

Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DI METODO

1. ANALISI DEL CONTESTO URBANO

L'intervento progettuale è finalizzato a riqualificare una piccola area strategica della città, attraverso interventi che ne migliorino l'inserimento nel contesto urbano circostante e contribuiscano all'innalzamento della qualità dell'intero contesto.

La presenza di ruderi di un preesistente edificio e l'incuria degli spazi circostanti hanno caratterizzato l'intero isolato più degli edifici circostanti che ne inquadrano geometricamente il contorno.



Foto n. 1 - la parte degradata dell'isolato.

Dissonante è il confronto tra le varie percezioni che colpiscono l'osservatore di passaggio nella zona d'intervento, ove da un lato spicca

l'organizzazione del tessuto edilizio che, seppure senza elevati livelli architettonici, appare organico e strutturato, mentre dall'altro si presenta alquanto trascurato e poco consono ad un ambiente urbano che invece dovrebbe perseguire diverse impostazioni.



Foto n. 2 - la parte degradata dell'isolato.

Soprattutto appare sgradevole il contrasto tra la zona degradata anzidetta e la Scuola Superiore G. Colecchi, situata lungo via Virginia D'Andrea, che costituisce un punto di attrazione e di aggregazione, che per l'elevato numero di fruitori, dovrebbe esser inserito in un ambito urbano particolarmente pregiato.



Foto n. 3 - L'Istituto Superiore G. Colecchi.

2. ANALISI DEGLI SPAZI APERTI

L'ACCESSIBILITA' IL VERDE E GLI SPAZI PUBBLICI

L'area oggetto d'intervento è ricompresa tra via Virginia D'Andrea e via Suor Pia Bafile ed è nei pressi del viadotto che collega la periferia est con il centro storico cittadino (via Giovanni Pansa - nella foto) e che costituisce una fondamentale interconnessione tra i due ambiti strategici.



La zona della periferia nord-est di Sulmona è collocata in posizione baricentrica rispetto allo sviluppo sedimentato della città ed è limitata soltanto a nord dalla nuova variante alla S.S. 17 e dalla ampia fascia di verde di "Villa Sardi".

L'accessibilità all'intera zona è garantita da ambo le direzioni (nord-ovest e sud-est) dalla suddetta variante e dalla strada provinciale n. 51 che costituiscono le due direttrici fondamentali per la distribuzione del traffico veicolare dell'intera periferia.

A scala urbana, invece, l'ambito di interesse è servito da comode viabilità trasversali: viale Costanza e viale Palmiro Togliatti in senso longitudinale e viale Papa Giovanni XXIII, via della Cornacchiola e viale 25 Aprile, in senso trasversale.

L'area oggetto del presente Piano è posta, come detto, in posizione strategica rispetto alla confluenza proprio di due delle descritte direttrici ed in prossimità dell'accesso veicolare e pedonale per il centro storico, costituendo, così, un ambito di particolare rilievo urbano.

Dall'altra parte dell'isolato in cui è collocata l'area d'interesse, si trova Piazza Capograssi, che costituisce la parte terminale di viale Giovanni Pansa, cioè il collegamento con la città storica. Anche la chiesa di Cristo Re, posta sul lato corto della piazza, contribuisce a definire uno spazio urbano di particolare interesse.

L'area in questione è attigua all'accesso verso il vasto parco urbano realizzato lungo le sponde del fiume Vella. Il parco è dotato di spazi

attrezzati per lo svago e la socializzazione, quale, per esempio, l'ampio anfiteatro all'aperto.

Nelle specifiche tavole di analisi del Piano di Recupero, relative agli spazi aperti ed alla mobilità, sono riportati in dettaglio i contenuti delle valutazioni quali-quantitative degli spazi verdi, l'accessibilità ed i parcheggi pubblici.

Gli elaborati predetti costituiscono parte dei *"livelli"* di analisi che compongono la lettura complessiva del contesto spaziale e strutturale in cui è inserito il comparto oggetto di recupero.

Le pavimentazioni esistenti nelle zone limitrofe all'area d'intervento, tutte in conglomerato bituminoso appaiono in buono stato di conservazione e manutentivo, fatta eccezione proprio per via Virginia D'Andrea.



Foto n. 5 - viale Palmiro Togliatti.



Foto n. 6 - Viale Giovanni Pansa ed i giardini.



Foto n. 7 - Chiesa di Cristo Re

3. ANALISI DEI SERVIZI

Particolarmente dotata di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, la zona in cui è posto l'isolato contenente l'area in oggetto, appare come detto, tra le più organizzate di Sulmona.

Nell'arco di pochi metri l'una dall'altra sono identificabili urbanizzazioni secondarie di vario livello.

A Piazza Capograssi è presente il Tribunale e la Chiesa di Cristo Re; nell'area gravitano ben due istituti superiori ed una scuola media. Le attrezzature sportive di livello urbano distano soltanto trecento metri dalla menzionata piazza.



Foto n. 8 - Il Tribunale.

Lungo via Gaetano Salvemini, a poca distanza sempre da Piazza Capograssi sono collocati, in un moderno edificio di stile razionalista, gli Uffici Finanziari, l'Agenzia delle Entrate ed l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.



Foto n. 9 - L'edificio dell'Agenzia delle Entrate.

Nelle immediate vicinanze dell'area d'intervento è posizionato l'Istituto Tecnico per Geometri G. Colecchi, mentre lungo via Palmiro Togliatti (prosecuzione di Piazza Capograssi) è stato realizzato il Liceo Scientifico "E. Fermi" nonché la Scuola media "Ovidio", nelle immediate vicinanze delle quali, inoltre, si trovano gli impianti sportivi comunali ed il palazzetto dello sport.



Foto n. 10 - il palazzetto dello sport

Tra le molte attività commerciali presenti nei pressi dell'area in oggetto di studio è presente una farmacia e ben due istituti di credito.

