ditta" si obbliga ad alienare/cedere gli alloggi e loro pertinenze, realizzandi o realizzati di cui all'art. 1 in diritto di superficie, solo a soggetti privati in possesso dei requisiti e con le modalità di calcolo della superficie complessiva e di costo medio previsti dal regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo calcolato con le modalità di cui al comma 1. Le somme versate al Comune a conguaglio, ai sensi degli artt. 5 e 6 che precedono, potranno essere richieste a conguaglio del prezzo di cessione dell'alloggio, previa definizione dell'incidenza su ciascuno e comunicazione dello stesso al Comune.

Il Comune dovrà verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata. A tal fine la «Ditta» si obbliga a presentare al Comune, all'atto della richiesta di rilascio del certificato di agibilità degli edifici la documentazione prevista dall'articolo 30 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte del Concessionario comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 35 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

ART. 8 – ALIENABILITA'

1. Gli alloggi e loro pertinenze, comprese le autorimesse e/o posti auto pertinenziali, possono essere alienati solo ai soggetti in possesso dei requisiti, decorsi 5 (cinque) anni dalla data dell'acquisto, salvo per gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale, cui dovranno essere presentate le singole richieste. E' facoltà della "Ditta" stipulare contratti preliminari di vendita e di locazione dei singoli alloggi successivamente alla presentazione delle richieste di permesso di costruire per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione. L'alienazione degli alloggi successivi al primo e delle rispettive pertinenze dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: Al prezzo di prima assegnazione, sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, calcolati su base nazionale con frequenza non inferiore all'anno.

2. L'importo così determinato potrà essere maggiorato di eventuali spese incrementative documentate e dovrà tenere conto di una percentuale di deprezzamento, secondo la seguente tabella:

→da 0 a 5 anni 0,0%; →oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all'anno →oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all'anno →oltre 20 e fino a 30 anni 0,5% all'anno

3. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà' sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di

stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il Consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il Comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.

4. Il contratto di trasferimento dell'immobile stipulato in violazione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato.

5. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del menzionato articolo 35.

6. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta, altresì, la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;

7. Per quanto non espressamente previsto e/o richiamato dalla presente disposizione, si fa in ogni caso espresso rinvio all'art. 31, commi 45, 46, 47, 48, 49, 49 bis, 49 ter e 49 quater della, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.

8. La normativa statale richiamata al comma precedente prevale su eventuali disposizioni regolamentari e contrattuali incompatibili con le stesse.

Art. 9 –PRELAZIONE

Il Comune entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione da parte della "Ditta" del quadro riepilogativo di cui all'art. 30 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona può esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala ecc...), per il conseguimento di obiettivi sociali. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine. Sono sottratti dall'esercizio del diritto di prelazione gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

ART. 10 – INEFFICACIA DELL'ALIENAZIONE

In relazione alla normativa di settore, ai disposti dell'art. 3 comma 63, lettera e) -della legge 23.12.1996 n. 662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'articolo 8 della legge 28.01.1977 n. 10, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione, nonché dei canoni di locazione di cui al successivo articolo 12 è inefficace per la parte eccedente il limite massimo conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente convenzione. E' altresì colpita da nullità ogni assegnazione effettuata in violazione dei requisiti soggettivi stabiliti dall'art. 17 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona e dalla normativa statale e regionale correlata.

ART. 11 -LOCAZIONE

E' data facoltà alla "Ditta" di locare gli alloggi costruiti nell'area di cui all'art. 1, esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 16 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona ad un canone annuo non superiore ai 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo di assegnazione dell'alloggio stesso.

(in caso di imprese)

E' data facoltà agli attuatori di locare gli alloggi costruiti all'interno del Piano di Zona, esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 16 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona ad un canone annuo non superiore al 3% (tre per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio stesso.

ART. 12 – ELENCO DEGLI ACQUIRENTI /LOCATARI

E' fatto obbligo alla "Ditta" di trasmettere ai competenti uffici del Comune l'elenco definitivo degli acquirenti e locatari degli alloggi, con le modalità stabilite dal regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Tutti gli atti di vendita o di locazione dovranno essere inviati in copia al Comune che si riserva la facoltà di effettuare gli opportuni controlli; agli atti dovranno essere allegate copie delle dichiarazioni e documentazioni rese dagli acquirenti o conduttori con riferimento ai requisiti soggettivi.

ART. 13 – VALIDITA'

La presente costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata massima di 99 (novantanove) anni, rinnovabili a scadenza per un ulteriore periodo di 99 anni con le modalità ed alle condizioni di cui agli art. 22 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona

ART. 14 – PENALITA'

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dalla "Ditta" si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le sanzioni indicate dal Capo VI del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

ART. 15 -GARANZIE

Oltre quanto già stabilito all'art. 6 comma 2 , in relazione a quanto previsto dall'art. 35 comma 8, lettera b) della L. 865/71, a garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione:

1. la "Ditta", deve prestare al Comune, a garanzia dell'intervento costruttivo degli edifici residenziali, una polizza biennale, di importo pari al 20% del valore degli edifici, che garantisca gli acquirenti degli alloggi per i primi due anni, sulla esecuzione degli impianti elettrici, riscaldamento ed idrico sanitario; qualora sia necessaria la sostituzione e rifacimento di parte degli impianti, anche questi saranno coperti dalla stessa garanzia. La "Ditta" dovrà presentare la polizza all'atto del rilascio del certificato di agibilità degli alloggi; qualora sia necessaria la sostituzione e rifacimento di parte degli impianti anche questi saranno coperti dalla stessa garanzia. La "Ditta" dovrà presentare la polizza all'atto del rilascio del certificato di agibilità degli alloggi.

La suddetta polizza prevede il pagamento a terzi, non appena questi lo richiedano, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità, senza che occorran consensi ed autorizzazioni di qualunque specie.

2. la "Ditta", deve prestare al Comune, a garanzia dell'intervento costruttivo dell'edificio residenziale, una polizza fidejussoria di importo pari al 20% del prezzo del corrispettivo di concessione dell'area. La suddetta polizza dovrà essere presentata all'atto della stipula della presente convenzione; il Comune procederà allo svincolo della stessa al momento del rilascio del certificato di agibilità dell'intervento costruttivo.

In caso di violazione degli obblighi assunti dalla "Ditta", fatte salve le sanzioni di cui al

precedente articolo 15, il Comune potrà liberamente disporre delle cauzioni, nel modo più ampio con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo, previa diffida all'esatto adempimento con almeno un termine di 30 (trenta) giorni, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata anche al soggetto fideiussore.

Le fidejussioni di cui al presente articolo rimangono valide ed efficaci fino al rilascio dell'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione anche in deroga all'art. 1957 C.C.

ART. 16 –TRASFERIBILITA'

La "Ditta" si obbliga a consegnare agli assegnatari/acquirenti degli alloggi e relative pertinenze realizzati/realizzandi, copia del presente atto corredato del capitolato descrittivo di cui al permesso di costruire e certificazione delle migliorie specifiche effettivamente eseguite.

(Nel caso di Cooperativa)

La "Ditta" si impegna ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, il richiamo espresso alla presente convenzione le clausole limitative dell'uso e godimento previste al presente articolo.

Ad ogni atto di trasferimento dovrà essere allegata copia del quadro riepilogativo finale di cui all'art. 30 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona

Gli ufficiali roganti sono delegati all'osservanza di tale adempimento avente natura sostanziale ai fini della verifica dei prezzi e quindi elemento essenziale dell'atto.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte della "Ditta" o dei suoi aventi causa comporterà la nullità degli atti di trasferimento, trattandosi di clausole e condizioni aventi carattere imperativo in relazione alla tutela legislativa di esigenze di pubblico interesse, fatto salva comunque l'applicazione delle sanzioni previste dal regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovrà essere inserita la dichiarazione dell'acquirente di conoscere e accettare la presente convenzione, nonché l'impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima. Tali dichiarazioni dovranno essere riportate nella nota di trascrizione.

ART. 17 –TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente. Le parti contraenti rinunciano ad ogni ipoteca legale in dipendenza della stipula del presente contratto di compravendita ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'assumerla d'ufficio e lo sollevano da ogni e qualsiasi conseguente responsabilità.

ART. 18 -SPESE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, nonché quelle relative al rilascio di copia conforme del contratto per il Comune, restano a carico della "Ditta" la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

COMUNE DI PESCARA

**SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER REALIZZAZIONE DI
OPERE DI URBANIZZAZIONE**

COMUNE DI PESCARA

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

“ _____ ” Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ nella residenza municipale di Pescara, sita in Piazza Italia _____, avanti a me dott. _____ Notaio in _____ iscritto presso il Collegio notarile del Distretto di Pescara, senza l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia fatta dai comparenti con il mio consenso sono presenti i signori:

1. _____ domiciliato per la carica di _____ Pescara, Piazza Italia, il quale agisce in nome e per conto del Comune di Pescara (C.F. _____) (di seguito anche “il Comune”),

2. Il Consorzio/ L'Associazione Temporanea d'Impresa _____, con sede in _____ (.....) via _____ n. _____, iscritta presso la Cancelleria Società Commerciale del Tribunale di _____ al n. _____ Reg. Soc. e al n. _____ (Codice Fiscale _____), in persona del Presidente pro-tempore Signor _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso _____, conforme in data _____ al n. _____ di rep. del _____ notaio in _____ che si allega al presente atto alla lettera “ ”;

PREMESSO

– che ove brevità lo richieda, nel corso del presente atto, il Comune di Pescara sarà indicato come “il Comune”, e il Ditte/Consorzio/Associazione Temporanea d'Impresa _____, sarà indicata come “Ditte/Consorzio/Associazione Temporanea d'Impresa ”

– che il Comune di Pescara è dotato di Piano di Zona adottato con deliberazioni di Consiglio Comunale n° _____ del _____ pubblicate rispettivamente sul B.U.R.A n. del _____;

– che con deliberazione n. _____ del _____ il Consiglio Comunale ha approvato il regolamento per l'attuazione dei piani di zona, unitamente allo schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

– che il Comune di Pescara con deliberazione consiliare n. del _____ ha assegnato in diritto di _____ alla “.....” l'area di mq. _____, in diritto di _____ alla “... ” _____, l'area di mq. _____, in diritto di _____ alla “.....” _____, l'area di mq. _____ ai fini dell'attuazione del programma costruttivo previsto dal vigente Piano di Zona;

– che in esecuzione della citata deliberazione sono state stipulate fra il Comune di Pescara e le Ditte assegnatarie le seguenti convenzioni per la cessione/concessione delle rispettive aree:

- _____ con sede in _____ (.....) Via _____ n. _____, Rep. n. _____ Racc. n. _____ del _____ a rogito Notaio _____;
- _____ con sede in _____ (.....) Via _____ n. _____, Rep. n. _____ Racc. n. _____ del _____ a rogito Notaio _____;
- _____ e che tali convenzioni esplicano effetti obbligatori, reali e preordinati al presente atto;

– che le Ditte sopraelencate si sono costituite in Consorzio/A.T.I. giusto atto _____, Rep. n. _____ Racc. n. _____ del _____ a rogito Notaio _____, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

– che Il Consorzio/ Associazione Temporanea d'Impresa ha presentato in data... al Comune di Pescara il progetto esecutivo per la realizzazione delle

opere di urbanizzazione previste dal Piano di Zona ed afferenti le aree ricevute in assegnazione, in conformità a quanto stabilito dall'art. 35 L. 865/71;
– che la Giunta Comunale con deliberazione n° del ha approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, redatto dall'arch.;

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i Componenti della cui identità io notaio sono certo, rinunciato di comune accordo e con il mio assenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 –OGGETTO

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al Piano di Zona.....”.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione rispetta quanto previsto dal D.lgs 163/06 del P.E.E.P. e dalla normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché dalle disposizioni del regolamento per l'attuazione dei piani di zona e dei relativi allegati, e della presente convenzione.

ART. 2 -PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Consorzio/ Associazione temporanea d'impresa ” si impegna, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs 163/06, a realizzare a propria totale cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del Piano di Zona –.....”, identificato in premessa, conformemente al progetto approvato dalla Giunta Comunale e composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1..... ;

Tav. 2..... ;

.....

(Segue breve descrizione dell'intervento)

.....

Il Consorzio/ Associazione Temporanea d'Impresa” si impegna a far eseguire le opere ad imprese in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente ed a comunicare all'Amministrazione comunale il nominativo dell'Impresa assuntrice dei lavori.

ART. 3 -SORVEGLIANZA DEI LAVORI

Il Consorzio/ Associazione Temporanea d'Impresa” comunicherà al Comune la designazione del Direttore Lavori e la sua accettazione con tempestività e comunque prima della comunicazione di inizio lavori di cui al successivo art. 6.

L'esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione, avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali e del collaudatore in corso d'opera, che hanno la facoltà di sospendere i lavori, qualora venga accertato che gli stessi risultino in difformità dal progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte o non ultimati nei termini stabiliti, ferme restando, in ogni caso, le responsabilità del “Consorzio /Associazione Temporanea d'Impresa” per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori, fino alla presa in consegna dei lavori stessi e delle opere da parte del Comune.

Qualora venissero riscontrate difformità in ordine alla corretta esecuzione di tali opere, il Comune provvederà ad inoltrare formale diffida al Consorzio/ Associazione Temporanea d'Impresa, intimando alla stessa di adeguarsi agli obblighi contrattuali entro il termine che verrà stabilito al riguardo dal Comune.

In caso di inadempienza, il Comune provvederà ad ordinare la sospensione dei lavori con preavviso di 20 giorni, ordinando l'esecuzione d'ufficio con spese a carico del Consorzio/Associazione Temporanea d'Impresa, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di cui all'art 35 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

ART. 4 -ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Il Consorzio/ Associazione Temporanea d'Impresa" si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli Enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alle reti di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria .

ART. 5-OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE

I lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, dovranno essere iniziati e conclusi entro i termini stabiliti dalla normativa vigente.

Il Consorzio" ed il Direttore dei Lavori comunicano all'Amministrazione Comunale la data di inizio lavori.

Dell'avvenuta ultimazione dei lavori a mezzo certificato di ultimazione dovrà esser data comunicazione all'Amministrazione Comunale da parte della Direzione Lavori e della "Ditta/Consorzio/A.T.I".

In caso di ritardo nell'inizio o di mancata ultimazione dei lavori rispetto alle scadenze stabilite, il Comune si riserva la facoltà di procedere al completamento delle opere da eseguirsi d'ufficio, rivalendosi per le spese della cauzione prestata di cui al successivo art. 15 da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti, previa diffida notificata con A.R. al Consorzio/A.T.I." e trascorsi sessanta giorni dal suo ricevimento.

Per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria, il Consorzio /Associazione Temporanea d'impresa, in qualità di stazione appaltante, pone a base di gara l'esecuzione dei lavori nel rispetto delle modalità e contenuti del D.Lgs.n. 150/2016 e del Capo V° del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Dal provvedimento di validazione del progetto, inizierà a decorrere il termine temporale di un anno, entro il quale il Consorzio /Associazione Temporanea d'impresa dovrà dare inizio ai lavori. Il Consorzio /Associazione Temporanea d'impresa si impegna ad ultimare i lavori delle opere previste dal progetto, entrodalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere, ovvero entro i termini previsti dal cronoprogramma.

Ad intervenuta comunicazione di fine lavori presentata al Comune, prima dell'emissione del certificato di collaudo, la Ditta fornirà al Comune ed al collaudatore gli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché un Piano di Manutenzione, redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del D.P.R. n. 554/99.

