

SCHEMA DI CONVENZIONE, TRA IL COMUNE DI ESANATOGLIA (MC) E I PROPRIETARI DELL'AREA C2 PER L'ESECUZIONE DEL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE ALL'INTERNO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'anno, addì del mese di in

avanti a me....., nella sua qualità di, alla presenza dei testimoni Sigg.:
.....

(oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato)

sono comparsi i signori:

- _____ Responsabile del Settore Edilizia Urbanistica del Comune di Esanatoglia,
- ZAMPINI FERRUCCIO, nato a Matelica il 23/04/1967, residente in Esanatoglia via Aiole n. 24 cod. fisc. ZMPFRC67D23F051Y, in qualità di legale rappresentante della Ditta EDILCANTIERI ZAMPINI S.A.S. DI ZAMPINI FILIPPO &C. con sede in Matelica (MC), via Circonvallazione n. 1/A, partita IVA 01403690439, iscritta al n. 149533 del R.E.A. di Macerata,

che intervengono in questo atto nella loro qualità rispettivamente:

- di Responsabile del Settore Edilizia Urbanistica del Comune di Esanatoglia,
- di proprietario-delegato delle aree perimetrate all'interno della Sottozona C2 del PRG e oggetto del Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. ____ del _____ e catastalmente censita al foglio 13 con i seguenti mappali:

PROPRIETÀ	PARTICELLA
EDILCANTIERI S.A.S.	88
ZAMPINI ENRICA E ALTRI	474
PAGLIALUNGA SERGIO	871
EDILCANTIERI S.A.S. E CONDOMINIO BORGO SAN GIOVANNI N. 61	877
TODINI STEFANIA	913
EDILCANTIERI S.A.S.	914
EDILCANTIERI S.A.S.	959
EDILCANTIERI S.A.S.	960
ZAMPINI ENRICA E ALTRI	961
ZAMPINI ENRICA E ALTRI	962
ENTE URBANO	963
ENTE URBANO	964

in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti, alla presenza dei testi, allego al presente atto sotto la lettera "...." - e i Signori: delle cui identità personali e qualità suddette sono io notaio certo, i quali tra loro d'accordo e con il mio consenso stipulano quanto segue:

PREMESSO:

- che il Comune di Esanatoglia è dotato di P.R.G. approvato con D.G.P. n. _____ del _____, modificato da successive Varianti,
- con D.C.C. n. 4 del 04/02/2005 è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione denominato: "Piano Attuativo Planovolumetrico Sottozona C2 in via San Giovanni", la cui validità è stata prorogata con DCC n. 24 del 11/06/2012,
- che in data 19/05/2005 è stata stipulata la "Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione

Residenziale” (reg. Tolentino n. 652 del 25/05/2005) – Conservatoria dei Registri Reg. Gen. 8081 del 25/05/2005),

- che in data 11/06/2008 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 16 per la “Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della Lottizzazione C2”, a seguito del quale è stata stipulata apposita Polizza Fidejussoria (n. 0043.0723119.75) poi svincolata con autorizzazione prot. N. 27 del 04/01/2006,

- che il soggetto proponente, in allegato all’apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data _____ prot. n. _____ ha presentato la richiesta di approvazione del presente Piano di Lottizzazione per l’utilizzazione degli immobili di proprietà siti nel Comune di Esanatoglia e come sopra elencati, per una superficie complessiva di mq. 10.040,00 mq, inclusi nella Zona Residenziale di Espansione C2, individuata dal vigente PRG,

- che il Consiglio Comunale, con Delibera n. _____ del _____ allegata sotto la lettera _____, ha approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione,

- che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente in materia,

- che appare necessario, da parte del Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l’approvazione del presente Piano di Recupero ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo;

TUTTO CIÒ PREMESSO

- il Comune di Esanatoglia, nella persona del Sig. _____ che nel presente atto agisce per conto dell’Amministrazione Comunale che rappresenta,
- e il Sig. ZAMPINI FERRUCCIO in qualità di soggetto attuatore,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - GENERALITA’