Dallo specifico elaborato di analisi relativo ai servizi esistenti, emerge l'importante dotazione presente nella zona, che costituisce il supporto funzionale allo sviluppo residenziale che ha caratterizzato la periferia nord della città.

4. ANALISI DELLA QUALITA' URBANA

Ad eccezione degli arredi di piazza Capograssi la zona non appare molto dotata di elementi e finiture di arredo urbano.

Anche tutti gli spazi di verde pubblico sono caratterizzati dallo stesso rigore formale che distingue l'intero quartiere, seppure lo stato di manutenzione degli stessi appare talvolta alquanto trascurato.



Foto n. 11 - I giardini pubblici

Le strade, alcune delle quali non in perfetto stato di conservazione, sono pavimentate in conglomerato bituminoso, come i marciapiedi ove esistenti.

La viabilità che presenta i maggiori caratteri di trascuratezza é proprio via Virginia D'Andrea e necessita di apprezzabili interventi di manutenzione.

Non va neanche sottovalutato che durante le piogge alcuni condomini della parte bassa vengono interessati da fenomeni di inondazione a causa della totale inesistenza di un sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane lungo detta viabilità.

L'area d'intervento, è caratterizzata da rilevanti caratteri di decadimento e disorganizzazione e necessita di un concreto intervento di riqualificazione formale ed estetica in grado di restituire all'intero isolato quei requisiti di decoro edilizio che, come detto, costituisce l'elemento regolatore dell'intero quartiere.

Quanto brevemente descritto è oggetto dell'analisi del degrado funzionale, estetico e qualitativo riportata nella planimetria relativa alla situazione attuale del comparto e che genera le proposte progettuali del Piano.

5. LE SCELTE E GLI OBIETTIVI

Il presente studio, come specificato, attiene il recupero di una porzione di "isolato" posto nella recente periferia, nelle immediate vicinanze del centro storico cittadino, caratterizzata da una edificazione molto organizzata risalente alla fine degli anni sessanta ed inizio degli anni settanta.

Questa parte di città si compone di molteplici complessi edilizi residenziali ma risulta anche strutturata con una quantità di urbanizzazioni secondarie di assoluto rilievo, al punto da costituire un importante contesto direzionale e sociale.

Le presenze infrastrutturali documentate e questa organizzazione urbana fanno della porzione d'isolato oggetto di intervento uno dei punti strategici nell'assetto urbanistico della parte di Città interessata.

Tale riqualificazione diviene fondamentale per una corretta politica di immagine e di funzionalità per una città con ambizioni turistiche, culturali e di centralità territoriale.

L'inserimento dell'area sulla quale si propone il Piano di Recupero, in una zona di particolare pregio urbano, urbanisticamente ordinata e particolarmente orientata alla fruizione pubblica degli spazi e degli edifici esistenti, impone un intervento di riqualificazione che contribuisca al reinserimento della stessa nel più organico contesto ambientale circostante.

Il recupero edilizio e qualitativo di questa porzione di città, per quanto dimensionalmente limitata, diviene quindi significativo se inquadrato nel contesto urbano in cui si colloca, poiché la parte di città interessata costituisce uno dei settori fondamentali, in termini di dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico dell'intera Città.

Il piano, quindi, tende al recupero qualitativo e funzionale della porzione interessata dall'edificio preesistente, per favorire una più efficiente fruizione dell'area, contribuire al miglioramento dell'offerta dei servizi già presenti nella zona ed innalzare la qualità della vita del quartiere offrendo alla collettività urbanizzazioni che contribuiranno alla utilizzazione delle diverse offerte.

Proprio con l'intervento che si propone, infatti, si vuole perseguire l'obiettivo di contribuire alla migliore dotazione di servizi pubblici ed in particolare la migliore utilizzazione degli stessi, sfruttando le parti interraste per dotare l'intera zona di parcheggi pubblici a servizio di tutte le infrastrutture presenti nell'area ed in particolare del plesso scolastico e del tribunale.

Nell'organizzazione della parte di città della quale si discute, infatti, risultano particolarmente carenti le dotazioni di spazi di sosta, soprattutto necessari lì dove sono presenti contenitori ad ampio accesso di pubblico.

Sicché il migliore assetto funzionale non può che ricercarsi in quelle porzioni di territorio che, dovendo essere sottoposte ad interventi strutturali, possono ben prestarsi alla soluzione di problematiche generali ed in particolare possono essere sfruttate per incrementare l'offerta pubblica di servizi.

Tale finalità coincide perfettamente con le iniziative che si intendono perseguire con la riqualificazione della porzione d'area di via Virginia D'Andrea , poiché nel piano di recupero è prevista la realizzazione di tre piani interrati di parcheggi, parte dei quali saranno ceduti all'Amministrazione comunale per il raggiungimento delle predette finalità e parte verranno a costituire le necessarie dotazioni della parte residenziale sovrastante.

Inoltre si è ritenuto d'interesse per l'Amministrazione dotare questa porzione di città di ulteriori servizi al cittadino anche attraverso la realizzazione di spazi direzionali debitamente attrezzati nei quali il Comune potrà collocare specifici uffici. Ciò anche in considerazione di dotare l'Amministrazione di nuove strutture antisismiche in alternativa a quelle esistenti nella vecchia struttura comunale.

Il Piano, quindi, individua un intero livello della nuova struttura da destinare ad attività terziarie pubbliche che integrano, insieme agli spazi di verde pubblico individuati all'esterno dell'edificio, le funzioni della struttura edilizia e concorrono in maniera significativa, alla riqualificazione funzionale del comprensorio preso a riferimento.