ART. 6-AFFIDAMENTO DELLE OPERE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, le opere di urbanizzazione che il Consorzio /Associazione Temporanea d'impresa firmatario della presente convenzione si obbliga a realizzare a scomputo del contributo di costruzione, in attuazione della presente convenzione, costituiscono appalti pubblici di lavori e pertanto sono assoggettate alla disciplina del codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 163/2006.

Il Consorzio /Associazione Temporanea d'impresa, in qualità di stazione appaltante si obbliga ad indire ed esperire la gara nelle forme e nel rispetto delle norme stabilite dal codice dei contratti pubblici a propria cura e spese.

Le parti convengono altresì che le ditte facenti parti del Consorzio /Associazione Temporanea d'impresa, benchè qualificate ai sensi dell'art. 40 del D.Lgs. n. 150/2016, non possono prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo, art. 2359 del C.C..

Ad avvenuta aggiudicazione definitiva dei lavori, il Consorzio /Associazione Temporanea d'impresa, firmatario della presente convenzione, si obbliga a stipulare con l'impresa

aggiudicataria un contratto d'appalto ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del C.C. e della vigente normativa in materia e, in qualità di committente, dovrà nominare il responsabile dei lavori, il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 81/08.

ART. 7 -COLLAUDO

L'Amministrazione Comunale approverà il collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione eseguite dal Consorzio / A.t.i. e descritte ai precedenti articoli, nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dal codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs.n. 150/2016.

Tutte le opere e spese di collaudo sono a carico del Consorzio / A.t.i., nei termini e con le modalità stabiliti dalla normativa vigente in materia di Lavori Pubblici.

Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del professionista designato quale collaudatore. A tal fine il Consorzio / A.t.i. fornirà al Comune ed al collaudatore i necessari tipi di frazionamento, approvati dall'Agenzia del Territorio di Pescara al N.C.T. e N.C.E.U.

Il certificato di collaudo dovrà essere emesso entro i termini e con le modalità stabiliti dalla legge vigente, ed assumerà carattere definitivo decorsi i termini stabiliti dalla stessa normativa di riferimento.

Il collaudatore attesterà l'importo totale delle opere eseguite e verificherà la congruità in termini di quantità e qualità dei materiali con il progetto approvato.

Il Consorzio / A.t.i. si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere di urbanizzazione entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza, l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico del "Ditta/Consorzio/A.T.I.".

Il Comune comunicherà l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione, salve le responsabilità per vizi occulti, e libererà le garanzie costituite per tale scopo.

Contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo, verranno definiti anche i reciproci rapporti in ordine al conguaglio tra lavori eseguiti ed ammontare degli oneri stabiliti dalle convenzioni di cessione dell'area, richiamati al successivo articolo 12, in conformità alle disposizioni contenute nel regolamento per l'attuazione dei piani di zona

ART. 8 – MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

Durante l'esecuzione dei lavori sinora descritti e fino alla relativa consegna al Comune di cui al successivo art. 13, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione dell'intervento, sono a totale ed esclusivo carico del "Consorzio/A.T.I.".

Qualora all'atto dei sopralluoghi dei competenti tecnici incaricati delle visite di cui all'art. 3 che precede, oppure all'atto della consegna delle opere, ai sensi del successivo art. 13, si dovessero riscontrare imperfette condizioni di manutenzione, verranno applicate le disposizioni di cui ai precedenti artt. 7 ed 8.

ART. 9 -CONTABILIZZAZIONE

Dell'esecuzione e andamento dei lavori verrà redatta dal Direttore dei Lavori apposita contabilità per come stabilito dalla normativa vigente e dal regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

ART. 10 -CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL D.P.R. 380/2001 E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:

- a) che il valore delle opere citate in premessa e descritte negli elaborati richiamati al precedente art. 2 ammonta ad €.= (diconsi €) così come risulta dal computo metrico estimativo;
 – che tale importo è soggetto a ribasso d'asta a seguito di gara di evidenza pubblica, ai sensi del D.Lgs n. 163/06.
 – che tali opere sono ripartite in ragione delle quote di partecipazione assegnate ai singoli soggetti appartenenti al Consorzio/A.t.i. secondo quanto indicato dall'Atto costitutivo citato in premessa.
- b) che per opere di urbanizzazione primaria, in forza delle convenzioni citate in premessa, sono dovuti
 €.= (diconsi €) come da prospetto che segue:
 Ditta.....€ Ditta.....€ Ditta.....€
 Ditta.....€
- c) che pertanto l'importo ammesso a scomputo per la realizzazione di opere, è quello di cui al punto a) che precede, comunque verificato in fase di collaudo finale e tenuto conto di quanto precisato dal regolamento per l'attuazione dei piani di zona con riferimento alla possibilità di conguaglio;

ART.11 -CONGUAGLIO A COLLAUDO

Qualora l'importo delle opere realizzate, come risultante alla contabilizzazione di cui all'art. 9 e verificata in fase di collaudo, sia superiore a quanto stabilito dal precedente punto a) dell'art. 10, si conviene che nulla è dovuto da parte del Comune.

Qualora l'importo delle opere realizzate risulti invece inferiore si procederà al conguaglio a favore del Comune.

Contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo avverrà anche l'eventuale conguaglio qualora si verificassero, variazioni impositive rispetto al momento della stipula della presente convenzione. Su tali importi sussiste vincolo di solidarietà passiva.

ART. 12 CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Consorzio/A.T.I." si impegna a consegnare e a trasferire in piena ed esclusiva proprietà al Comune le opere di urbanizzazione primaria, entro e non oltre 120 giorni dalla data di approvazione del certificato di Collaudo da parte della Giunta Comunale come previsto dal regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Il Consorzio/A.T.I." riconosce che il rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati costruiti sulle aree interessate dalle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, è subordinato all'esito favorevole del collaudo delle opere.

ART. 13 -SPESE A CARICO DELLA SOCIETA'

Si conviene che rimangano a carico del Consorzio/A.T.I." e pertanto non scomputabili, ai sensi del precedente art. 12, le seguenti spese: -imprevisti; -ogni onere inerente l'eventuale occupazione di suolo pubblico; -tutti gli oneri stabiliti dal regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

ART. 14 -GARANZIE

In relazione a quanto previsto dall'art. 35 comma 8 lettera B) della L. 865/71, nonché dalle convenzioni di cessione/concessione delle aree di cui in premessa, le parti si danno atto che gli obblighi nascenti a carico del Consorzio/A.T.I." dall'applicazione della presente convenzione, sono assistiti dalle seguenti garanzie, a favore del Comune, che prevedono il pagamento a terzi, non appena questi lo richiedano, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranzo consensi ed autorizzazioni di qualunque specie:

a garanzia delle opere di urbanizzazione:

1 polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere per un capitale assicurato pari ad € (Euro), che è l'importo dei lavori incrementato del 20%, con decorrenza dall'inizio dei lavori alla data di cessione delle opere al Comune; la polizza viene consegnata con la sottoscrizione del presente atto.

2 polizza Contractors all risks che copre un importo pari ad €
(Euro.....) per danni ad impianti ed opere e pari a €
500.000 (Euro cinquecentomila) per responsabilità civile verso terzi, con decorrenza dall'inizio
lavori all'avvenuta approvazione del collaudo; la polizza dovrà essere resa alla comunicazione
dell'inizio lavori.

In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni stabilite
nei precedenti articoli, il Comune è autorizzato a disporre delle cauzioni, nel modo più ampio
con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo.

Le fidejussioni di cui al precedente comma, potranno essere fatte valere, entro i limiti di importo
in ciascuna di esse indicato, senza il beneficio della divisione e senza obbligo di preventiva
esecuzione di debiti principali, per qualsivoglia inadempimento agli obblighi di cui ai precedenti
articoli ivi compresi il pagamento della penale; esse inoltre assistono il credito anche presso
l'eventuale cessionario e rimangono valide ed efficaci fino al rilascio dell'attestazione
dell'avvenuto adempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione anche in deroga
all'art. 1957 C.C.-

Sono fatti salvi i disposti dell'art. 1669 C.C. in ordine alla responsabilità civile per vizi, difetti,
rovina nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera, da intendersi riferito all'approvazione
del collaudo e cessione delle opere al Comune.

ART. 15 -DANNI A TERZI

Si dà atto che l'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità civile e
penale per danni causati a terzi ed alle reti ed infrastrutture pubbliche nella realizzazione delle
opere di cui all'art. 2.

ART. 16 –AGIBILITA'

I certificati di agibilità degli edifici serviti dalle opere di urbanizzazione di cui alla presente
Convenzione ed individuati all'interno del Piano di Zona potranno essere rilasciati solo a seguito
della presa d'atto ed avvenuta approvazione del certificato di collaudo delle Opere di
Urbanizzazione, ai sensi della normativa vigente.

ART. 17 -SPESE CONVEZIONE

Tutte le spese imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione , compreso il
rilascio di copie conformi, saranno a carico del Consorzio/A.T.I." che si riserva di chiedere tutte
le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione in materia.

COMUNE DI PESCARA

SCHEMA TIPO DI ACCORDO SOSTITUTIVO

COMUNE DI PESCARA

SCHEMA DI ACCORDO SOSTITUTIVO AI SENSI DELL'ART.49, COMMA 5 DELLA L.R. 11/99 PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA

“_____” **Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale**
n. _____

L'anno, addì _____ del mese di _____
(____/____/2011), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,
notaio in _____
si sono costituiti i Signori:

_____	nat	a il _____	cod.	fisc.
_____	nat	a il _____	cod.	fisc.
resident_ in _____ (____), via _____, _____, in qualità di				
titolar_ della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e				
amministrativo di _____ (provincia di _____), individuata a_ mappal_ n.				
_____ del foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;				
_____	nat	a il _____	in	qualità di
_____ della società/ditta			cod.	fisc.

con sede_ in _____ (____), via _____, _____, quest'ultima
titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di
PESCARA (provincia di PE), individuata al mappale n. del foglio n.
N.C.T., di mq

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «attuatori», da una parte;
e l'arch. Emilia Fino, nata a Motta Montecorvino (FG) il 28 Aprile 1961 in qualità di Dirigente pro
tempore del Comune di Pescara, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai
sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,
allo scopo autorizzato dall'art. 34 del vigente Statuto Comunale
nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità
degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve
gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq
_____ e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del
Consiglio Comunale n. in data, ai sensi dell'art. 11 della legge regionale
12 aprile 1983, n. 18, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della
Regione Abruzzo n. 37 in data 29/06/2007,
sono classificati come segue:
- _____ - _____ per una superficie di mq

- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un
vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un
Piano di Zona, qui denominato «Comparto _____»;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), risulta dal certificato di destinazione
urbanistica rilasciato dal Dirigente del Comune di Pescara in data _____, prot. _____,
che in copia autentica si allega sotto la lettera "A", dichiarando che dalla del rilascio del
certificato fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica,
idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione

del progetto urbanistico esecutivo o che la subordini ad autorizzazioni di altre autorità;

(oppure)

che sull'area gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del progetto urbanistico esecutivo o che la subordini ad autorizzazioni di altre autorità:

(nel caso in cui gli attuatori siano più di una società e realizzino le opere di urbanizzazione)

- f) che le Ditte elencate alla lettera a) si sono costituite in Consorzio/A.T.I. giusto atto, Rep. n. Racc. n. del a rogito Notaio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- g) che la legge regionale 3 marzo 1999 n.11, art.49 comma 5 prevede che in sede di attuazione degli interventi di edilizia economica e popolare nell'ambito delle zone a ciò destinate, tiene luogo della espropriazione delle aree fabbricabili e della concessione, e relativa convenzione, del diritto di superficie o della cessione in proprietà delle stesse, ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971, n.865, un accordo sostitutivo, ai sensi dell'art.11 della legge 7 agosto 1990, n.241, da stipularsi tra il comune ed i proprietari delle suddette aree o le imprese di costruzione o le cooperative edilizie dai medesimi proprietari appositamente delegati con atto pubblico o scrittura privata autentica;
- h) che l'accordo di cui sopra deve comunque assicurare le finalità indicate nell'art.35 della legge 22 ottobre 1971, n.865;
- l) che il presente accordo, pertanto, sostituisce a tutti gli effetti la convenzione e/o le convenzioni per la cessione/concessione in proprietà o in diritto di superficie di cui all'art.35, comma 11 della legge 22 ottobre 1971, n.865 e allegata al Piano di Zona Comparto _____ approvato con atto di C.C. n. _____ del _____

VISTI

- l) la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva approvato il Piano di Zona – Comparto _____ sottozona C1;
- m) la richiesta di attuare il Piano di Zona tramite Accordo sostitutivo ai sensi dell'art.49, comma 5 della L.R. 11/99 presentata al protocollo generale al n. _____ del _____;
- n) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

Gli attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Gli attuatori, in caso di alienazione totale o parziale, si obbligano ad inserire negli atti di compravendita specifiche clausole con le quali gli acquirenti si impegnano ad aderire alla convenzione e ad assolvere a tutti gli obblighi in essa contenuti.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dagli attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano sottoscritto la convenzione e prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione. Il Comune come costituito accetta.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, sotto la lettera_, previa visione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il tratteggio _____, per mq _____;
_____;

Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di Pescara– in data _____ al numero _____, che, in copia si allega alla presente sotto la lettera _____ previa visione per la parte grafica, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappale _____, _____, _____ (foglio n. ____);

Le aree sono 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.

La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il progetto urbanistico esecutivo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che gli attuatori possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

Gli attuatori si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 4 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Ai sensi del vigente Piano di Zona le aree che con la presente convenzione si cedono per attrezzature e servizi pubblici, sono così quantificate:

Parametri Urbanistici	mq.	% di Sup. Terr.
Sup. territoriale		100%
Verde pubblico		
Parcheggi pubblici		
Int. comune		
Istruzione		
Totale		
Viabilità pubblica		

Abitanti teorici	
------------------	--

	mc. (mq.)	% di vol. (% sup.)
volume totale (superficie totale)	mc. (mq)	100%

	mq.	% di Sup. Terr.
Aree per servizi pubblici TOTALI		

Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti o di progetto.

ART. 5 – PRESCRIZIONE E MODALITA DI CARATTERE GENERALE

Gli attuatori si impegnano all'edificazione del programma costruttivo consistente in .../... alloggi per una superficie utile complessiva di mq. _____, pari ad una volumetria di mc. _____ con le modalità e nel rispetto del Piano di Zona e della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché alle disposizioni del regolamento per l'attuazione dei piani di zona e relativi allegati.

Gli attuatori si impegnano:

(nel caso di realizzazione diretta delle oo.uu.)

- a) a presentare il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di stipula della presente convenzione;
- b) a presentare la richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici entro 120 (centoventi) giorni dalla data di stipula del presente atto;
- c) a rispettare i termini di inizio e fine lavori come stabiliti dalla vigente legislazione;

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali che dovranno essere inviati al Comune a cura degli attuatori.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito, è subordinata alla presentazione da parte degli attuatori di istanza per un nuovo titolo abilitativo, senza che questo comporti la modifica dei prezzi, così come definiti dal successivo articolo 8. Sono fatti salvi i termini più restrittivi imposti dalle norme e disposizioni inerenti e connesse ad eventuali finanziamenti.

Il mancato rispetto dei termini di ritiro del titolo abilitativo e dei termini di inizio ed ultimazione lavori comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo VI del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Spetta al Comune fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica, approvata dal Comune medesimo prima del rilascio del titolo abilitativo, con quelle effettivamente realizzate.