6. I CONTENUTI PROGETTUALI

Il Piano si propone il raggiungimento degli obiettivi fissati attraverso la valutazione e l'analisi preventiva di tutti i fattori che concorrono alla configurazione dell'ambito urbano individuato ed alla proposta delle iniziative atte a riqualificare un ambito che, seppure di limitate proporzioni, concorre in modo sostanziale al conferimento dell'immagine urbana che si è inteso assegnare a tale parte di città.

Anche l'impostazione progettuale che si propone concorrerà alla completa riqualificazione ambientale della zona, riproducendo l'armonia formale dell'isolato medesimo con opere edilizie di basso impatto e soprattutto con attrezzature di arredo urbano (porticati, percorsi pedonali, pensiline, verde pubblico, ecc.).

La "*ricucitura*" dell'attuale tessuto edilizio è stata proposta sia con la ricostituzione dell'angolo mancante all'isolato in parola (attraverso la demolizione e ricostruzione dell'edificio diruto), sia con il ripristino formale della continuità geometrica dell'unità urbanistica presa in considerazione.

La sinergia pubblico-privato che si vuole proporre consente il perseguimento dei diversi obiettivi, configurando uno "*scambio*" di opportunità che da un lato concorrano all'innalzamento delle soglie dei servizi ed alla parziale qualificazione ambientale dell'area e dall'altro consentano il perseguimento economico dell'iniziativa, garantendo, in termini dimensionali, il raggiungimento del necessario vantaggio finanziario dei privati proponenti.

Su tale ultimo aspetto si deve però puntualizzare che la proposta progettuale non si pone come obiettivo sostanziale il raggiungimento di una forma di accordo a monte della strumentazione urbanistica o, come si potrebbe dire, della codeterminazione pubblico-privato delle prescrizioni urbanistiche da imporre agli interventi previsti, ma va annoverata nella più che consolidata tipologia degli strumenti sorretti da convenzioni urbanistiche.

Queste, come riconosciuto da ampia dottrina, costituiscono l'archetipo dell'accordo pubblico/privato e prefigurano un rapporto assolutamente trasparente tra la Pubblica Amministrazione ed i privati.

In tal senso la Società proponente si fa formalmente carico di cedere gratuitamente al Comune un intero piano dell'edificio (specificatamente il primo) da destinare ad attività direzionali, oltre agli spazi di verde pubblico ed ai parcheggi interrati, quantificati in ragione della superficie utile direzionale.

La proposta può essere inquadrata nell'ambito dei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio di cui all'art. 27 della Legge Urbanistica Regionale 12 aprile 1983 n. 18 e successive integrazioni, nel testo oggi in vigore.

Il Piano di Recupero viene proposto, inoltre, in variante al vigente Piano Regolatore Generale comunale con lo scopo di individuare un indice di edificabilità fondiaria che, generato dalla volumetria esistente, possa garantire il corretto equilibrio tra vantaggio economico e sostenibilità dell'intervento privato.

Come tale si chiede all'Amministrazione comunale di procedere alla approvazione del Piano nelle rituali forme della variante al P.R.G. (art. 10 L.R. 12 aprile 1983 n. 18 e succ. integrazioni).

Con tale finalità si è prevista la realizzazione di circa 1.000,00 mq. di superficie utile (oltre quella pubblica), parte della quale finalizzata alla

realizzazione di attività commerciali o direzionali (come d'altronde nella restante parte dell'isolato) e parte residenziale.

La regolamentazione dei rapporti tra i diversi soggetti interessati alla iniziativa di riqualificazione dovranno essere regolamentati dalla specifica convenzione che, in schema, viene allegata alla presente relazione.

Gli indici e le modalità attuative sono riportate nelle norme di attuazione che compongono con la presente uno degli elaborati progettuali di cui è composto il Piano di Recupero.

PARAMETRI EDILIZI	
	PRPE
Superficie d'intervento	S = 1018 mq
Ind. utilizzaz. territoriale max	Su = 1.018x1.10= 1.120 mq
Superficie utile	Su = 1096 mq
Altezza media edifici contermini	H = 19,50 m
Altezza massima	H = 19,50 m
Distanza min.dai confini di proprietà	D1 = 5.00 m
Distanza min.dai confini di zona	D2 = 5.00 m
Distanza min.fra edifici	D3 = 14,75 m
Distanza min. dalla sede stradale per i piani seminterrati	Dss = 3.00 m
Indice di visuale libera	Iv = 0.27

TAB. N. 1 - parametri edilizi

La presente tabella e quelle di verifica che seguono, identificano anche i parametri e gli indici per i quali si chiede la variante al vigente P.R.G. e sono da considerare prescrittive.

Si precisa che, nel caso di eventuali incongruenze tra "misure" indicate negli elaborati grafici e quelle indicate in tab.n. 1, prevalgono queste ultime anche se in difformità dai parametri edilizi minimi già normati.

Allegati alla presente relazione, per costituirne parte integrante e sostanziale, anche di dettaglio e specificazione degli elaborati progettuali, sono riportate le **planimetrie catastali** inerenti l'**individuazione dell'area di**

intervento e la verifica delle distanze tra edifici, nonché tutte le **Tipologie Edilizie** di diversi piani costituenti l'edificio proposto.

La loro quantificazione è, quindi, finalizzata al rispetto delle vigenti disposizioni ed al soddisfacimento delle aspettative collettive in termini di risoluzione delle problematiche funzionali, ambientali e strutturali.