Sono di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni ed altre opere eseguiti in qualunque tempo sul terreno ceduto e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, avessero valore storico, artistico o qualsiasi altro. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico, gli attuatori saranno tenuti, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione per lettera raccomandata al Comune, che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti. Qualora nell'ambito del Piano di Zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per la loro ricerca e spostamento in altra sede, ove necessario, saranno assunti dai proponenti.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici è subordinato all'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'area di intervento ed è rilasciato ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001.

L'accertamento dell'inosservanza ai disposti del titolo abilitativo e delle prescrizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione eventuale di quanto previsto D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, è comunque presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo VI del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Tutte le aree compravendute rimangono vincolate alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e negli atti anzidetti; in particolare non è consentito utilizzare gli alloggi per usi non abitativi.

ART. 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEL DPR 380/01

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli attuatori devono versare al Comune la seguente somma, computata ai sensi dell'art 16 del D.P.R. 380/01 e con riferimento alla deliberazione di Consiglio Comunale n°: – Euro, salvo conguaglio, per le opere di urbanizzazione primaria; – Euro, per le opere di urbanizzazione secondaria, salvo conguaglio da determinarsi in sede di rilascio del permesso di costruire. Il versamento di tali somme avverrà con le modalità ed ai sensi del D.P.R. 380/01.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate gli attuatori sono tenuti a prestare a favore del Comune, al momento del rilascio del titolo abilitativo, fideiussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione di importo pari a quello delle somme rateizzate, valida per tutto il periodo di rateizzazione e con espressa clausola di svincolo solo a fronte di certificazione di corretto adempimento da parte dell'Ente.

(da inserire qualora l'esecuzione delle oo.uu sia posta a carico degli attuatori)

La realizzazione delle opere a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, trattandosi di opere pubbliche, dovrà essere affidata mediante una procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs.n°163/06. Le parti danno atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; ed altresì che da tali importi sarà messo a scomputo, in via provvisoria, il valore delle opere di urbanizzazione riportato in convenzione urbanistica.

A fronte della quota di € (.....euro) salvo conguaglio, per opere di urbanizzazione primaria, i Proponenti si impegnano a realizzare nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs.n. 150/2016, le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio di cui all'art. 5, con le modalità stabilite dallo stesso regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Gli attuatori dovranno presentare il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula della presente convenzione, ed è obbligata ad iniziare ed ultimare le opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti dalla vigente legislazione, e comunque entro il termine fissato per l'ultimazione dei lavori di costruzione del programma residenziale di cui all'art. 5 della presente convenzione.

Il Comune concederà lo svincolo delle polizze già accese, a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al secondo comma, in proporzione alla quota parte di oneri di urbanizzazione primaria assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'eventuale conguaglio sul contributo per opere di urbanizzazione primaria, di cui al comma 2 del presente articolo, sarà stabilito secondo le modalità dell'art. 19 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona

La corresponsione del "conguaglio", qualora dovuta, dovrà avvenire, successivamente all'emissione del certificato di collaudo, previa notifica da parte dell'Amministrazione Comunale

ART. 7 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Gli attuatori si impegnano al rispetto delle caratteristiche e modalità costruttive degli alloggi indicate dal regolamento per l'attuazione dei piani di zona, nonché dal "Capitolato descrittivo", con questo approvato e qui allegato, costituente parte integrante della presente convenzione. Sono fatte salve eventuali prescrizioni fissate nella eventuale legge di finanziamento.

Il direttore dei lavori dovrà rilasciare al Comune, prima della consegna delle singole unità immobiliari, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta degli assegnatari stessi ed il loro valore economico.

Nel quadro riepilogativo generale da presentarsi al Comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona, dovranno risultare i suddetti dati e cioè i nominativi dei soci assegnatari/acquirenti che hanno richiesto l'esecuzione di migliorie specifiche, nonché gli importi delle migliorie eseguite.

ART. 8 – PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Gli attuatori si obbligano ad alienare/cedere gli alloggi e loro pertinenze, realizzandi o realizzati sull'area in proprietà di cui all'art. 1, solo a soggetti privati in possesso dei requisiti e con le modalità di calcolo della superficie complessiva e di costo medio previsti dal regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo calcolato con le modalità di cui al comma 1.

Il Comune dovrà verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata. A tal fine gli attuatori si obbligano a presentare al Comune, all'atto della richiesta di rilascio del certificato di agibilità degli edifici la documentazione prevista dall'articolo 30 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte degli attuatori comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo VI del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

ART. 9 – ALIENABILITA'

1. Gli alloggi e loro pertinenze, comprese le autorimesse e/o posti auto pertinenziali, possono essere alienati solo ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 16 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

2. I trasferimenti in proprietà successivi al primo, degli alloggi e delle rispettive pertinenze, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue. Al prezzo di prima assegnazione, sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, calcolati su base nazionale con frequenza non inferiore all'anno. L'importo così determinato potrà essere maggiorato di eventuali spese incrementative documentate e dovrà tenere conto di una percentuale di deprezzamento, secondo la seguente tabella:

↳da 0a 5anni 0,0%; ↳oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all'anno ↳oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all'anno ↳oltre 20 e fino a 30 anni 0,5% all'anno.

3. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il Consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il Comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.
4. Il contratto di trasferimento dell'immobile stipulato in violazione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato.
5. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del menzionato articolo 35.
6. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta, altresì, la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;
7. Per quanto non espressamente previsto e/o richiamato dalla presente disposizione, si fa in ogni caso espresso rinvio all'art. 31, commi 45, 46, 47, 48, 49, 49 bis, 49 ter e 49 quater della, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e s.m.i.
8. La normativa statale richiamata al comma precedente prevale su eventuali disposizioni regolamentari e contrattuali incompatibili con le stesse.

Art. 10 – PRELAZIONE

Il Comune entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione da parte degli attuatori del quadro riepilogativo finale di cui all'art. 30 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona, può esercitare il diritto di prelazione, su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala ecc...), per il conseguimento di obiettivi sociali. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine. Sono sottratti dall'esercizio del diritto di prelazione gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

ART. 11 – INEFFICACIA DELL'ALIENAZIONE

In relazione alla normativa di settore, ai disposti dell'art. 3 comma 63, lettera e) -della legge 23.12.1996 n. 662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'articolo 8 della legge 28.01.1977 n. 10, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione, nonché dei canoni di locazione di cui al successivo articolo 12 è inefficace, per la parte eccedente il limite massimo, conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente convenzione. E' colpita da nullità ogni assegnazione effettuata in violazione dei requisiti soggettivi stabiliti dall'art. 16 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona e dalla normativa statale e regionale correlata.

ART. 12 -LOCAZIONE

E' data facoltà agli attuatori di locare gli alloggi costruiti all'interno del Piano di Zona,

esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 16 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona ad un canone annuo non superiore ai 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio stesso.

(in caso di imprese)

E' data facoltà agli attuatori di locare gli alloggi costruiti all'interno del Piano di Zona, esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 16 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona ad un canone annuo non superiore al 3% (tre per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio stesso.

ART. 13 – ELENCO DEGLI ACQUIRENTI /LOCATARI

E' fatto obbligo agli attuatori di trasmettere ai competenti uffici del Comune l'elenco definitivo degli acquirenti e locatari degli alloggi, con le modalità stabilite dal regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Tutti gli atti di vendita o di locazione dovranno essere inviati in copia al Comune che si riserva la facoltà di effettuare gli opportuni controlli; agli atti dovranno essere allegate copie delle dichiarazioni e documentazioni rese dagli acquirenti o conduttori con riferimento ai requisiti soggettivi.

ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico degli attuatori fino all'approvazione del collaudo conclusivo. La manutenzione delle aree a verde cedute al Comune, resta a carico degli attuatori per un periodo di 5 (cinque) anni decorrenti dal collaudo.

Fino all'approvazione del collaudo gli attuatori devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo resta in capo agli attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 15 – VALIDITA'

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 20 (venti) anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto, in ottemperanza ai dettami dell'articolo 3, comma 63, lettera e) della legge n° 662 del 23.12.1996.

ART. 16 – SANZIONI

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dagli attuatori si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le sanzioni indicate dal Capo VI del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

ART. 17 -GARANZIE

Oltre quanto già stabilito all'art. 6 comma 2 in relazione a quanto previsto dall'art. 35 comma 8, lett. b) della L. 865/71, a garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione:

- gli attuatori devono prestare al Comune, a garanzia dell'intervento costruttivo degli edifici residenziali, una polizza biennale, di importo pari al 20% del valore degli edifici, che garantisca gli acquirenti degli alloggi per i primi due anni, sulla esecuzione degli impianti elettrici, riscaldamento ed idrico sanitario; qualora sia necessaria la sostituzione e rifacimento di parte degli impianti, anche questi saranno coperti dalla stessa garanzia. Gli attuatori dovranno presentare la polizza all'atto del rilascio del certificato di agibilità degli alloggi.

La suddetta polizza prevede il pagamento a terzi, non appena questi lo richiedano, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità, senza che occorranو consensi ed

autorizzazioni di qualunque specie.

In caso di violazione degli obblighi assunti dagli attuatori, fatte salve le sanzioni di cui al precedente articolo 14, il Comune potrà liberamente disporre delle cauzioni, nel modo più ampio con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo, previa diffida all'esatto adempimento con almeno un termine di 30 (trenta) giorni, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata anche al soggetto fideiussore.

Le fidejussioni di cui al presente articolo rimangono valide ed efficaci fino al rilascio dell'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi, di cui alla presente convenzione, anche in deroga all'art. 1957 C.C.

ART. 18 – TRASFERIBILITA'

Gli attuatori si obbligano a consegnare agli assegnatari/acquirenti degli alloggi e relative pertinenze realizzati/realizzandi, copia del presente atto corredato del capitolato descrittivo, di cui al titolo abilitativo e certificazione delle migliorie specifiche effettivamente eseguite.

(nel caso di Cooperativa)

Gli attuatori si impegnano ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, il richiamo espresso alla presente convenzione, comprese le clausole limitative dell'uso e godimento previste al presente articolo.

Ad ogni atto di trasferimento dovrà essere allegata copia del quadro riepilogativo finale, di cui all'art. 30 del regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Gli ufficiali roganti sono delegati all'osservanza di tale adempimento avente natura sostanziale ai fini della verifica dei prezzi e quindi elemento essenziale dell'atto.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte degli attuatori o dei loro aventi causa comporterà la nullità degli atti di trasferimento, trattandosi di clausole e condizioni aventi carattere imperativo in relazione alla tutela legislativa di esigenze di pubblico interesse, fatto salva comunque l'applicazione delle sanzioni previste dal regolamento per l'attuazione dei piani di zona.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovrà essere inserita la dichiarazione dell'acquirente di conoscere e accettare la presente convenzione, nonché l'impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima. Tali dichiarazioni dovranno essere riportate nella nota di trascrizione.

ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il Piano di Zona _____ è composto da:

- a) relazione illustrativa;
- b) elaborati grafici urbanistici in n. _____ tavole;
- c) relazione geologica.

Il Piano di Zona è inoltre integrato da:

- d) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
- e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
- g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione al Comune.
- h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune.

Il Piano di Zona è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e gli attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) f), g) ed h)) quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo

depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 20 -TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente. Le parti contraenti rinunciano ad ogni ipoteca legale in dipendenza della stipula del presente contratto di compravendita ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'assumerla d'ufficio e lo sollevano da ogni e qualsiasi conseguente responsabilità.

ART. 21 -SPESE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, nonché quelle relative al rilascio di copia conforme del contratto per il Comune, restano a carico del Cessionario il quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

COMUNE DI PESCARA

**CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE E DELLE FINITURE DEI
FABBRICATI RESIDENZIALI**

SOMMARIO

<u>ARTICOLO 2 - PRESCRIZIONI GENERALI</u>
<u>ARTICOLO 2 - PRESCRIZIONI GENERALI</u>
<u>ARTICOLO 3 - MATERIALI IN GENERE</u>
<u>ARTICOLO 4 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE</u>
<u>ARTICOLO 5 - SCAVI</u>
<u>ARTICOLO 6 - RINTERRI E RILEVATI</u>
<u>ARTICOLO 7 - OPERE IN CEMENTO ARMATO</u>
<u>ARTICOLO 8 - FONDAZIONI</u>
<u>ARTICOLO 9 - VESPAI E MASSETTI</u>
<u>ARTICOLO 10 - SOLAI E COPERTURE</u>
<u>ARTICOLO 11 - STRUTTURE MURARIE</u>
<u>ARTICOLO 12 - IMPERMEABILIZZAZIONI</u>
<u>ARTICOLO 13 - ISOLAMENTO ACUSTICO</u>
<u>ARTICOLO 14 - ISOLAMENTO TERMICO</u>
<u>ARTICOLO 15 - INTONACI</u>
<u>ARTICOLO 16 - TINTEGGIATURE E VERNICIATURE</u>
<u>ARTICOLO 17 - PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E OPERE IN PIETRE NATURALI</u>
<u>ARTICOLO 18 - INFISSI INTERNI ED ESTERNI, SERRAMENTI</u>
<u>ARTICOLO 19 - TUBAZIONI IN GENERE</u>
<u>ARTICOLO 20 - RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE</u>
<u>ARTICOLO 21 - FOGNATURA INTERNA</u>
<u>ARTICOLO 22 - FOGNATURA ESTERNA</u>
<u>ARTICOLO 23 - VENTILAZIONE CUCINA</u>
<u>ARTICOLO 24 - ASPIRAZIONE BAGNI CIECHI E ANTIBAGNI</u>
<u>ARTICOLO 25 - SISTEMAZIONE AREE E TERRENO CIRCOSTANTE</u>
<u>ARTICOLO 26 - RECINZIONE E DELIMITAZIONE</u>
<u>ARTICOLO 27 - OPERE VARIE</u>
<u>ARTICOLO 28 - IMPIANTI TECNOLOGICI: NORME GENERALI</u>
<u>ARTICOLO 29 - IMPIANTO GAS METANO</u>
<u>ARTICOLO 30 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</u>
<u>ARTICOLO 31 - IMPIANTO IDRICO SANITARIO</u>
<u>ARTICOLO 32 - PREVENZIONE INCENDI</u>
<u>ARTICOLO 33 - IMPIANTO ELETTRICO</u>
<u>ARTICOLO 34 - PROVE E VERIFICHE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI</u>
<u>ARTICOLO 35 - GARANZIA DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI</u>

ARTICOLO 1 - CRITERI GENERALI

1 - Il presente capitolato descrive sommariamente i materiali e le opere necessarie per la costruzione dei fabbricati ubicati nelle aree, destinate a Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), per le quali si applica il regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ e successive modifiche e integrazioni, e stabilisce i requisiti e le attrezzature minime che devono possedere tali fabbricati a fronte del costo di costruzione unitario

massimo stabilito dal suddetto regolamento.

2 - Tale costo di costruzione comprende tutti i lavori, mezzi d'opera, materiali, mano d'opera e quant'altro occorre per dare completamente ultimato a perfetta regola d'arte l'edificio in ogni sua parte, in rispondenza piena e perfetta al progetto approvato ed ai rispettivi disegni e particolari esecutivi.

3 - Le marche dei prodotti o delle attrezzature, ove riportate, non sono vincolanti ma indicative unicamente del livello di costo e dei requisiti tecnico-funzionali da garantire.

4 - Modifiche a quanto previsto dal presente capitolato ovvero varianti in corso d'opera eventualmente richieste dagli acquirenti/assegnatari delle unità immobiliari, qualora comportino un onere supplementare per il soggetto attuatore, verranno considerate quali migliorie e riconosciute nei limiti fissati al riguardo dall'anzidetto regolamento.

5 - Sono a carico degli acquirenti/assegnatari i seguenti oneri:

- installazione contatori per energia elettrica, acqua, gas;
- contratti di fornitura di energia elettrica, acqua, gas, servizio telefonico;
- eventuali migliorie richieste di cui al comma precedente;
- opere e forniture espressamente escluse dal presente capitolato.

ARTICOLO 2 - PRESCRIZIONI GENERALI

1 - Il soggetto attuatore ha l'obbligo di attenersi scrupolosamente alle specifiche dei materiali così come descritti nel presente capitolato; i materiali, dei quali non è fatta esplicita menzione della marca, devono corrispondere perfettamente al servizio a cui sono destinati; è a carico dello stesso l'obbligo di verificare preliminarmente alla posa in opera che i materiali forniti corrispondano quantitativamente e qualitativamente alle suddette specifiche e a quelle dei disegni esecutivi.

2 - Il soggetto attuatore deve dare le opere e gli impianti perfettamente finiti, funzionanti e completi in ogni loro parte.

3 - Il soggetto attuatore deve consegnare copia del presente capitolato ad ogni futuro acquirente/assegnatario delle unità immobiliari.

4 - Il soggetto attuatore dovrà consegnare ad ogni acquirente/assegnatario delle unità immobiliari:

- a) dichiarazione di conformità degli impianti eseguiti completa di tutti gli allegati obbligatori (certificato attestante la sussistenza dei requisiti professionali, relazione con la tipologia dei materiali, schema di impianto ecc.), così come previsto dal DM 37/08;
- b) libretto di impianto debitamente compilato in ottemperanza alle vigenti disposizioni normative; la compilazione iniziale del libretto deve essere effettuata a cura della ditta installatrice della caldaia all'atto della prima messa in servizio, previo rilevamento dei parametri di combustione e a spese del soggetto attuatore.

ARTICOLO 3 - MATERIALI IN GENERE

1 - I materiali utilizzati devono essere della migliore qualità per eseguire l'opera a regola d'arte e rispondere ai requisiti dettati dalle specifiche normative in materia.

ARTICOLO 4 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE

1 - In linea generale le opere necessarie per dare completamente ultimato a perfetta regola d'arte l'edificio in ogni sua parte, fatte salve più precise indicazioni contenute nel progetto esecutivo, possono essere così riassunte:

- a) scavi;
- b) rinterri e rilevati;
- c) opere in cemento armato;
- d) fondazioni;
- e) vespai e massetti;
- f) solai e coperture;
- g) strutture murarie;
- h) impermeabilizzazioni;
- i) isolamenti;
- j) intonaci;

- k) tinteggiature e verniciature;
- l) pavimenti, rivestimenti e opere in pietre naturali;
- m) infissi interni ed esterni, serramenti;
- n) opere e finiture varie;
- o) impianti tecnici.

2 - Le opere e le forniture riguardanti le voci di cui al precedente comma sono più dettagliatamente descritte nei successivi articoli del presente titolo.

3 - Qualunque particolare o elemento costruttivo non espressamente richiamato ovvero non espressamente escluso nel presente capitolato, che dovesse essere necessario per garantire la funzionalità dell'edificio, è da intendersi compreso nel prezzo di vendita/assegnazione.

ARTICOLO 5 - SCAVI

1 - Saranno eseguite tutte le opere necessarie per la realizzazione delle strutture di fondazione dell'edificio, per lo spianamento o sistemazione del terreno e per gli allacciamenti degli impianti tecnologici, compreso l'eventuale abbattimento di alberi ed asportazione di ceppaie.

2 - Gli scavi di sbancamento e di fondazione verranno effettuati con adeguato puntellamento del terreno, che verrà prosciugato mediante l'impiego di adatte attrezzature, laddove se ne presenti la necessità. Il terreno di risulta dovrà essere trasportato a discarica pubblica, nella quantità eccedente a quanto occorre per le sistemazioni esterne attorno all'edificio.

3 - Gli scavi, di norma eseguiti con mezzi meccanici, dovranno se necessario essere regolarizzati a mano.

ARTICOLO 6 - RINTERRI E RILEVATI

1 - Per qualunque opera di rinterro o per la formazione dei rilevati ovvero per riempire i vuoti tra le pareti degli scavi e le murature potranno essere impiegate tutte le materie provenienti dagli scavi di qualsiasi genere eseguiti sul lavoro, se adatte e fino al loro totale esaurimento.

Il rinterro a ridosso delle murature di trincea perimetrale è da eseguirsi con materiale sciolto (sabbia o simile) sino al piano del terreno naturale.

ARTICOLO 7 - OPERE IN CEMENTO ARMATO

1 - Le strutture in cemento armato saranno realizzate secondo il progetto esecutivo, redatto da un professionista abilitato nel rispetto delle vigenti normative e tenuto conto dell'indagine geognostica.

2 - I calcestruzzi saranno confezionati con il minimo di acqua indispensabile per essere poi ben costipati nelle casseforme mediante vibratore. Dove richiesto sarà usato idoneo fluidificante.

3 - Il conglomerato da impiegarsi per qualsiasi lavoro sarà messo in opera appena confezionato e disposto a strati orizzontali su tutta l'estensione della parte di opera che si esegue ad un tempo, ben battuto e costipato, in modo che non resti alcun vano nello spazio che deve contenerlo e nella sua massa.

4 - Quando il conglomerato sia da collocare in opera entro cavi molto incassati o a pozzo, esso dovrà essere calato nello scavo mediante opportuna attrezzatura che, a seconda dei casi e a giudizio della direzione dei lavori, potranno essere tubi forma, pompe da calcestruzzo, secchi a ribaltamento o altri.

5 - Solo nel caso di scavi molto larghi la direzione dei lavori potrà consentire che il conglomerato venga gettato liberamente, nel qual caso prima del conguagliamento e della battitura deve essere ripreso dal fondo del cavo e rimpastato per rendere uniforme la miscela dei componenti.

6 - Il calcestruzzo per i muri dell'interrato fino al primo solaio e per tutto il vano ascensore dovrà avere adeguata resistenza caratteristica cubica, essere additivato con prodotti idonei e confezionato con spezzature di inerti tali da ottenere una distribuzione granulometrica adeguata.

7 - Nelle opere in cemento armato sono comprese, ove previste, anche opere esterne quali muretti, cordoli di contenimento, bocche di lupo del piano interrato, rampe, scale e parapetti.

ARTICOLO 8 - FONDAZIONI

1 - Le fondazioni in conglomerato cementizio armato possono essere:

- a) a plinti, collegati tra loro da idonei cordoli;
 - b) a travi rovesce costituenti un reticolo e collegate tra loro da una soletta;
 - c) a platea irrigidita da un reticolo di travi rovesce, anche ribassate se necessario;
 - d) con pali trivellati di vari diametri, collegati tra loro da cordolo di coronamento di adeguate dimensioni.
- 2 - Al di sotto della platea di fondazione verrà realizzato un getto di pulizia (magrone) con calcestruzzo magro.
- 3 - Il calcestruzzo per le fondazioni dovrà avere una idonea resistenza caratteristica cubica, essere additivato con prodotti idonei e confezionato con spezzature di inerti tali da ottenere una distribuzione granulometrica adeguata.
- 4 - Tra la platea di fondazione ed il muro in cemento armato dell'interrato o seminterrato (ove previsti) dovranno essere usati tutti gli accorgimenti tecnici e i materiali idonei ad evitare l'insorgere di qualsiasi problematica di spinta o infiltrazioni d'acqua.

ARTICOLO 9 - VESPAI E MASSETTI

- 1 - Al di sotto della pavimentazione del piano terra, ove non sia previsto un sottostante piano interrato, dovrà essere realizzato un vespaio in ghiaia lavata a granulometria variabile.
- 2 - Sopra il vespaio sarà eseguito un massetto in calcestruzzo, armato con rete elettrosaldata.
- 3 - Massetto in calcestruzzo avente resistenza cubica R'_{ck} 250 Kg/cm² avente spessore minimo di cm 10, compresa rete elettrosaldata a maglie incrociate 15x15 del d.6.

ARTICOLO 10 - SOLAI E COPERTURE

- 1 - I solai saranno realizzati secondo il progetto esecutivo, redatto da un professionista abilitato nel rispetto delle vigenti normative.
- 2 - I solai intermedi saranno del tipo misto in cemento armato ed elementi laterizi forati del tipo a travetti e pignatte o a pannello prefabbricato; il solaio del piano terra, se l'edificio è composto da piano interrato o seminterrato, e quello di copertura su eventuale locale sottotetto non abitabile, potranno essere del tipo "predalles" o "bausta", con lastra inferiore preintonacata o in calcestruzzo a vista. La copertura a falde inclinate può avere anche struttura in legno:
- Solai in laterizio e C.A. del tipo travetti e pignatte o a pannello prefabbricato con sovrastante rete elettrosaldata e soletta di cm 4 gettata in opera con calcestruzzo dosato a q.li 3,50 di cemento 425 per mc. 0,800 di ghiaietto e mc. 0,400 di sabbia e avente resistenza cubica R'_{ck} 300 Kg/cm², compreso il ferro Fe B 44 K risultante dai calcoli e l'onere per la formazione di rinforzi in corrispondenza dei tramezzi, fori per il fissaggio di tubazioni, canne fumarie, ecc..
 - Solai di tipo "Bausta" preintonacati fra il piano scantinato e terreno ed eventualmente delle falde inclinate della copertura.
- 3 - Al di sopra dei solai intermedi sarà gettata in opera una caldana in calcestruzzo e rete elettrosaldata. E' compreso l'onere per la formazione di rinforzi in corrispondenza dei tramezzi, dei fori per il passaggio di canne fumarie, tubazioni e quant'altro.
- 4 - La copertura può essere:
- a) a falde inclinate;
 - b) piana.
- 5 - COPERTURA A FALDE INCLINATE - Sopra al solaio in latero-cemento e relativa caldana di spessore adeguato, ovvero sopra al tavolato in legno, è prevista la fornitura e la posa in opera di:
- primer bituminoso, barriera al vapore e impermeabilizzazione, come da successivo articolo relativo alle impermeabilizzazioni;
 - pannello di isolante termico, come da successivo articolo relativo all'isolamento termico;
 - manto in coppi o in tegole alla portoghese ovvero in tegole in cemento tipo coppo, completo di pezzi speciali, colmi, tegole di aerazione e lattonerie di raccordo.
- 6 - COPERTURA PIANA - Sopra al solaio in latero-cemento e relativa caldana è prevista la fornitura e la posa in opera di:
- massetto di pendenza idonea a garantire un efficace smaltimento delle acque;
 - primer bituminoso, strato di diffusione del vapore, barriera al vapore, impermeabilizzazione e strato di separazione, come da successivo articolo relativo alle impermeabilizzazioni;
 - pannello di isolante termico, come da successivo articolo relativo all'isolamento termico;
 - sottofondo e pavimento (ove prevista la copertura praticabile).

- 7 - La copertura sarà completa dei seguenti elementi speciali:
- per antenna tv, con foro centrale e raccordo snodato in P.V.C. con cuffia tronco conica in gomma;
 - terminali di tutte le canne fumarie e di ventilazione, prefabbricati e di dimensioni adeguate;
 - cornicioni a spigoli vivi aggettanti e/o con sagomature in calcestruzzo o mattoncino;
 - appositi gocciolatoi per tutti gli oggetti.

ARTICOLO 11 - STRUTTURE MURARIE

- 1 - Nella costruzione delle murature, realizzate a regola d'arte, verranno lasciati tutti i necessari incavi, sfondi, canne e fori.
- 2 - I mattoni dovranno essere messi in opera con le connessure alternate in corsi ben regolati e normali in modo che la malta rifluisca all'intorno e riempia tutte le connessure.
- 3 - I giunti verranno rabboccati durante la costruzione per dare maggiore presa all'intonaco od alla stuccatura col ferro.
- 4 - La costruzione delle murature deve essere iniziata e proseguita uniformemente, assicurando il perfetto collegamento sia con le armature esistenti sia fra le varie parti di esse.
- 5 - All'innesto con muri da costruirsi in tempo successivo dovranno essere lasciate opportune ammorsature in relazione al materiale impiegato.
- 6 - Sui muri delle costruzioni nel punto di passaggio fra le fondazioni entro terra e la parte fuori terra dovranno essere usati tutti quegli accorgimenti tecnici ed impiegati materiali idonei ad impedire la risalita dell'umidità e l'infiltrazioni d'acqua.
- 7 - Per la realizzazione dei tramezzi da una testa ed in foglio dovranno essere impiegati mattoni scelti. Tutti i tramezzi dovranno essere eseguiti con le migliori regole d'arte, a corsi orizzontali e da due fili per evitare la necessità di forte impiego di malta per intonaco, la chiusura dell'ultimo corso sotto il soffitto sarà ben serrata, se occorre, dopo congruo tempo, con scaglie e cemento. Nella realizzazione dei tramezzi dovranno essere rispettate scrupolosamente le indicazioni contenute negli elaborati esecutivi.
- 8 - Le strutture murarie, da realizzare con componenti aventi specifiche tecniche e dimensionali conformi a quanto previsto dal progetto redatto in ottemperanza della Legge 9/1/1991 n. 10 e s.m.i. e dei relativi regolamenti nonché atti a garantire il rispetto dei requisiti acustici dettati dalla vigente normativa, possono essere dei seguenti tipi:
- a) a cappotto;
 - b) a cassa vuota;
 - c) in blocco termocoibente;
 - d) a faccia a vista;
 - e) divisorie tra appartamento e vano scala;
 - f) divisorie tra gli alloggi;
 - g) interne degli alloggi;
 - h) altre strutture murarie di tamponamento e divisorie.
- 9 - MURATURE A CAPPOTTO - Sono costituite da:
- blocco in laterizio; la superficie esterna della muratura dovrà essere perfettamente complanare e con giunti sigillati in modo da risultare idonea alla posa del termocappotto;
 - pannelli termoisolanti in polistirolo, montati a giunti sfalsati e ancorati alla muratura, stuccati, armati con rete e successiva rasatura.
- 10 - MURATURE A CASSA VUOTA - Sono costituite da:
- parete da una testa di blocchetti leggeri;
 - rinzafo interno di cemento;
 - isolamento termoacustico;
 - controparete interna in bossole.
- 11 - MURATURE IN BLOCCO TERMOCOIBENTE - Saranno realizzate mediante blocchi termocoibenti in laterizio termico, compreso pezzi speciali per diminuire eventuali ponti termici, posati e legati secondo prescrizioni.
- 12 - MURATURE A FACCIA A VISTA - Sono costituite, a seconda della destinazione del locale, da:
- 12.1. Nel caso di vano abitabile:
- mattone da una testa esterno;
 - rinzafo interno di cemento;
 - isolamento termoacustico;
 - controparete interna in bossole.

12.2. Nel caso di vano scala o vano accessorio:

- mattone da una testa esterno;
- rinzafo interno di cemento;
- controparete interna in laterizi.

13 - PARETI DIVISORIE TRA APPARTAMENTO E VANO SCALA - Sono costituite da:

- parete in blocchi forati del tipo pesante;
- isolamento termoacustico;
- parete in laterizio forato.

14 - PARETI DIVISORIE TRA GLI ALLOGGI - Sono costituite da:

- parete in blocchetti forati di laterizio da cm 25x25x8;
- isolamento acustico;
- parete in blocchetti forati di laterizio da cm 25x25x8.

15 - PARETI INTERNE DEGLI ALLOGGI – Saranno realizzate in blocchetti forati di laterizio da cm 25x25x8.

16 - ALTRE MURATURE DI TAMPONAMENTO E PARETI DIVISORIE - Saranno realizzate mediante elementi in laterizio o blocchi tipo Leka, aventi idonee caratteristiche di resistenza al fuoco dove prescritto dalla normativa vigente.