1 -DOTAZIONE TEORICA PIANO DI RECUPERO				
1.a - DOTAZIONE TEORICA SPAZI PUBBLICI				
	descrizione parametro	unità	rif.	quantità
	A) standard ex art. 3 DM 1444/1968			
1	verde pubblico	mq/ab	9,00	315,00
2	parcheggi pubblici	mq/ab	2,50	87,50
3	attrezzature generali	mq/ab	6,50	227,50
4	sommano	mq/ab	18,00	630,00
	B) standards ex art. 5 DM 1444/1968			
	superfici commerciali (214,00 mq)			
5	parcheggi pubblici	mq/mq	80%	171,20
6	superfici direzionali (188,00 mq)			
7	parcheggi pubblici	mq/mq	80%	150,40
8	sommano	mq		321,60
9	TOTALE COMPLESSIVO PARCHEGGI PUBBLICI		(2+8)	409,10
1.b - DOTAZIONE TEORICA SPAZI PRIVATI				
	C) dotazione parcheggi privati ex Legge 122/1989			
10	volume utile lordo	mc		4.185,00
11	parcheggi privati	mq/mc	1/10	418,5

TAB. N. 2 - Verifica limiti spazi pubblici

2 -DOTAZIONE PROPOSTA DAL PIANO DI RECUPERO

2.a - DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI PROPOSTA

	descrizione parametro	unità	rif.	Quantità
	A) standard ex art. 3 DM 1444/1968			
12	verde pubblico	mq/ab	9,43	330,00
13	parcheggi pubblici	mq/ab	2,85	100,00
14	attrezzature generali	mq/ab	6,51	228,00
15	sommano	mq/ab	18,79	658,00
	B) standard ex art. 5 DM 1444/1968			
	superfici commerciali (214,00 mq)			
16	parcheggi pubblici	mq/mq	89%	190,00
17	superfici direzionali (188,00 mq)			
18	parcheggi pubblici	mq/mq	106%	200,00
19	sommano	mq		390,00
20	TOTALE COMPLESSIVO PARCHEGGI PUBBLICI		(13+19)	490,00
2.b - DOTAZIONE SPAZI PRIVATI PROPOSTA				
	C) dotazione parcheggi privati ex Legge 122/1989			
	volume utile lordo	mc		4.185,00
	parcheggi privati	mq/mc	5/10	2.095,00

TAB. N. 3 - Verifica dotazioni spazi pubblici

DISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI				
LIVELLO	DESTINAZIONE	DIMENSIONE	SUPERF. UTILE	SUP. non RES..
		MQ	MQ	MQ
TERZO PIANO INTERRATO	PARCHEGGIO PRIVATO	852,00		852,00
SECONDO PIANO INTERRATO	PARCHEGGIO PRIVATO	852,00		852,00
PRIMO PIANO INTERRATO	PARCHEGGIO PUBBLICO	300,00		
	PARC. PUBBL. (art. 5 DM '68)	190,00		
	PARCHEGGIO PRIVATO	362,00		362,00
PIANO SEMINTERRATO	COMMER./DIR./ART. SERV.	100,00	100,00	
	PARCHEGGIO PRIVATO	284,00		284,00
	DEPOSITI	326,00		326,00
PIANO TERRA	COMMER./DIR./ART. SERV.	155,00	155,00	
PIANO PRIMO	DIREZIONALE PUBBLICO	228,00		
PIANO SECONDO	RESIDENZIALE	228,00	228,00	
PIANO TERZO	RESIDENZIALE	228,00	228,00	
PIANO QUARTO	RESIDENZIALE	228,00	228,00	
PIANO QUINTO	RESIDENZIALE	157,00	157,00	
TOTALE			1096,00	

TAB. N. 4 - Distribuzione delle superfici

7. DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI PROGETTO

Il Piano di Recupero così come elaborato e rappresentato dagli elaborati allegati prevede:

1. Realizzazione degli interventi di riqualificazione edilizia relativi alla parte degradata dell'isolato;
2. Realizzazione di nuovi servizi pubblici direzionali;
3. Realizzazione degli spazi di parcheggio privato e pubblico necessari a migliorare la funzionalità dell'intero quartiere e la fruibilità dei servizi già presenti;
4. Realizzazione degli spazi esterni di connessione col tessuto edilizio esistente;
5. Interventi di arredo urbano e di riqualificazione estetica;

8. QUADRO ECONOMICO

Per la "stima" degli interventi si è fatto riferimento ai piani vigenti nella R.A. aggiornati all'anno 2010, ovvero ad incidenze parametriche basate sui prezzi correnti di mercato.

Il quadro economico del progetto prevede tutte quelle voci di somme a disposizione necessarie al regolare andamento, collaudo e conclusione dei lavori, quali competenze tecniche, competenze per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, collaudi, spese per pubblicità e gara d'appalto, competenze, ecc..

Quadro economico

A) Costo di costruzione

A1 Costo costruzione edificio (compreso area di pertinenza)	€ 1.572.000,00
A2 Costo costruzione autorimessa.....	€ 1.320.000,00
A3 Sistemazione area a verde/arredo urbano	<u>€ 67.550,00</u>

Somma costi di costruzione..... € 2.959.550,00

B) Spese generali

B1 Spese tecniche (prog./d.l./sic./colladi etc.) 15% di A	€ 443.932,50
B2 Spese varie (prove/allacci/interf. etc.) 10% di A	<u>€ 295.955,00</u>

Importo complessivo dell'intervento (in c.t.)..... € 3.700.000,00

C) Costi stimati di cessione(**)

C1 Costo costruzione direzionale(*)(**).....	€ 262.500,00
C2 Costo realizzazione parcheggi(*)(**).....	€ 235.000,00
C3 Costo area verde/arredo urbano(*)(**).....	<u>€ 84.437,50</u>
Importo complessivo di cessione (in c.t.)	€ 582.000,00

(*) Valore già maggiorato di spese generali

(**) Vedi allegato Progetto Preliminare P5

Incidenza costi degli interventi pubblici sul costo complessivo dell'intervento 16% circa

La percentuale identifica la quota pubblica degli interventi previsti nel Piano e costituente l'offerta privata a sostegno dell'interesse pubblico della proposta oltre le finalità generali inerenti l'assetto urbano dell'intera zona.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I: Finalità e ambiti d'applicazione

Art. 1 – Finalità

Le presenti norme si riferiscono al Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio di parte dell'isolato circoscritto da viale Papa Giovanni XXIII, Piazza Capograssi, via Virginia D'Andrea e via Suor Pia Bafile, redatto, ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 12 aprile 1983 n. 18, nel testo oggi in vigore, in variante al vigente P.R.G. di Sulmona.

Il P.R.P.E. riguarda la disciplina degli interventi nell'area degradata d'interesse, evidenziata dalla perimetrazione (vedi tav.06) e prevede la riqualificazione architettonica ed ambientale della stessa e le relative destinazioni d'uso.

Art. 2 – Ambiti di applicazione

La presente normativa, per gli aspetti urbanistici, si applica alla sola area in avanzato stato di abbandono edilizio, caratterizzata da fenomeni di degrado ambientale .

Le disposizioni si applicano in riferimento alle previsioni progettuali e tipologiche indicate negli elaborati di cui al successivo art. 3.

Art. 3 – elaborati progettuali.

Il Piano si compone dei seguenti elaborati progettuali:

- R1) Relazione, norme di attuazione e schema di convenzione
- 1a) Ambito d'interesse - Planimetria catastale;
- 1) Organizzazione urbana;
- 2) Sistema degli spazi
- 3) Sistema delle funzioni e delle emergenze

- 4) Sistema della mobilità
- 5) Analisi dello stato attuale e del degrado
- 6) Assetto di progetto;

TITOLO II: Norme prescrittive per gli interventi

Art. 4- Criteri generali

Le norme disciplinano gli interventi edilizi, come definiti dall'art. 27 della L.R. 12 aprile 1983 n. 18, e successive integrazioni e si riferiscono all'edificio ed all'area ricadenti all'interno della zona oggi destinata ad attrezzature pubbliche dal vigente P.R.G..

La finalità generale è rivolta alla riqualificazione di porzione dell'area d'interesse, disciplinando gli interventi, le destinazioni urbanistiche e gli usi compatibili, tenuto conto delle diverse tipologie edilizie esistenti, del valore architettonico e ambientale degli edifici, del loro grado di manutenzione e della qualità e quantità delle infrastrutture esistenti.

Le previsioni del piano contribuiscono alla riqualificazione ambientale di parte dell'isolato, al ripristino delle caratteristiche funzionali e di qualità dello stesso ed alla riqualificazione edilizia della parte che fronteggia l'attuale Istituto Tecnico per Geometri.

Le norme di carattere generale si completano con le previsioni e prescrizioni di dettaglio contenute negli elaborati progettuali.

Art. 5 - Destinazioni urbanistiche e d'uso ammesse

Nell'edificio di progetto sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni urbanistiche nei limiti della quantificazione riportata nelle tabelle allegata alla relazione:

- a) residenziale [R];
- b) turistico - ricettiva [TR]- (*);
- c) artigianato di servizio [AS];
- d) commerciale [C];
- e) direzionale [D].

Inoltre per gli spazi annessi alle superfici utili di cui alle categorie precedenti, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di:

- f) Accessori e pertinenze per le residenze [aR];
- g) Accessori e pertinenze per attività turistico ricettive [aTR];
- h) Accessori e pertinenze per attività di artigianato di servizio [aAS];
- i) Accessori e pertinenze per attività commerciali [aC];
- l) Accessori e pertinenze per attività direzionali [aD].

Art. 6 - Tipi di intervento ammessi

Gli interventi sempre ammessi nell'area d'interesse, nel rispetto di quanto stabilito nel Regolamento Edilizio Comunale vigente, sono:

Manutenzione ordinaria;
Manutenzione straordinaria;
Restauro e risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia

Nella Tav. n. 6 sono riportati gli interventi ammessi e le indicazioni specifiche relative all'edificio da demolire e ricostruire ed hanno carattere esclusivo.

L'intervento dovrà essere realizzato in armonia col tessuto edilizio esistente e con le sue caratteristiche morfologiche, ed eliminando gli aspetti di degrado ambientale oggi presenti.

L'intervento, comunque, dovrà essere caratterizzato da un innalzamento della qualità estetica e funzionale.

Art. 7 - Varianti

E' consentito apportare in fase di esecuzione modifiche che non alterino le caratteristiche tipologiche di generale impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di recupero, non incidano sul dimensionamento globale del piano e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

In tale fattispecie la variante potrà essere approvata con deliberazione di Consiglio Comunale senza ulteriori procedure formative.

TITOLO III: Indicazioni sulla progettazione architettonica esecutiva

Art. 8 - Distanze dai confini, altezze, superficie volume dei fabbricati, verande e aggetti.

Con riferimento alle indicazioni grafiche contenute negli elaborati progettuali le presenti norme definiscono distanze dai confini, l'altezza massima, la superficie e il volume dei fabbricati, le verande e gli aggetti.

Distanze dai confini:

La distanza minima dai confini stradali e dai limiti di proprietà è pari e, non inferiore a ml. 5,00 per il fabbricato residenziale, ed a ml. 3 per il seminterrato.

Altezza dei fabbricati:

Le modalità di computo dell'altezza massima sono quelle specificate nell'art.232 delle NTA del PRG.

Altezza max fabbricato 19,50m

Superficie e volume degli edifici:

I limiti dimensionali sono fissati dagli elaborati di piano ed in particolare dalla tavola n. 6 ove sono indicati gli ingombri massimi volumetrici e planimetrici previsti.

Dalle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore:

“Art. 2.32 - Descrizione degli indici edilizi.

1. Su = Superficie utile.

1.1 La superficie utile dell'edificio, per determinare il volume edificabile e controllare l'applicazione degli indici e dei parametri è data dalla somma delle superfici di tutti i piani, misurata al lordo di murature interne e perimetrali.