ARTICOLO 12 - IMPERMEABILIZZAZIONI

1 - Le impermeabilizzazioni di qualsiasi genere devono essere eseguite con la maggior accuratezza possibile, specie in vicinanza di fori, passaggi, cappe, canali di gronda ecc., devono essere adeguatamente risvoltate sulle pareti verticali e devono interessare tutte le parti del fabbricato, anche se non specificatamente descritte nel presente articolo, che possono essere oggetto di infiltrazione di acqua.

2 - L'impermeabilizzazione dei solai di copertura piani sarà realizzata mediante adeguata posa in opera di una guaina bitume-polimero elastoplastomerica armata con tessuto non tessuto di poliestere ovvero con lo strato superficiale anche autoprotetto con scaglie di ardesia, abbinata con tutti o parte dei seguenti materiali, secondo quanto illustrato al successivo articolo relativo all'isolamento termico:

- primer bituminoso;
- strato di diffusione del vapore, costituito per esempio da una membrana bitume-ossidato modificato, armata con un velo di vetro forato;
- barriera al vapore, costituita per esempio da una membrana bitume-polimero, biarmata con un velo di vetro e una lamina gofrata di alluminio;
- strato di separazione, costituito da un tessuto non tessuto di poliestere.

3 - L'impermeabilizzazione dei solai di copertura inclinati sarà realizzata mediante adeguata posa in opera una guaina bitume-polimero elastoplastomerica armata con tessuto non tessuto di poliestere con lo strato superficiale anche autoprotetto con scaglie di ardesia, abbinata con tutti o parte dei seguenti materiali, secondo quanto illustrato al successivo articolo relativo all'isolamento termico:

- primer bituminoso;
- barriera al vapore, costituita per esempio da una membrana bitume-polimero, armata con un velo di vetro.

4 - Allo spiccato di tutte le murature, al fine di impedire il risalire dell'umidità, dovrà essere applicato uno strato di poliestere sabbiato di adeguato spessore.

5 - Sull'intero involucro interrato dell'edificio e sulle strutture in elevazione dovranno essere effettuati tutti i trattamenti superficiali e strutturali con materiale idonei alla risoluzione di qualsiasi problematica di spinta e infiltrazione dell'acqua.

6 - L'impermeabilizzazione dei pavimenti dei bagni sarà realizzata mediante adeguata posa in opera di una guaina bituminosa sopra sottofondo alleggerito tipo Isolcal, con risvolto per almeno cm 5 sulle pareti sopra la quota del piano finito.

7 - L'impermeabilizzazione dei pavimenti di balconi, logge e terrazzi sarà realizzata mediante adeguata posa in opera di n. 2 guaine bituminose armate con fibre di poliestere di spessore adeguato, incrociate e poste in opera su massetto tipo Isolcal, rifinito alle giuste quote di pendenza o su pannelli isolanti, con risvolto sulle murature per almeno cm 5 sopra la quota del pavimento finito e sovrastante foglio di polietilene per separare le guaine dal massetto cementizio del medesimo pavimento. Per il deflusso delle acque devono essere posti in opera bocchettoni di scarico adeguatamente posizionati.

8 - L'impermeabilizzazione delle coperture delle eventuali autorimesse interrato ubicate fuori dal sedime del fabbricato sarà realizzata mediante adeguata posa in opera di n. 2 guaine bituminose armate con fibre di poliestere, di cui una antiradice, incrociate, e di sovrastante foglio di polietilene per separare tali guaine dalla finitura superficiale.

ARTICOLO 13 - ISOLAMENTO ACUSTICO

1 - Nella realizzazione dell'opera il soggetto attuatore deve utilizzare tutti quegli accorgimenti tecnico-costruttivi e deve impiegare i materiali ritenuti più idonei, al fine di garantire la protezione dell'edificio dai rumori ambientali (esterni ed interni), nel rispetto dei requisiti acustici dettati dalla vigente normativa.

2 - L'isolamento acustico delle parti interne dell'edificio verrà realizzato come segue:

- divisori interni all'unità immobiliare: strisce sottoparete tipo Eraclit o Celenit e di larghezza tale da contenere l'intera parete;
- divisori tra unità immobiliari: pannello fonoassorbente interposto all'interno della parete divisoria delle unità immobiliari e strisce tipo Eraclit o Celenit di larghezza tale da contenere l'intera parete;
- divisori tra unità immobiliare e vano scala: pannello tipo Isover interposto nell'intercapedine della parete e strisce sottoparete tipo Eraclit e Celenit di larghezza tale da contenere l'intera parete;
- solai tra unità immobiliari: materassini in rotoli tipo Isover Fonas posti sul solaio e con sovrastante sottofondo alleggerito; i materassini saranno posati con i giunti sovrapposti e dovranno risvoltare sulle pareti intonacate onde evitare collegamenti rigidi tra la pavimentazione e le murature.

3 - Unitamente alla descrizione sommaria sopra riportata l'isolamento acustico dovrà interessare tutte quelle parti del fabbricato (condotte degli scarichi, ecc.) in cui si generano e propagano rumori, adottando tutti gli accorgimenti atti a ridurli.

ARTICOLO 14 - ISOLAMENTO TERMICO

1 - L'isolamento termico dovrà essere eseguito nel rispetto delle vigenti disposizioni (Legge 9/1/1991 n. 10,

D.P.R. 26/8/1993 n. 412 e successive modifiche e integrazioni).

2 - Il materiale isolante utilizzato dovrà essere posto in opera a perfetta regola d'arte, curando in particolare il controllo dei ponti termici.

3 - La realizzazione dell'isolamento termico dell'edificio dovrà avvenire con l'impiego di materiale adatto a garantire nel tempo il mantenimento delle prestazioni previste.

4 - Per quanto riguarda l'isolamento termico della copertura, la scelta a cura del progettista e del soggetto attuatore sia del tipo di materiale che della tipologia di messa in opera (tetto caldo, tetto rovescio, praticabile, non praticabile) influenzerà sia la necessità o meno dei materiali abbinati (strato separatore, barriera al vapore, impermeabilizzazione, zavorra o pavimentazione) che la posizione reciproca degli stessi.

ARTICOLO 15 - INTONACI

1 - Prima della esecuzione degli intonaci dovrà essere rimossa dai giunti della muratura la malta poco aderente e la superficie della parete stessa dovrà essere abbondantemente bagnata.

2 - Sulle pareti in cemento armato da intonacare, dovrà essere eseguito un idoneo ciclo predisponendo le superfici mediante accurata pulizia, utilizzando malte aggrappanti idonee per l'ancoraggio del successivo intonaco spruzzato e utilizzando reti di rinforzo in corrispondenza della giunzione di materiali diversi al fine di eliminare eventuali fessurazioni.

3 - Gli intonaci di qualunque specie (lisci, a superficie rustica o quant'altro) non dovranno mai presentare, crepature, irregolarità negli allineamenti e negli spigoli od altri difetti.

4 - L'intonaco sarà posto in opera in strati successivi, tirato in piano a perfetta regola d'arte su testimoni e rifinito a frattazzo fino.

5 - Gli spigoli sporgenti o rientranti verranno eseguiti ad angolo vivo oppure con opportuno arrotondamento.

6 - Ad opera finita l'intonaco interno dovrà essere di spessore non inferiore a mm 15 sulle pareti e a mm 10 a soffitto.

7 - Alle pareti esterne del fabbricato (pareti, parapetti, plafoni) non interessate dalla finitura a faccia a vista o dall'isolamento a cappotto verrà applicato un intonaco rifinito al civile:

- Intonaco per esterni del tipo civile con malta bastarda di calce e cemento o del tipo premiscelato, dato su fasce di guida, tirato a staggia e rifinito a fratazzo fine, per tutte le parti non interessate dall'isolamento a cappotto.

8 - Sui pannelli dell'isolamento a cappotto, dopo l'indurimento della rasatura verrà applicato uno strato continuo di intonaco plastico.

9 - Alle pareti interne e ai plafoni di tutti i vani utili e del vano scala, verrà applicato un intonaco premiscelato tipo pronto da interni o similare.

- Intonaco per interni al civile escluso gesso, del tipo premiscelato di 1a qualità dato su fasce di guida, tirato a staggia e rifinito a fratazzo fine con strato superficiale di grassello di calce bianca tirato a feltro, per tutti i vani, ad esclusione delle pareti in calcestruzzo a vista, delle cantine, dei solai con fondello in C.A. vibrato o preintonacati.

10 - Alle pareti interne e ai plafoni di tutti i vani accessori (autorimesse, cantine, sottotetti) verrà applicata la stuccatura alla cappuccina con malta cementizia ad esclusione del plafone del piano interrato, se realizzato con solaio tipo predalles" o "bausta" con lastra inferiore preintonacata o in calcestruzzo a vista.

ARTICOLO 16 - TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

1 - Le superfici da tinteggiare o verniciare devono essere preliminarmente trattate in modo da darle completamente finite e durevoli nel tempo e seguendo le prescrizioni tecniche delle ditte produttrici dei materiali impiegati.

2 - Per le opere in legno la stuccatura ed imprimitura dovrà essere fatta con mastici adatti e la levigatura e rasatura delle superfici dovrà essere perfetta.

3 - Per le opere metalliche la preparazione delle superfici dovrà essere preceduta dalla raschiatura delle parti ossidate.

4 - Tutte le superfici verticali esterne, escluse quelle realizzate con isolamento a cappotto o in mattoni faccia a vista, verranno rifinite con tinteggiatura al quarzo e/o tinteggiatura spatolata. La scelta del materiale e dei colori sarà quella determinata in sede di progetto. Le superfici orizzontali esterne (plafoni, cornicioni, ecc.) possono essere rifinite con tinteggiatura al quarzo o lasciate in cemento armato a vista.

5 - In tutti i vani utili degli alloggi e delle eventuali attività complementari e compatibili con la funzione residenziale la tinteggiatura verrà realizzata con tempera di colore bianco, data a due o più mani fino ad ottenere una perfetta uniformità di colore.

6 - Tinteggiatura parti comuni e locali accessori:

- vano scala, locale comune (ove previsto): pareti con tinta lavabile liscia o a buccia d'arancia, soffitti a tempera, data fino ad ottenere una perfetta uniformità di colore;
- cantine, autorimesse, piano interrato (ove previsto) con esclusione del vano scala: a latte di calce.

7 - Le opere in lamiera zincata e in ferro zincato saranno verniciate, previo trattamento antiruggine.

ARTICOLO 17 - PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E OPERE IN PIETRE NATURALI

1 - Prima di iniziare il montaggio dei pavimenti e dei rivestimenti, il soggetto attuatore ha l'obbligo di presentare all'acquirente/assegnatario delle unità immobiliari un campionario dei tipi prescelti in ottemperanza alle caratteristiche prescritte dal presente capitolato, affinché lo stesso possa esprimere la propria preferenza.

2 - Il piano destinato alla posa del pavimento dovrà essere opportunamente regolarizzato predisponendo un idoneo sottofondo, in modo che la sua superficie risulti parallela a quella del pavimento da eseguire ed alla profondità necessaria; il pavimento degli appartamenti, e degli eventuali locali destinati ad attività complementari e compatibili con la funzione residenziale potrà essere montato, a scelta del soggetto attuatore, con metodo tradizionale a malta o a colla.

3 - Il massetto dovrà essere armato con rete elettrosaldata nel caso in cui venga eseguito superiormente a pannelli isolanti.

4 - La posa in opera dei pavimenti in piastrelle di qualsiasi tipo o genere dovrà essere perfetta in modo da ottenere piani esatti; i singoli elementi, montati in squadra saranno posati a giunto unito e perfettamente combacianti per i formati da cm 20x20 ovvero a giunto aperto con fuga da mm 3 per i

formati da cm 30x30 e oltre, dovranno risultare perfettamente fissati al sottostrato e non dovrà verificarsi ineguaglianza nelle connessioni dei diversi elementi a contatto.

5 - Lungo tutto il perimetro dei vani dovrà essere convenientemente lasciato un adeguato giunto di dilatazione, che dovrà essere in seguito perfettamente coperto dallo spessore del battiscopa.

6 - I pavimenti dovranno essere consegnati diligentemente finiti, lavorati e puliti senza macchie di sorta.

7 - Ove i pavimenti risultassero in tutto o in parte danneggiati, il soggetto attuatore dovrà a sua cura e spese ricostruire le parti danneggiate.

8 - I rivestimenti in piastrelle di qualsiasi genere essi siano, dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte.

9 - Le piastrelle dovranno perfettamente combaciare fra loro e le linee dei giunti, debitamente stuccate, dovranno risultare a lavoro ultimato perfettamente allineate.

10 - Le opere in marmo dovranno avere quella perfetta lavorazione che è richiesta dall'opera stessa, congiunzioni e piani esatti e senza risalti; i marmi dovranno essere lavorati in tutte le facce a vista.

11 - I pavimenti delle parti comuni e le pedate dei gradini delle scale devono essere

antisdrucciolevoli. 12 - In dettaglio i pavimenti ed i rivestimenti dovranno essere i seguenti:

12.1. VANI UTILI

12.1.1. I locali destinati a cucina, ripostigli, bagni, disimpegni saranno pavimentati con mattonelle di ceramica monocottura tipo Ceramica d'Imola o Marazzi, prima scelta assoluta con esclusione di qualsiasi sottoscelta, misura minima cm 20x20.

12.1.2. I locali destinati a soggiorno camere da letto e gli eventuali locali destinati ad attività complementari e compatibili con la funzione residenziale saranno pavimentati con mattonelle di ceramica monocottura tipo Ceramica d'Imola o Marazzi, prima scelta assoluta con esclusione di qualsiasi sottoscelta, misura minima cm 30x30.

12.1.3. I locali destinati a camere da letto e disimpegni zona notte potranno essere pavimentati con parquet legno mosaico in opera a mastice, compresa levigatura e lucidatura con tre mani di sintetico opaco, prima scelta assoluta con esclusione di qualsiasi sottoscelta.

12.1.4. Le pareti attrezzate del locale cucina o dell'angolo cottura e tutte le pareti dei bagni avranno i rivestimenti fino ad una altezza non inferiore a m 2,00 in ceramica monocottura a pasta bianca tipo Ceramica d'Imola o Marazzi, prima scelta assoluta con esclusione di qualsiasi sottoscelta, misura minima cm 20x20.

12.1.5. Il battiscopa sarà montato a tutte le pareti dei suddetti vani utili ad eccezione di quelle piastrellate e sarà in legno delle stesse essenze delle porte interne, fissato alle murature con chiodi in acciaio; avrà altezza minima di cm 7 e spessore minimo di cm 1, tale comunque da coprire completamente il giunto sopra descritto.

12.1.6. I bancali delle finestre (corredati di sgolo e gocciolatoio), le soglie delle porte-finestre (munite di battuta, scassi e gocciolatoi) e le soglie di ingresso degli alloggi saranno realizzate in lastre di marmo Trani di prima qualità o di pietra naturale: spessore cm 3, levigate e lucidate a perfetta regola d'arte.

12.2. VANO SCALE E LOCALE COMUNE

12.2.1. Le scale interne per tutto il loro sviluppo e il locale comune (ove previsto) saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato o con lastre di marmo Trani o similare di prima qualità. La pavimentazione realizzata in marmo avrà le seguenti caratteristiche:

- lastre di levigate e lucidate a perfetta regola d'arte, poste in opera a malta e stuccate su tutte le giunture e sui bordi;
- pedate delle scale: spessore cm 3;
- alzate delle scale, pavimento locale comune, androne di ingresso, pianerottoli ingresso alloggi: spessore cm 2;

12.2.2. Battiscopa e zoccoli saranno dello stesso materiale della pavimentazione, altezza minima cm 8 e, se in marmo, spessore cm 1.

12.3. BALCONI, TERRAZZI, SCALE ESTERNE, PORTICI, VANI ACCESSORI AL PIANO TERRA

12.3.1. Balconi, logge, terrazzi, scale esterne, portici e, se situati al piano terra, ripostigli e vani tecnici saranno pavimentati con mattonelle di gres antigelivo, prima scelta assoluta con esclusione di qualsiasi sottoscelta.

12.3.2. Il battiscopa sarà dello stesso materiale della pavimentazione, altezza minima cm 8.

12.3.3. I bordi perimetrali liberi delle pavimentazioni dei balconi e dei portici dovranno essere rifiniti mediante posa di listelli in Travertino, o marmo Trani o pietra naturale, completi di smussature e gocciolatoi.

12.3.4. I muretti esterni dei balconi dovranno essere coronati da idoneo coprimuro conformato a "U" in

marmo-resina o in marmo Trani o in altro materiale idoneo a tale funzione, completo di smussature e gocciolatoi.

12.4. PIANO INTERRATO

12.4.1. Al piano interrato sarà realizzata una pavimentazione in calcestruzzo tipo industriale, armato e con finiture al quarzo; le rampe di accesso dovranno avere la superficie esterna rigata e antisdrucciolevole.

12.4.2. La pavimentazione dovrà avere pendenza sufficiente per il convogliamento delle acque in collettori con recapito nel pozzetto di raccolta.

ARTICOLO 18 - INFISSI INTERNI ED ESTERNI, SERRAMENTI

1 - Gli infissi si dividono in:

- a) porte interne degli alloggi;
- b) portoncini d'ingresso agli alloggi;
- c) finestre e porte-finestre degli alloggi;
- d) porte per accesso carrabile alle autorimesse;
- e) porte a tenuta di fumo e tagliafuoco
- f) porte per locali accessori e terrazzo di copertura condominiale;
- g) portone d'ingresso al vano scala condominiale;
- h) porta d'ingresso al locale comune
- i) finestre vano scala condominiale e locale comune;
- j) finestre delle cantine;
- k) finestre delle bocche di lupo;
- l) infissi del sottotetto;
- m) infissi locali a destinazione non residenziale.

2 - PORTE INTERNE DEGLI ALLOGGI - Saranno in legno tamburato ad anta cieca, tranne n. 1 per alloggio, che potrà essere ad anta specchiata (con pannello vetrato di sicurezza satinato). Tali porte interne avranno finiture in noce tanganica tinto o naturale, maniglie tipo Ghidini mod. Milena, guarnizioni di tenuta in materiale elastico per tutti i lati, complete di ferramenta di chiusura, controtelaio in legno abete, corredato di zanche di ancoraggio. Nei locali privi di finestrate postati all'interno dell'alloggio dovranno essere usati opportuni accorgimenti (ad esempio griglia di aerazione alla porta o scostamento di cm 2 della porta dal pavimento) al fine di evitare che il locale vada in depressione. Le porte, se previste dal progetto, possono essere anche a scomparsa.

3 - PORTONCINI D'INGRESSO AGLI ALLOGGI - Saranno montati portoncini blindati tipo Blinfort, completi di serratura di sicurezza. I portoncini saranno corredati di pannelli esterni e cornici in noce tanganica, maniglia interna e pomello esterno in alluminio bronzato, lama tagliaspifferi inferiore e spioncino grandangolare.

4 - FINESTRE E PORTE-FINESTRE DEGLI ALLOGGI - Possono essere in alluminio, in legno o in PVC; in tutti i casi gli infissi saranno completi di:

- tapparelle in P.V.C. ad agganciamento continuo, del tipo pesante e comunque di peso non inferiore a $4,5 \text{ kg/m}^2$, complete di cinghie, scatole di raccoglimento, riduttori e ogni altra cosa necessaria al perfetto funzionamento;
- vetro isolante tipo camera, di spessore e caratteristiche come da progetto redatto in ottemperanza della Legge 10/1991 e s.m.i. e relativi regolamenti, vetrate conformi alle vigenti normative in materia; per le porte- finestre il vetro fino all'altezza di m 1,00 sarà antisfondamento;
- le finestre e le porte-finestre degli alloggi al piano terra potranno essere dotate, se previste in progetto, di inferriate in ferro trafilato zincato a caldo, posate in opera con graffe saldate.

4.1. INFISSI MONOBLOCCO IN ALLUMINIO ELETTRICOLORATO - Realizzati con profili a giunto aperto, con sistema di coibentazione a taglio termico, costituiti da telaio fisso, e telaio mobile, complanari dentro e fuori, completi di cassonetto coprirullo, isolato termicamente e montato in modo da garantire una perfetta tenuta d'aria.

4.2. INFISSI IN LEGNO - In legno massiccio prima scelta, costituiti da telaio fisso con incorporata la guida per avvolgibili, parti mobili apribili ad anta su cerniera, completi degli accessori necessari al buon funzionamento e guarnizione di tenuta nonché di cassonetto coprirullo interno, con sportello frontale ispezionabile. Tutti gli accessori, ferri ed apparecchi di chiusura, di sostegno, di manovra, ecc., dovranno essere ottonati e la loro applicazione alle varie opere dovrà essere fatta a perfetto incastro, in modo da non lasciare alcuna discontinuità.

4.3. INFISSI IN PVC – Infisso esterno realizzato con profili estrusi in pvc rigido antiurtizzato e stabilizzato,

autoestinguenti ed in classe 1 di reazione al fuoco. Trasmissanza termica del nodo non superiore a $U_f = 1,40 \text{ W/mq K}$. Il sistema deve essere certificato con tenuta all'aria, tenuta all'acqua e resistenza al vento. Sono compresi i coprifili interni sui 3 lati e quant'altro necessario per dare l'opera finita.

5 - PORTE PER ACCESSO CARRABILE ALLE AUTORIMESSE - Saranno basculanti, in acciaio zincato, complete di griglie di areazione superiore e inferiore di superficie complessiva rispondente alla vigente normativa, complete di serratura e maniglia, verniciate previo trattamento antiruggine.

6 - PORTE A TENUTA DI FUMO E TAGLIAFUOCO (ove previste) - Saranno montate nei casi previsti dalla normativa vigente, con caratteristiche conformi a quelle prescritte.

7 - PORTE PER LOCALI ACCESSORI E TERRAZZO DI COPERTURA CONDOMINIALE (ove previsti) - Le porte per i locali accessori (cantine, vani tecnici, ecc.) e per il terrazzo di copertura condominiale saranno in lamiera metallica zincata, verniciata previo trattamento antiruggine, complete di cerniere, ferramenta, telaio, controtelaio, serratura e maniglia.

8 - PORTONE D'INGRESSO AL VANO SCALA CONDOMINIALE - Sarà in profilati estrusi in alluminio anodizzato elettrolitico, completo di controtelaio, telaio, cristallo antisfondamento, serratura elettrica e chiudiporta automatico.

9 - PORTA D'INGRESSO AL LOCALE COMUNE (ove previsto) - Sarà in profilati estrusi in alluminio anodizzato elettrolitico, completo di controtelaio, telaio, cristallo antisfondamento e serratura.

10 - FINESTRE VANO SCALA E LOCALE COMUNE (ove previsto) - Saranno in profilati estrusi in alluminio anodizzato elettrolitico o in legno massiccio prima scelta o in PVC, completi di controtelaio, telaio, vetri di spessore e caratteristiche conformi alla vigente normativa e di tutti i meccanismi di sostegno e chiusura.

11 - FINESTRE DELLE CANTINE E DELLE AUTORIMESSE (ove previsto) - Nel piano seminterrato o al piano terra, le finestre delle cantine e delle autorimesse saranno in alluminio preverniciato, con telaio perimetrale, complete di vetri retinati e ferramenta di sostegno e chiusura.

12 - FINESTRE DELLE BOCHE DI LUPO - In ferro zincato, con telaio perimetrale, completo di vetri e ferramenta di sostegno e chiusura.

13 - INFISSI DEL SOTTOTETTO (ove previsto) - Nel caso venga realizzato un piano sottotetto, deve esserne prevista almeno l'accessibilità dal vano scala mediante scala metallica retrattile; per consentire l'accessibilità anche al piano di copertura devono essere installati lucernai tipo Velux completi di vetrocamera e in numero pari al numero dei vani scala. Ove sia previsto un balcone/terrazzo con accesso dal sottotetto, deve essere fornita e posata in opera una porta-finestra con le stesse caratteristiche di quelle degli alloggi.

14 - INFISSI LOCALI A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE (ove previsti) - Porte d'ingresso, vetrine, e finestre degli eventuali locali destinati ad attività complementari e compatibili con la funzione residenziale saranno realizzate nel rispetto di quanto disposto dal presente capitolato; le porte interne avranno le stesse caratteristiche di quelle degli alloggi.

ARTICOLO 19 - TUBAZIONI IN GENERE

1 - Le tubazioni in genere, del tipo e delle dimensioni prescritte, dovranno seguire il minimo percorso, compatibilmente col proprio buon funzionamento e con le necessità estetiche; per quanto possibile dovranno evitare gomiti, bruchi risvolti, giunti e cambiamenti di sezione, ed essere collocate in modo da non ingombrare e da essere facilmente ispezionabili. Le tubazioni di scarico dovranno permettere il rapido e completo smaltimento delle materie, senza dar luogo ad ostruzioni, formazioni di depositi ed altri inconvenienti.

2 - Tutte le condutture non interrate dovranno essere fissate e sostenute con convenienti staffe, cravatte, mensole, grappe o simili, in numero tale da garantire il loro perfetto ancoraggio alle strutture di sostegno.

3 - Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare fenomeni di corrosione elettrolitica.

4 - Tutte le tubazioni di qualsiasi tipo e dimensione e per qualsiasi uso poste all'interno del fabbricato (tranne le tubazioni di scarico poste al piano interrato, che potranno essere in vista ed applicate al soffitto), qualora non risultassero inseribili nelle murature, dovranno essere ricoperte con apposite contropareti.

ARTICOLO 20 - RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE

1 - Grondaie, pluviali, scossaline e copertine saranno realizzate in lamiera di rame, spessore mm

6/10, posti in opera a regola d'arte per garantire il perfetto scolo delle acque, mediante opportuni fissaggi e collarini.

2 - Le grondaie, di dimensioni e sviluppo sufficienti per lo smaltimento delle acque meteoriche del tetto, saranno collegate ai pluviali con idonei imbocchi, completi di griglia parafoglie.

3 - I pluviali, in numero sufficiente per lo smaltimento delle acque provenienti dalle grondaie, termineranno in pozzetti con sifone ispezionabile; il tratto terminale inferiore dei pluviali, per una altezza di almeno m 1,50 dovrà essere in rame rinforzato.

4 - La rete orizzontale di raccolta, realizzata con tubazioni in P.V.C. serie pesante e pezzi speciali ed eseguita in conformità a quanto previsto dal regolamento comunale per la disciplina degli scarichi in pubblica fognatura e alle prescrizioni dell'ente gestore del servizio, sarà dotata di pozzetti di raccordo ad ogni innesto e curva e sarà interrata ad una profondità tale da garantire la necessaria pendenza.

ARTICOLO 21 - FOGNATURA INTERNA

1 - Lo scarico degli apparecchi sanitari dei bagni e delle cucine sarà effettuato mediante tubazioni e raccordi in polietilene ad alta densità tipo Geberit.

2 - Le diramazioni dovranno essere collocate in opera incassate o sotto pavimento e idoneamente raccordate tra loro e con le colonne di scarico; le relative tubazioni dovranno avere pendenza adeguate.

3 - Le colonne di scarico dovranno essere installate in modo che i movimenti dovuti a dilatazioni, contrazioni od assestamenti non possano dar luogo a rottura, guasti e simili, tali da provocare perdite; dovranno innalzarsi fin oltre la copertura degli edifici e culminare con idonei esalatori (ventilazione primaria). Quando possibile questi esalatori saranno raccolti a gruppi e protetti con camini uguali o in sintonia con quelli delle canne fumarie. Inferiormente per mezzo di opportuni ed idonei pezzi speciali esse si immetteranno in pozzetti, ove troverà posto un sifone ispezionabile per ogni colonna.

4 - Le acque di scarico provenienti dalle cucine si immetteranno in colonne indipendenti, anch'esse dotate di ventilazione primaria e realizzate in polietilene pesante.

5 - Le colonne che ricevono le acque di scarico provenienti dai servizi igienici, oltre alla ventilazione primaria di cui sopra, saranno dotate di colonna per la ventilazione parallela diretta.

6 - Tutte le tubazioni di scarico dovranno essere adeguatamente protette ed insonorizzate adottando tutti gli accorgimenti atti a ridurre la rumorosità del funzionamento.

7 - Nel caso venga costruito un piano interrato o seminterrato, dovrà esserne garantito un corretto smaltimento delle acque mediante la realizzazione delle opere idonee, comprensive di pozzetti prefabbricati di raccolta e pompe di sollevamento.

ARTICOLO 22 - FOGNATURA ESTERNA

1 - La fognatura esterna, realizzata in conformità alle disposizioni di Legge e del vigente regolamento comunale per la disciplina degli scarichi in pubblica fognatura e alle prescrizioni dell'ente gestore del servizio, sarà eseguita con tubazioni in P.V.C. serie pesante, completa di pozzetti di ispezione sia alla base delle colonne, sia nei cambi di direzione e nelle derivazioni, nonché di coperchi, caditoie e griglie di tipo carrabile o calpestabile a seconda della loro ubicazione.

2 - Pozzetti prefabbricati ispezionabili in cemento vibrato, compreso scavo, rinterro, sigillatura dei giunti con malta di cemento, letto in CLS dosato a q.li 3,00 di cemento 325 ed e completi di chiusini portanti, in particolare:

a) a caditoia per cortile, dimensioni 40x40xh, completi di tubazione di collegamento alla fognatura;

b) a sifone per tubi pluviali e per ispezioni acque nere, ecc., dimensioni 30x30xh;

c) a sifone semplice per collegamenti acque bianche, dimensioni 50x50xh;

d) pozzetto di ispezione terminale acque bianche, dimensioni 60x60xh con idonea decantazione;

e) pozzetto di contenimento sifone dimensioni 80x80xh;

f) canalette raccolta acque bianche per rampe garage e passi carrai, complete di griglia in ferro zincato;

g) pozzetto per alloggiamento idranti esterni, dimensioni 40x40x40, con chiusini apribili in lamiera zincata striata.

ARTICOLO 23 - VENTILAZIONE CUCINA

1 - Il locale cucina o angolo cottura sarà dotato di canna individuale per aspirazione fumi in P.V.C.

leggero con diametro conforme al progetto esecutivo.

2 - Tale canna terminerà nella parte inferiore con un raccordo di diametro adeguato per consentire l'eventuale futura installazione di un aspiratore elettrico (quest'ultimo non compreso nel presente capitolato).

3 - Nella parte superiore le canne, opportunamente raggruppate, verranno fatte scaricare all'aperto, protette e nascoste alla vista con camini uguali o in sintonia con quelli delle canne fumarie.

4 - Onde garantire l'aerazione richiesta per i fuochi di cottura, nel locale cucina o angolo cottura dovranno essere eseguite aperture a parete di superficie conforme alla vigente normativa, protette da apposite griglie.

ARTICOLO 24 - ASPIRAZIONE BAGNI CIECHI E ANTIBAGNI

1 - I servizi igienici senza comunicazione diretta con l'esterno saranno dotati di canna di ventilazione in

P.V.C. leggero.