1.2 Nel computo della superficie utile, salvo diverse prescrizioni.

delle norme urbanistiche di zona devono includersi:

- *le scale e i pianerottoli*
- *le canne di ventilazione*
- *gli attici e i sottotetti utilizzabili, anche se non abitabili, collegati con scale all'appartamento sottostante o accessibili direttamente dai pianerottoli delle scale*
- *i bow Windows o corpi a sbalzo coperti*

- i locali seminterrati con qualsiasi destinazione se sporgono più di cm. 70 dal piano di sistemazione esterna.

1.3 Dal computo della superficie utile sono esclusi salvo diverse prescrizioni delle presenti norme per specifiche zone o insediamenti:

- a) gli spazi porticati aperti entro limiti non superiori al 30% della superficie coperta dell'edificio. Le norme di attuazione dei suddetti interventi devono contenere precise prescrizioni in ordine agli spazi porticati.
- b) gli spazi porticati aperti, destinati ad uso pubblico qualsiasi altezza.
- c) le tettoie aperte a protezione di spazi esterni di soggiorno a condizione che la copertura sia realizzata con strutture leggere, con esclusione del cemento armato, che non sia praticabile e che sia sprovvista di parapetti.
- d) le cabine elettriche, telefoniche e di distribuzione gas
- e) le autorimesse private per una superficie non superiore a quanto prescritto dalle singole norme di zona
- f) i sottotetti non abitabili e non utilizzabili.
- g) Le cantine interrato, dedicate in modo specifico a tale uso, a lavanderia e ad impianti tecnici, per una superficie non inferiore a 5 mq ogni 30 mq. di Su, con l'eccezione delle stazioni unifamiliari e bifamiliari.

Sono considerate abitabili, e quindi computate nella superficie, utile e nel volume, le parti di sottotetti nelle quali la differenza di quota fra l'ultimo solaio orizzontale e l'intradosso della struttura che sostiene il manto di copertura sia superiore a m. 1,80

Il volume degli edifici computa, vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle Superfici Utili dei vari piani, per l'altezza convenzionale di m. 3.

Per i piani con altezza interna maggiore di m. 3 si computa l'effettiva altezza da pavimento a pavimento.

Per gli edifici esistenti, si computano comunque le altezze effettive da pavimento a pavimento e quelle medie interne, per le parti di sottotetto di altezza interna superiore a m. 1,80.

Per i vani scala ed ascensore e per le aree esterne che servano piani oltre il piano abitabile, si considera un volume pari alla superficie lorda in pianta, moltiplicata per il numero dei piani serviti e per l'altezza convenzionale di m 3 o per l'altezza effettiva in caso di edificio esistente.

Per i vani della scala e ascensore e per le scale esterne si considera ciascun piano servito.

- 2) Numero dei piani (P) = è il numero dei piani abitabili, anche solo in parte.
- 3) H_f = Altezza di ciascun fronte di fabbricato: ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate, essa si determina come differenza fra la più bassa delle due quote:
 - a) media del marciapiede o del terreno
 - b) piano di calpestio del piano terreno e la più alta delle quote:
 - soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio)
 - Bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinata delle coperture.
- 4) H = Altezza di fabbricato: media delle altezze delle varie fronti: sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici,

torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiere, silos ed extracorsa degli ascensori.

- 5) *V1 = Indice di visuale libera: esprime il rapporto minimo ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale di proprietà dai cigli stradali e l'altezza delle varie fronti dell'edificio stesso, da applicarsi conformemente agli schemi grafici esemplificativi riportati nell'Allegato 18 alle presenti norme (Art. 6.19).*
- 6) *UI = Unità immobiliare. Si intende per unità immobiliare la minima utilità edilizia censita autonomamente nel Catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente e completamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.)*
- 7) *UF = Unità fondiaria. Si intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configuratesi dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale come edificio a sé stante, anche se costruito in aderenza ad altri edifici.*

TITOLO IV: Norme transitorie.

Art. 9 - norme generali.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme valgono comunque le Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G. e le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale nel testo in vigore.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

COMUNE DI SULMONA

Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio ad iniziativa privata

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____
(____/____/201____), avanti al sottoscritto ufficiale
rogante dottor _____, notaio in

(oppure)

avanti a me Dr._____, Segretario Generale
del Comune di Sulmona, autorizzato a rogare atti e contratti in cui il Comune
è parte a termini dell'art. 97 - comma 4 - lett. c) del D.Lgs. 267/2000,

sono comparsi:

- il Sig. _____, nato a _____, il
_____ legale rappresentante dell'Attuatore _____ con
sede in _____ (_____), via
_____, n. _____, P.I. _____, d'ora in
avanti denominata "Attuatore", titolare della proprietà esclusiva degli
immobili situati nel Comune Di Sulmona, individuati in catasto al foglio di
mappa n. _____, partt. nn. _____;

e

- Dr._____, nato a _____ il
_____, che dichiara di intervenire nel presente atto
esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Sulmona
nella sua qualità di Dirigente del 3° Settore - Area Pianificazione,
Gestione del Territorio e Attività Produttive, di seguito nel presente
atto denominato "Comune", C.F./P.I. 00181820663, ai sensi dell'art. 107
del D.Lgs. 267/2000 ed in esecuzione della deliberazione di C.C. n.
_____ di approvazione del Piano di recupero e degli elaborati
allegati.