2 - All'estremità inferiore di ciascuna canna, mediante apposito raccordo, verrà applicato un aspiratore elettrico tipo Vortice in grado di garantire un ricambio d'aria nel rispetto delle vigenti normative.

3 - L'aspiratore elettrico verrà azionato mediante l'interruttore della luce, mentre il suo spegnimento sarà ritardato rispetto a quello della luce tramite un timer incorporato nell'apparecchio.

4 - Tutte le canne di ventilazione dovranno essere isolate acusticamente, dovranno essere dotate di sistema di raccolta e scarico della condensa e termineranno nella parte superiore con torrini di esalazione, raccolti a gruppi e protetti con camini uguali a quelli delle canne di aspirazione delle cucine.

ARTICOLO 25 - SISTEMAZIONE AREE E TERRENO CIRCOSTANTE

1 - La sistemazione delle aree destinate a giardino sarà effettuata mediante riporto di terreno vegetale e piantumazione secondo il progetto redatto conformemente a quanto previsto dal regolamento comunale del verde. Le essenze messe a dimora saranno garantite all'attecchimento per un anno.

2 - Attacchi di irrigazione giardino, completi di rubinetti portagomma.

3 - Pavimentazione esterna per camminamenti e marciapiedi in mattonelle cementizie tipo "betonella" a scelta della D.L., in opera su massetto in calcestruzzo dello spessore di cm 15, con interposta rete elettrosaldata ϕ 5 200x200, su ghiaia costipata dello spessore finito cm 30.

4 - Cordonetto perimetrale di contenimento marciapiede e camminamento in cemento prefabbricato 6x20x100 cm, su fondazione in calcestruzzo.

ARTICOLO 26 - RECINZIONE E DELIMITAZIONE

1 - E' inoltre prevista la fornitura e messa in opera di:

- recinzioni e relativi cancelli pedonali e carrabili, quest'ultimi con apertura automatizzata mediante telecomando;
- targhette recanti il numero civico del fabbricato e la numerazione dei diversi interni;
- pavimentazione dei corselli auto esterni, dei percorsi e delle rampe pedonali;
- cassette per lettere: una per ogni unità immobiliare principale, raggruppate in blocchi, con le caratteristiche e nella posizione scelte dal soggetto attuatore;
- armadi per i contatori di gas, acqua, energia elettrica e per l'impianto telefonico aventi ubicazione, dimensioni e caratteristiche concordate con gli enti erogatori delle varie forniture; tali armadi saranno completi di sportelli e di serratura di sicurezza nonché di isolamento termico per quello contenente i contatori dell'acqua;
- ove previste, pensiline a protezione degli ingressi e degli spazi esterni per il ricovero di cicli, motocicli e autoveicoli.

ARTICOLO 27 - OPERE VARIE

1 - In corrispondenza delle prese di aerazione dell'eventuale piano interrato (bocche di lupo, prese d'aria ecc.), saranno poste in opera apposite griglie tipo Orsogrill, con caratteristiche tecniche

differenziate in funzione del relativo carico sovrastante (percorso pedonale o carrabile).

- 2 - A chiusura delle colonne di scarico e delle canne fumarie (ove previste), in tutti i piani abitabili e loro pertinenze ove non sia possibile l'esecuzione in traccia o nicchia, nonché attorno alla vasca da bagno dovranno essere eseguite pareti con laterizi forati, intonacate sul lato in vista, o in cartongesso, adeguatamente coibentate ove necessario.
- 3 - I parapetti di balconi, logge e terrazzi saranno realizzati a scelta in cemento armato spessore minimo di cm 10, compreso armatura metallica e l'onere della casseratura con tavole piallate e rifinitura con applicazione di idrorepellente, in muratura intonacata con pilastri di irrigidimento e/o in ringhiera in ferro zincato e verniciato.
- 4 - In corrispondenza di eventuali balconi contigui, appartenenti ad alloggi diversi, saranno realizzati adeguati elementi divisorii.
- 5 - I giunti di dilatazione verticali fuori terra dovranno essere occultati da apposito coprigiunto in rame, opportunamente sagomato.

ARTICOLO 28 - IMPIANTI TECNOLOGICI: NORME GENERALI

- 1 - Tutti gli impianti di cui ai successivi articoli dovranno essere realizzati conformemente ai progetti esecutivi redatti da professionisti abilitati in ottemperanza delle normative vigenti, delle prescrizioni impartite dagli enti erogatori di servizi e di eventuali aggiornamenti delle normative di settore.
- 2 - Tutti i materiali impiegati nei suddetti impianti dovranno essere omologati per il rispettivo uso.

ARTICOLO 29 - IMPIANTO GAS METANO

- 1 - Per ogni unità immobiliare principale è previsto l'allacciamento all'impianto del gas della caldaia e dei fuochi di cottura del locale cucina o angolo cottura; ciascun apparecchio utilizzatore sarà dotato di rubinetto gas con rosetta cromata a parete.
- 2 - I contatori saranno ubicati in apposito manufatto a piano terra, come da disposizioni della società distributrice, e muniti all'uscita di rubinetto d'intercettazione.
- 3 - Dal contatore fino al piede delle colonne montanti, le tubazioni del gas saranno in polietilene ad alta densità. Le tubazioni interrate dovranno essere provviste di adeguata protezione meccanica e nastro di segnalazione conforme alla normativa.
- 4 - Le colonne montanti verticali saranno collocate esternamente all'edificio.
- 5 - Prima dell'ingresso delle tubazioni nei locali serviti, all'esterno degli stessi dovrà essere installato un rubinetto d'intercettazione e le tubazioni diventeranno in rame e per tutto il percorso interno saranno prive di saldature, giunzioni o raccordi. Nei punti in cui l'impianto passa da tubazioni in acciaio a tubazioni in rame, dovranno essere presi tutti gli accorgimenti idonei ad evitare la formazione di corrosioni di natura elettrochimica.
- 6 - Le tubazioni incassate nei pavimenti o nelle murature dovranno essere infilate entro guaine continue di materiale plastico autoestinguente aperte alle estremità e comunicanti con ambienti aerati. Tali tubazioni devono essere annegate in malta di cemento.
- 7 - Qualora non si possa evitare la realizzazione di giunti, raccordi, saldature, intercettazioni all'interno dell'edificio, questi dovranno essere realizzati all'interno di scatole ispezionabili del tipo di quelle usate per l'impianto elettrico.

ARTICOLO 30 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- 1 - Ai sensi dell'art. 26 del vigente Decreto Legislativo n.199/2021 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), i progetti di edifici di nuova costruzione prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III del suddetto decreto.
- 2 - Secondo quanto disposto dall'Allegato III del Decreto Legislativo n.199/2021, gli edifici dovranno essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.

3 – La progettazione e la realizzazione degli impianti dovrà in ogni caso tener conto di eventuali aggiornamenti delle disposizioni normative e dei relativi parametri prestazionali previsti.

4 - Per ogni unità immobiliare l'impianto di riscaldamento sarà autonomo ed eseguito come da progetto e completo di ogni componente per renderlo perfettamente funzionante e conforme alle prescrizioni di legge.

5 – L'impianto sarà costituito da generatori ibridi, composti almeno da una caldaia a condensazione a gas e da una pompa di calore e dotati di specifica certificazione di prodotto:

- Caldaia murale ecologica, a condensazione, a gas premiscelato, scambiatore primario a tubi d'acqua in acciaio inox, dotata di gruppo idraulico con scambiatore per la preparazione dell'acqua calda sanitaria;
- Pompa di calore aria/acqua con tecnologia modulante inverter per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Sistema monoblocco composto da unità esterna con scambiatore ad aria abbinato a unità con distribuzione idronica.

6 – Qualora necessario al raggiungimento degli obiettivi di efficienza previsti dalla vigente normativa, l'impianto di riscaldamento sarà integrato con ulteriori sistemi di produzione dell'energia alimentati da fonti rinnovabili.

ARTICOLO 31 - IMPIANTO IDRICO SANITARIO

1 - E' previsto per ogni unità immobiliare principale un contatore per acqua fredda; a valle del contatore dovrà essere installato un rubinetto di intercettazione a sfera.

2 - La rete di distribuzione esterna sarà realizzata in polietilene ad alta densità per il collegamento dal contatore alla rete idrica e dal contatore all'interno del fabbricato, completa di tutti i pezzi speciali. Le tubazioni saranno interrate sopra un letto di sabbia di fiume, a meno che non attraversino tratti carrabili, nel qual caso saranno posate entro tubi di P.V.C. protetti superiormente da un getto di calcestruzzo.

3 - La rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda all'interno del fabbricato sarà realizzata con tubi in polipropilene atossico completa di pezzi speciali. Le tubazioni dovranno essere disposte in modo da evitare in ogni punto ristagni di aria non eliminabili.

4 - Le tubazioni dell'acqua calda, posate sotto pavimento o sotto traccia nelle pareti, saranno rivestite con materiale isolante senza soluzione di continuità, al fine di evitare le perdite di calore.

5 - Le tubazioni dell'acqua fredda dovranno essere rivestite con materiale termoisolante al fine di evitare condensazioni e gocciolamenti.

6 - Saranno previsti rubinetti di arresto da incasso con cappuccio cromato a parete per l'intercettazione dell'acqua calda e fredda dei bagni e delle cucine.

7 - E' prevista la fornitura e la posa in opera degli apparecchi sanitari, rubinetterie e accessori specificati nei commi seguenti, ognuno perfettamente funzionante.

8 - BAGNO PRINCIPALE - E' composto dai sotto elencati sanitari di colore bianco, tipo Ideal Standard serie Tesi (tranne che la vasca), rubinetterie tipo Ideal Standard serie Ceramix:

- lavabo completo di miscelatore monocomando in ottone cromato con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vaso con scarico a pavimento, completo di sedile in legno pesante rivestito colore bianco, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit;
- bidet completo di miscelatore monocomando in ottone cromato con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vasca in acciaio smaltato da cm 170x70, completa di piletta di scarico, miscelatore monocomando in ottone cromato, flessibile a doppia graffatura e doccetta, piletta di scarico e sifone.

9 - BAGNO DI SERVIZIO (ove previsto) - E' composto dai sotto elencati sanitari di colore bianco, tipo Pozzi Ginori serie Piemontesina, rubinetterie tipo Ideal Standard serie Ceraplan:

- lavabo completo di miscelatore monocomando in ottone cromato con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vaso con scarico a pavimento, completo di sedile in legno pesante rivestito colore bianco, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit;

- bidet completo di miscelatore monocomando in ottone cromato con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- posto doccia composto di piletta di scarico a pavimento con griglia metallica, miscelatore monocomando in ottone cromato, flessibile a doppia graffatura da m 1,50 e doccia su asta scorrevole.

10 - In cucina o nell'angolo cottura saranno realizzati l'attacco di acqua calda e fredda e il relativo scarico per il lavello nonché l'attacco di acqua fredda con rubinetto cromato e il relativo sifone speciale da incasso per la lavastoviglie.

11 - Nell'alloggio sarà installato anche l'attacco di acqua fredda per la lavatrice, completo di rubinetto cromato, sifone brevettato in ottone con piastra cromata e apposito codolo per l'innesto della gomma di scarico.

12 - All'esterno dell'unità immobiliare, di norma su uno dei balconi per quelle dei piani superiori, dovrà essere realizzato l'attacco di acqua fredda per la caldaia.

13 - Per ogni alloggio sarà realizzato, di norma nell'autorimessa, un ulteriore attacco di acqua fredda con rubinetto cromato da ½" con portagomma.

ARTICOLO 32 - PREVENZIONE INCENDI

1 - Sarà realizzato, se previsto, l'impianto antincendio conformemente alla vigente normativa e alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

ARTICOLO 33 - IMPIANTO ELETTRICO

1 - L'impianto elettrico sarà costituito da una rete di distribuzione dell'energia elettrica per consentire l'alimentazione dei vari utilizzatori e da una serie di dispositivi e sistemi di protezione e controllo. L'impianto elettrico dovrà essere realizzato conformemente al progetto esecutivo redatto in conformità alla normativa vigente e utilizzando materiali riconosciuti della migliore qualità della specie.

2 - Tutte le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte e con la rigorosa osservanza delle vigenti norme per l'esecuzione degli impianti elettrici, in particolare in tutti gli impianti, le derivazioni, le giunzioni, i cambiamenti di sezione e di tipo di condutture verranno effettuate entro scatole di derivazione da incasso del tipo a forte isolamento mediante appositi morsetti componibili oppure morsetti a cappuccio.

3 - Tutti i conduttori, compreso quelli di terra, dovranno essere messi in opera entro tubi protettivi ed in modo tale che sia possibile la localizzazione del guasto e il controllo dell'isolamento; è vietato annegarli direttamente sotto intonaco o nella muratura.

4 - E' prevista la realizzazione dei seguenti impianti:

- a) impianto di distribuzione dell'energia elettrica e allacciamento alla rete;
- b) impianto telefonico e allacciamento alla rete;
- c) impianto citofonico di portiere elettrico con videocitofono;
- d) impianto centralizzato per la ricezione televisiva terrestre con predisposizione per la ricezione satellitare;
- e) allacciamenti elettrici delle apparecchiature dell'impianto di riscaldamento;
- f) allacciamenti elettrici degli impianti meccanici.

5 - Interruttori, deviatori, pulsanti, commutatori, prese, apparecchi di comando in genere e placche dovranno essere da incasso tipo Gewiss Playbus, gli interruttori di comando e protezione installati sui quadri saranno della ditta BTicino o similari.

6 - Le tubazioni di cloruro di polivinile dovranno avere delle sezioni adatte a garantire il perfetto e sicuro funzionamento dell'impianto.

7 - Il numero e la posizione dei punti luce, dei punti di comando, delle prese ecc., saranno definiti nei disegni di progetto, elaborati nel rispetto delle dotazioni minime del presente capitolato.

8 - I contatori dell'energia elettrica saranno ubicati secondo le indicazioni fornite dalla società distributrice.

9 - In uscita dal rispettivo contatore dell'energia elettrica, per ogni alloggio sarà installato entro apposita calotta stagna un interruttore automatico magnetotermico differenziale e un interruttore automatico magnetotermico 2x10A per l'impianto elettrico dell'autorimessa e/o della cantina.

10 - In uscita dal contatore delle utenze condominiali sarà installato, entro apposito contenitore in materiale plastico autoestinguente dotato di sportello con chiusura a chiave, il quadro di protezione, distribuzione e sezionamento delle seguenti linee, ciascuna protetta da idoneo interruttore automatico

magnetotermico differenziale:

- a) impianto illuminazione esterna;
- b) impianto illuminazione piano interrato e vano scala fino al piano terra (ove previsto);
- c) impianto illuminazione vano scala dal piano terra ai piani superiori;
- d) impianto ascensore (ove previsto);
- e) impianto campanelli, videocitofono, portiere elettrico;
- f) impianto antenna TV;
- g) impianto alimentazione pompe sommerse (ove previste).

11 - IMPIANTI ALL'INTERNO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

11.1. Ogni appartamento sarà provvisto di:

11.1.1. Un centralino da incasso, costituito da scatola da murare, frontalino e sportello di chiusura contenente:

- n. 1 interruttore differenziale puro 2x32A;
- n. 1 interruttore automatico magnetotermico 2x16A per il sezionamento e la protezione circuito degli elettrodomestici e prese protette;
- n. 1 interruttore automatico magnetotermico 2x10A per il sezionamento e la protezione circuito luce e prese normali;
- n. 1 trasformatore di sicurezza MT/BT 220-24 V per il campanello esterno e per i campanelli dei bagni.

11.1.2. Un impianto illuminazione composto da punti luce interrotti, deviati e invertiti.

11.1.3. Un impianto prese normali costituito da prese 2x10A+T e da prese bipasso da 2x10-16A+T del tipo ad alveoli schermati.