PREMESSO

- La presente convenzione regola i rapporti tra il Comune e l'Attuatore, nell'attuazione del Piano di recupero del patrimonio edilizio approvato dal Comune in variante al vigente P.R.G., con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva;
- l'area di intervento interessata dal Piano di Recupero ha una superficie totale territoriale di mq 1.018 mq con le seguenti rappresentanze catastali: foglio _____ particelle _____;
- l'Attuatore dichiara di avere la piena proprietà e la disponibilità dell'area e degli immobili interessati dal Piano di recupero del patrimonio edilizio e di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

VISTI

- la deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero costituente contestualmente variante al Piano Regolatore Generale vigente;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____, esecutiva, di approvazione del Piano, pubblicata sul B.U.R.A. n. _____ del _____;
- gli elaborati costituenti il Piano di recupero del Patrimonio Edilizio approvato, allo stesso allegati;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Sulmona ed il soggetto attuatore per la realizzazione del Piano di Recupero del patrimonio edilizio in variante al Piano Regolatore Generale di cui alle premesse.

2. In particolare, la presente convenzione è volta a definire:

- gli obblighi del soggetto attuatore;
- gli obblighi del Comune;
- l'individuazione delle aree ed opere da cedere al Comune, i tempi e le modalità di realizzazione e cessione delle stesse;

- le modalità di trasferimento e il collaudo delle opere di urbanizzazione;
- le garanzie finanziarie;
- i titoli abilitativi per la costruzione dell'edificio.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non materialmente allegati e comunque conservati, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2. L'Attuatore si impegna ad assumere gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

3. L'Attuatore è obbligato per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo per l'adempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione. In caso di alienazione, parziale o totale, dell'area e degli immobili oggetto del Piano di Recupero e della presente convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. Negli atti di trasferimento dovrà essere espressamente richiamata la presente convenzione con la dichiarazione esplicita dell'avente causa di assumere tutti gli obblighi in essa contenuti.

3. L'Attuatore si impegna a comunicare al Comune ogni variazione del titolo di proprietà degli immobili di cui al Piano di recupero ed alla presente convenzione.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione e se non dopo che il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione

delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione.

ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permesso di Costruire, da redigersi in conformità al "Piano di Recupero del patrimonio edilizio" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

2. Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione, norme di attuazione e schema di convenzione
- tavola n° 1a Ambito d'interesse - Planimetria Catastale;
- tavola n° 1 Organizzazione urbana;
- tavola n° 2 Sistema degli spazi
- tavola n° 3 Sistema delle funzioni e delle emergenze
- tavola n° 4 Sistema della mobilità
- tavola n° 5 Analisi dello stato attuale e del degrado
- tavola n° 6 Assetto di progetto

3. Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e l'Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti 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.

4. Per tutta la durata della convenzione l'Attuatore si obbliga a fornire gratuitamente al Comune gli atti allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, anche su richiesta di terzi interessati o contro interessati, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL PROPONENTE

1. L'Attuatore si impegna a realizzare e cedere al Comune di Sulmona le aree e le opere destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito:

- aree ed opere destinate ad urbanizzazioni primarie:

- Parcheggio: 490 m²;
- Verde attrezzato: 330 m²;
- Pubblica illuminazione (relativa al verde attrezzato)

- aree ed opere destinate ad urbanizzazioni secondarie:

- Direzionale Pubblico: 228 m²;

2. In particolare, l'Attuatore si impegna a realizzare e cedere al Comune, a titolo gratuito:

- Le aree di Parcheggio Pubblico, per mq. 490, individuate in sezione nella TAV 06, allegata alla presente convenzione per costituirne parte integrante e sostanziale e nella TAV P2 del Progetto Preliminare evidenziate con colore rosso;

- le aree di Verde Attrezzato, per mq. 330, individuate con colore verde nella planimetria TAV 06, allegata alla presente convenzione, per costituirne parte integrante e sostanziale e nella TAV P1 del Progetto Preliminare evidenziate con colore verde;

- le opere di Pubblica Illuminazione, individuate nella TAV P1 del Progetto Preliminare;

- le aree di Direzionale Pubblico, per mq. 228, individuate nella planimetria del primo piano dell'edificio nella TAV 06, allegata alla presente convenzione, per costituirne parte integrante e sostanziale e nella TAV P3 del Progetto Preliminare;

3. Tutte le opere di cui ai punti precedenti debbono essere eseguite secondo i progetti esecutivi- elaborati in attuazione dei progetti preliminari approvati con il Piano Attuativo - redatti ai sensi del D. Lgs. 163/06,

approvati dal Comune con atto_____del_____, allegati alla presente convenzione, per formarne parte integrante e sostanziale.

ART. 5 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.
2. Le opere di cui all'art. 4, inerenti l'intervento di cui alla presente convenzione, devono essere iniziate contestualmente alle opere edilizie e completate entro i termini di validità del relativo provvedimento abilitativo dell'intervento edilizio, salvo proroghe ai sensi della legislazione vigente.

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 4 della presente convenzione, _____ consistenti

_____, saranno eseguite dall'Attuatore nel rispetto delle norme che regolano i contratti di appalto di opere pubbliche di cui al D.Lgs. 163/2006 nel testo in vigore.

2. L'Attuatore si obbliga, in merito alle opere di urbanizzazione secondaria:
 - a) **ad assumere** il ruolo di stazione appaltante e a rispettare quindi, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, le norme del D.Lgs. 163/06;
 - b) **a rispettare**, in particolare, per il reperimento della ditta esecutrice la procedura prevista dal D. Lgs. 163/06;
 - c) **a presentare**, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori relativi delle opere di urbanizzazione, dichiarazione sostitutiva attestante che la procedura per l'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione è avvenuta nel rispetto del D. Lgs. 163/06;
 - d) **a realizzare** tali opere secondo i progetti esecutivi validati e approvati a cura del Settore IV e allegati alla presente convenzione , nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio.

3. Le opere pubbliche di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 4, saranno eseguite a sua cura e spese dall'Attuatore ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 nel testo in vigore.

4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dall'Attuatore sono a scomputo degli oneri dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria senza che sia riconosciuto alcun conguaglio da parte del Comune per i costi eccedenti gli oneri di urbanizzazione dovuti. Lo scomputo si intende riferito all'intero costo delle opere di urbanizzazione previste e non limitato alla sola incidenza, sugli oneri di urbanizzazione, delle voci corrispondenti alle opere eseguite.

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interraste, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del D.P.R. n. 207 del 5/10/2010.

6. Le spese tecniche per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a carico del proponente.

ART. 7 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo di spesa preventivato delle opere oggetto di cessione al Comune, da eseguirsi a cura e spese dell'Attuatore ammonta a euro _____ (diconsi euro _____), come risulta dal computo metrico estimativo e dal quadro economico approvato unitamente ai progetti esecutivi, tutti allegati alla presente convenzione quale parte integrante e sostanziale, redatti in conformità ai progetti preliminari approvati con il piano attuativo e conformi alla normativa vigente.

Il computo metrico estimativo è comprensivo dei costi di costruzione, degli oneri per la sicurezza, nonché delle spese per allacciamenti, con la seguente specificazione:

- opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4: € _____;
- opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 4: € _____;
- oneri per la sicurezza: € _____;
- spese per allacciamenti: € _____.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'Attuatore presterà adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 150% (centocinquanta per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per _____ euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

3. La garanzia non può essere estinta se non ad avvenuta cessione degli immobili e delle opere di urbanizzazione al Comune secondo quanto previsto nella presente convenzione e previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione da effettuarsi a cura dell'ufficio preposto ai LL.PP.del Comune.

4. La garanzia è prestata a semplice richiesta del Comune e con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.

5. In ogni caso l'Attuatore é obbligato in solido con i garanti.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune.

7. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dell'Attuatore di cui all'art. 12.

ART. 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione l'Attuatore potrà presentare la domanda per ottenere il Permesso di Costruire in conformità Piano di Recupero e ai vigenti strumenti urbanistici per quanto non direttamente disciplinato dal Piano di Recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio del Permesso a Costruire è subordinato al pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del

2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

ART. 9 - VARIANTI

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale del Piano e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. In tale fattispecie la variante potrà essere approvata con deliberazione di Consiglio Comunale senza ulteriori procedure formative.

3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 5, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 10 - COLLAUDO DELLE OPERE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, l'Attuatore presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate a cura del Comune e a spese dell'Attuatore che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti normative.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 5, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti.

4. In difetto il Comune, previa diffida, potrà provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'Attuatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di una parte delle opere di urbanizzazione se autonomamente funzionali, a richiesta motivata dell'Attuatore o a richiesta del Comune.

6. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

7. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 11 - CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DEGLI IMMOBILI E AREE PUBBLICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree e gli immobili pubblici di cui all'art. 4 saranno frazionati ed identificati a cura dell'Attuatore entro un mese dal collaudo effettuato nelle forme del precedente art. 10 e formalmente ceduti al Comune, unitamente alle altre opere di urbanizzazione primaria, in forma gratuita. La cessione avverrà mediante rogito da stipulare successivamente all'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici, ed entro il termine di 30 giorni dal collaudo. Le spese complessive restano interamente a carico dell'Attuatore.

2. Le aree e gli immobili pubblici di cui all'art. 4 saranno trasferiti al Comune liberi 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. L'Attuatore si impegna inoltre a costituire in favore del comune, in sede di cessione, le necessarie servitù per l'accesso e la completa fruizione degli stessi.

3. La loro cessione è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione attribuita con il Piano di Recupero e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione, senza che l'Attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

4. L'Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree e spazi 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. 12- MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi comuni resta *sine die* a carico dell'Attuatore o dei suoi aventi causa.
2. Sono ricomprese tra essi anche le rampe di accesso ai parcheggi, le uscite di sicurezza, le scale e gli ascensori, se ed in quanto necessari alla corretta utilizzazione degli immobili e aree pubbliche.
3. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le altre parti costituenti le aree comunali sarà, invece, posta a carico del Comune medesimo.
4. E' posta a carico del Comune anche la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti elettrici ed antincendio se ed in quanto compartizzati ed autonomi rispetto a quelli del restante edificio.
5. Restano in carico del Comune anche tutti i canoni ed consumi inerenti le parti cedute dalla Società.
6. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 3 e 4, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dalla Società o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dall'Attuatore, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 6.
7. Fino alla cessione di cui all'articolo precedente, l'Attuatore deve curare l'uso delle parti pubbliche realizzate o in corso di realizzazione, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.
8. Fino alla cessione di cui all'articolo precedente, resta in capo all'Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

ART. 13 - SANZIONI

1. Nel caso in cui non venissero eseguite le opere pubbliche di cui all'art. 3 della presente convenzione, il Comune provvederà ad inoltrare formale diffida da adempiere alla proprietà, assegnando alla stessa un termine massimo di mesi 6 per l'adempimento. In caso tale termine scadesse inutilmente, il Comune provvederà ad incamerare la polizza fideiussoria ed a realizzare coattivamente le opere di urbanizzazione, fermo restando che il Comune, in caso di impossibilità di realizzare le opere insistenti all'interno dell'edificio, potrà utilizzare le somme per opere pubbliche diverse, esterne all'area di intervento.

ART. 14 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Attuatore.

2. L'Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.

ART. 15 - CONTROVERSIE

○ Ogni controversia che dovesse sorgere in applicazione della presente convenzione, ove non composta in via amministrativa, verrà deferita al Foro competente di Sulmona.

ART. 16 - NORME FINALI

1. Per tutto quanto non richiamato nella presente convenzione si fa riferimento alla normativa vigente.

Letto, confermato e sottoscritto, lì _____

Per l'Attuatore

Per il Comune