11.1.4. Un impianto prese per uso elettrodomestici, cui saranno allacciate anche caldaia ovvero centralina autonoma e bollitore acqua calda sanitaria a seconda del tipo di riscaldamento previsto, composto da prese bipasso da 2x10-16A+T ovvero da 16A con terra centrale e laterale (standard tedesco), del tipo ad alveoli schermati, ciascuna singolarmente protetta da proprio interruttore automatico bipolare; la presa per la lavatrice sarà prevista in un bagno o in altro vano accessorio come da progetto esecutivo.

11.1.5. Un impianto a bassa tensione di campanello al portoncino di ingresso dall'esterno; la segnalazione di ingresso sarà realizzata mediante pulsante fuori porta da incasso con cartellino portanome,

11.1.6. Un impianto telefonico composto da scatole da incasso unificate complete di frutto per l'allacciamento degli apparecchi telefonici; tanto la posa dei tubi quanto quella delle cassette di raccordo dovrà essere realizzata in piena osservanza alle disposizioni vigenti e a quelle impartite dalla società telefonica.

11.1.7. Un impianto elettrico per il collegamento delle apparecchiature dell'impianto di riscaldamento: caldaia/centralina autonoma (a seconda del tipo di impianto di riscaldamento) e cronotermostato.

11.1.8. Un impianto in bassa tensione di chiamata campanelli nei bagni costituito da pulsante a tirante con frutto posizionato al di sopra della vasca e del punto doccia (ove previsto) e suoneria da incasso in soggiorno.

11.1.9. In ottemperanza alle vigenti disposizioni, nei locali da bagno e nelle cucine saranno realizzati collegamenti equipotenziali dei tubi dell'acqua calda e fredda (se metallici), dei tubi dell'impianto di riscaldamento e del gas, della vasca e del piatto doccia (nel caso siano in metallo anche se rivestiti di materiale non conduttore) tra loro ed al conduttore di protezione; analoghi collegamenti equipotenziali dovranno essere realizzati in tutti i locali tecnici in cui sono installati i contatori idrici e del gas.

11.2. Le dotazioni minime da prevedere sono le seguenti:

11.2.1. CUCINA ovvero ANGOLO COTTURA

- n. 2 punti luce interrotti;
- n. 2 prese bipasso 2x10-16A+T;
- n. 2 prese bipasso 2x10-16A+T singolarmente protette per forno e lavastoviglie e n. 2 interruttori automatici di protezione (n. 1 per ogni presa);
- n. 1 presa 2x10A+T interrotta per aspiratore;
- n. 1 presa antenna televisiva (solo per il locale cucina e non per l'angolo cottura).

11.2.2. INGRESSO/SOGGIORNO

- n. 2 punti luce deviati o invertiti;
- n. 1 videocitofono;

- n. 1 suoneria;
- n. 1 ronzatore campanello bagni;
- n. 3 prese 2x10A+T;
- n. 1 prese bipasso 2x10-16A+T;
- n. 1 punto termostato dell'impianto di riscaldamento;
- n. 1 presa telefonica;
- n. 1 presa antenna televisiva.

11.2.3. CAMERA MATRIMONIALE/O A DUE LETTI

- n. 1 punto luce invertito;
- n. 3 prese 2x10A+T;
- n. 1 presa telefonica (in una sola camera per alloggio);
- n. 1 presa antenna televisiva (in una sola camera per alloggio).

11.2.4. CAMERA A UN LETTO/PLURIUSO (ove previsti)

- n. 1 punto luce deviato;
- n. 2 prese 2x10A+T.

11.2.5. BAGNO PRINCIPALE

- n. 1 punto luce a parete interrotto;
- n. 1 punto luce a soffitto interrotto;
- n. 1 presa 2x10A+T;
- n. 1 campanello a tirante.

11.2.6. BAGNO DI SERVIZIO (ove previsto)

- n. 1 punto luce a parete interrotto;
- n. 1 punto a soffitto interrotto;
- n. 1 presa 2x10A+T.

11.2.7. DISIMPEGNO

- n. 1 punto luce deviato o invertito;
- n. 1 presa 2x10-16A+T.

11.2.8. BALCONE/TERRAZZO/LOGGIA

- n. 1 punto luce interrotto, deviato o invertito (a seconda del numero di locali da cui vi si accede) per ogni balcone, terrazzo o loggia completo di plafoniera e lampada a incandescenza;
- sul balcone/terrazzo/loggia in prossimità della cucina/angolo cottura n. 1 allaccio della caldaia (ove prevista in assenza di teleriscaldamento) con relativo interruttore automatico di protezione.

11.2.9. AREA SCOPERTA PRIVATA - Nelle aree scoperte al piano terra ad uso esclusivo non condominiale (ove previste) dovrà essere garantita una sufficiente illuminazione mediante idonei apparecchi conformi alla vigente normativa sull'inquinamento luminoso.

11.2.10. AUTORIMESSA

- n. 1 punto luce a soffitto interrotto o deviato (a seconda del numero di ingressi al locale) completo di plafoniera e lampada a incandescenza;
- n. 1 presa 2x10-16A+T.

11.2.11. CANTINA/RIPOSTIGLIO(ove previsti)

- n. 1 punto luce a soffitto interrotto compresa plafoniera e lampada a incandescenza;
- n. 1 presa 2x10-16A+T.

11.2.12. Per ogni unità immobiliare principale, ove previsto dal progetto in presenza di teleriscaldamento, è compreso il collegamento della centralina autonoma, del bollitore per acqua sanitaria e dei rispettivi interruttori automatici di protezione.

11.2.13. L'impianto elettrico degli eventuali locali destinati ad attività complementari e compatibili con la funzione residenziale sarà realizzato nel rispetto di quanto disposto dal presente capitolato.

12 - IMPIANTI COMUNI

12.1. PORTIERE ELETTRICO

12.1.1. L'impianto di portiere elettrico deve consentire il collegamento tra l'alloggio e il portone d'ingresso e l'apertura automatica del portone d'ingresso e del cancello pedonale sia dall'interno di ogni alloggio che dall'atrio d'ingresso e l'installazione dell'impianto di videocitofono.

12.1.2. Gli impianti saranno realizzati secondo le norme vigenti e consisterà nella fornitura, posa in opera, cablaggio e messa in servizio delle seguenti apparecchiature:

- n. 1 postazione esterna da incasso, con lampada interna, completa di pulsanti con targhette portanome, uno per alloggio;
- n. 1 pulsante con targhetta portanome vicino al portoncino d'ingresso di ogni alloggio;
- n. 1 postazione interna in ogni alloggio costituita di apparecchio videocitofonico da parete,

- completo di suoneria e pulsante collegato alla serratura elettrica del cancello e/o del portone;
- n. 1 pulsante apriporta nell'atrio di ingresso, collegato alla serratura elettrica del cancello e/o del portone.

12.2. IMPIANTO ELETTRICO LOCALI COMUNI

12.2.1. Vano scala - L'impianto sarà costituito da n. 1 punto luce a relè temporizzatore per ogni piano, completo di plafoniera e lampada a incandescenza, comandato da interruttori "luminosi" posti ad ogni piano e in prossimità dell'ingresso di ogni alloggio.

12.2.2. Piano interrato (ove previsto) - Sarà costituito da un numero di punti luce a relè temporizzatore che garantiscano una sufficiente illuminazione, completi di plafoniera e lampada a incandescenza, comandati da interruttori di cui uno posto all'interno del vano scala e gli altri, in numero adeguato, posti lungo il corsello carrabile e il disimpegno delle cantine (ove previsto). Saranno inoltre fornite e poste in opera le pompe di sollevamento e i relativi quadri.

12.2.3. Sottotetto accessibile (ove previsto) - Sarà costituito da un numero di punti luce interrotti che garantiscano una sufficiente illuminazione, completi di plafoniera e lampada a incandescenza.

12.2.4. Illuminazione e segnalazione di emergenza - Qualora ricorrano le condizioni di legge sarà realizzata l'illuminazione e la segnalazione d'emergenza nei termini e con le caratteristiche dalla normativa in materia.

12.2.5. Vani tecnici - Per ogni vano tecnico saranno posti in opera n. 1 punto luce interrotto completo di plafoniera e lampada a incandescenza e n. 1 presa bipasso 2x10-16A+T ad alveoli schermati.

12.3. ILLUMINAZIONE AREE ESTERNE - Verrà realizzata in modo tale da garantire una sufficiente illuminazione mediante idonei apparecchi conformi alla vigente normativa sull'inquinamento luminoso.

12.4. IMPIANTO TELEFONICO - Riguarda il collegamento dell'edificio alla rete telefonica esterna e la distribuzione all'interno del medesimo; verrà realizzato secondo le prescrizioni della società telefonica.

12.5. IMPIANTO DI MESSA A TERRA E DI PROTEZIONE - L'impianto comprende la fornitura e posa in opera di pozzetti ispezionabili, dispersori a picchetto o a croce, collegati con corda di rame dai quali partiranno i conduttori fino a raggiungere il nodo terra al vano contatore, i montanti delle antenne e relative centralini, i pali di acciaio dei corpi illuminanti esterni, le masse metalliche esterne che fanno parte dell'edificio e gli altri collegamenti previsti dal progetto esecutivo redatto in conformità alla vigente normativa

12.6. IMPIANTO CENTRALIZZATO PER LA RICEZIONE TELEVISIVA TERRESTRE

12.6.1. L'impianto dovrà essere in grado di distribuire, ai locali serviti e con valori appropriati, i segnali terrestri delle reti nazionali pubbliche e private nonché delle emittenti private locali più diffuse, ricevibili nel luogo di installazione.

12.6.2. La linea di alimentazione dello stesso dovrà essere derivata dal quadro servizi generale ed opportunamente protetta.

12.6.3. Le antenne, costituite da elementi in lega leggera inossidabile idonei a resistere alle sollecitazioni atmosferiche, dovranno essere montate su struttura autoportante zincata a fuoco; dovranno avere la massima stabilità e l'eventuale controventatura dovrà essere resistente alla corrosione.

12.6.4. L'impianto deve essere predisposto per consentire successivamente la ricezione satellitare.

12.7. IMPIANTO ASCENSORE (ove previsto) - Deve servire interrato, seminterrato e tutti i piani abitabili ed essere realizzato nel rispetto della vigente normativa.

ARTICOLO 34 - PROVE E VERIFICHE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

1 - Il soggetto attuatore è tenuto ad effettuare sulle opere e sugli impianti tutte le prove, verifiche e collaudi previsti dalla vigente normativa durante o alla fine della rispettiva esecuzione.

2 - Qualora nel corso delle suddette prove venissero riscontrati difetti, anomalie, inefficienze, guasti o rotture, il soggetto attuatore è tenuto ad intervenire sollecitamente sostituendo i pezzi difettosi, dopodiché le prove dovranno essere ripetute.

ARTICOLO 35 - GARANZIA DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

1 - Indipendentemente dall'esito delle prove e delle verifiche di cui all'articolo precedente, il soggetto attuatore è tenuto ad osservare in materia di garanzia per i vizi di opere e impianti la normativa vigente e le disposizioni del Codice Civile, sono escluse soltanto le riparazioni dei danni che non

possono essere attribuiti all'ordinario esercizio degli impianti, ma ad evidente imperizia e negligenza dell'utente che ne fa uso.

COMUNE DI PESCARA

**SCHEMA DI DETERMINAZIONE
DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI										
Il prezzo di vendita degli alloggi è determinato secondo la seguente formula:										
Pm = CTN x Sc										
dove										
Pm = Prezzo massimo immobile										
CTN = Costo Totale unitario dell'intervento di Nuova edificazione										
SC = Superficie Complessiva (calcolata secondo i parametri definiti dal DM LL.PP. 05.08.94)										
Tabella 1: determinazione del CTN <i>(per il calcolo automatico in foglio elettronico compilare solo i campi evidenziati in giallo)</i>										
					costo unitario €/mq					
COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.)					euro/m q.	808,00	+	% max ammessa	% adottata	Del. G.R. n.615 del 09/08/2010
adeguamenti	a	oneri sicurezza lavori			euro/m q.	0,00	+	5% C.B.N.	0,00%	
	b	applicazione del D.lgs.192/2005 e D.lgs. 311/206 e s.m.e i.Rendimento energetico ai sensi			euro/m q.	0,00	+	20% C.B.N.	0,00%	
	c	rispetto nuova normativa antisismica (DM 01/02/2008)			euro/m q.	0,00	=	7% C.B.N.	0,00%	
TOTALE C.B.N.					euro/mq.	808,00				C.B.N. ≤ €/mq. 1.020,00
COSTO A BASE D'APPALTO (C.R.N.)										
maggiorazioni	e	dotazione polizze postume			euro/m q.	0,00	+	3% C.B.N.	0,00%	
	f	adozione piano qualità e/o programma di manutenzione			euro/m q.	0,00	+	7% C.B.N.	0,00%	
	g	comfort ambientale (aspetti acustici e igrometrici)			euro/m q.	0,00	+	5% C.B.N.	0,00%	
	h	utilizzo di dispositivi antisismici			euro/m q.	0,00	+	3% C.B.N.	0,00%	
	i	particolari condizioni localizzative			euro/m q.	0,00	+	3% C.B.N.	0,00%	
	l	per tipologie edilizie con numero dei piani dell'organismo abitativo uguale o inferiore a quattro			euro/m q.	0,00	+	8% C.B.N.	0,00%	
	m	per numero prevalente di alloggi con superficie utile non superiore a 65 mq.			euro/m q.	0,00	+	4% C.B.N.	0,00%	
	n	produzione fascicolo del fabbricato			euro/m q.	0,00	=	3% C.B.N.	0,00%	

TOTALE C.R.N.					euro/m q.	808,00	+			C.R.N. ≤ €/mq.	1.180,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)											
oneri comple- mentari	o	spese tecniche e generali, rilievi, collaudi, ecc.	euro/m q.	0,00	+	15% C.R.N.	0,00%				
	p	prospezioni geognostiche e indagini geologiche	euro/m q.	0,00	+	3% C.R.N.	0,00%				
	q	imprevisti (solo interventi edilizia sovvenzionata)	euro/m q.	0,00	+	5% C.R.N.	0,00%				
	r	acquisizione aree e urbanizzazioni Val. IMU (<i>tabelle approvate con Deliberazione di G. C. n. 806 del 28.12.2001 e 1321 del 15.12.2008</i>) – <i>Per determinare l'incidenza l'incidenza al mq di S.C.: Val. minimo IMU x 3,2 / indice territoriale del PEEP (o del PUE nel caso di quota ERP delle sottozone B4, B5 e B7)</i> <i>Oneri di urbanizzazione sono determinati secondo tabelle parametriche regionali recepite dal Consiglio Comunale ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001</i>	euro/m q.	0,00	=		0,00%				
TOTALE C.T.N.					euro/m q.	808,00	+			C.T.N. ≤ €/mq.	1.690,00
ADEGUAMENTO ISTAT											
	s	variazione dell'indice nazionale	euro/m q.	0,00	=		0,00%				
TOTALE COSTO TOTALE UNITARIO (C.T.N.) RIVALUTATO					euro/m q.	808,00					

Tabella 2: determinazione della SC *(per il calcolo automatico in foglio elettronico compilare solo campi evidenziati in giallo)*

SUPERFICIE COMPLESSIVA (S.C.) calcolata secondo i parametri definiti dal DM LL.PP. 05.08.94										MQ.	1,00		
Tabella 3: determinazione del Pm													
PREZZO MASSIMO IMMOBILE (Pm = CTN x Sc)					euro	808,00							