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

L’attuazione del Piano di Lottizzazione da realizzare sugli immobili siti in Comune di Esanatoglia, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detto progetto di Piano di recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa e Calcoli Urbanistici.
- Norme Tecniche di Attuazione.
- Bozza di Convenzione.
- TAV. 1 Stato Attuale: Estratto PRG, Estratto Piano di Lottizzazione approvato su base cartografica catastale.
- TAV. 2 Stato Attuale: Rilievo Topografico (Planimetria e sezioni), dei Sottoservizi a Rete, individuazione e calcolo delle Volumetrie esistenti.
- TAV. 2.1 Stato Attuale: Sovrapposizione del perimetro PRG, al rilievo topografico e Individuazione del nuovo perimetro di Lottizzazione
- TAV. 3 Piano di Lottizzazione – Destinazioni d’uso ed Interventi Ammessi,
- TAV. 4 Piano di Lottizzazione – Vista Planovolumetrica.
- TAV. 5 Piano di Lottizzazione – Completamento delle opere di urbanizzazione: Segnaletica e Sottoservizi a Rete
- Rilievo Fotografico
- Relazione Geologica (desunta dal Piano di Lottizzazione approvato)
- Indagini Archeologiche (desunte dal Piano di Lottizzazione approvato)

Allegati

- Fascicolo delle visure catastali e delle procure/deleghe

Contestualmente al progetto di Piano di Lottizzazione è stato presentato il progetto preliminare per il completamento delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a scapito degli oneri (TAV.5), che è stato esaminato con parere favorevole (con prescrizioni _____) in data _____ ed è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____.

ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Il Piano di Lottizzazione prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, della superficie complessiva di mq. 10.040,00 mq, che ricadono nella Zona Residenziale di Espansione C2 individuata dal vigente PRG.

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le quantità e le destinazioni d'uso individuate nelle tavole di progetto allegate, in particolare:

A) aree fondiari con destinazione residenziale

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria;

- parcheggi pubblici,

- sedi stradali,

- reti e sottoservizi;

C) aree destinate a servizi privati

- parcheggi privati,

- verde privato,

- sedi stradali private,

- reti e sottoservizi privati.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lettera B sono definite nella presente convenzione dai successivi articoli.

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, realizzati a scapito degli oneri di urbanizzazione a cura del soggetto attuatore, dovranno essere predisposti secondo le prescrizioni della legislazione vigente di settore, come dettagliato dal successivo art. 8. L'individuazione delle aree risulterà dal tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. a fine lavori.

L'utilizzo delle aree individuate alla lettera B del presente articolo sarà disciplinato al successivo art. 4 della presente convenzione.

ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA SOTTOPOSTA A PIANO DI RECUPERO

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree fondiari a destinazione residenziali affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti dalla presente convenzione.

Nelle aree di cui all'art. 3 lettera A) è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

Ripartizione Volume ammesso	Sf	V
L1 (L1.1 + L1.2)	3.783,00 mq	10.315,00 mc
L2	1.190,00 mq	4.130,00 mc
L3	630,00 mq	1.005,00 mc
Totali	5.603,00	15.060,00 mc

I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda del Permesso di Costruire o altro atto autorizzativo previsto dalla vigente normativa. Resta comunque inteso che non possono essere variate le

quantità totali delle aree fondiari e la loro superficie.

La sagoma degli edifici definita negli elaborati grafici e tecnici ha carattere indicativo e potrà essere modificata in fase di richiesta degli atti autorizzativi, non oltre il limite planovolumetrico descritto alla tavola 3 del Piano di Lottizzazione approvato. E' a carico esclusivo dei proponenti il costo delle opere inerenti alla superficie fondiaria (viabilità di servizio o infrastrutture) ed i relativi allacciamenti.

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore, per cose che dichiara e garantisce, totalmente ed esclusivamente come proprie, previa verifica quantitativa rispetto al Piano di Lottizzazione scaduto, con la finalità della compensazione, cede gratuitamente o monetizza le seguenti opere:

oggetto	PL scaduto (approvazione DCC n. 23 del 22/04/2005)	Nuovo PL	Compensazioni
Volume ammesso (V)	14.625,00 mc	15.060,00 mc	+ 435,00 mc
Abitanti (ab)	122	126	+ 4
Parcheggi Pubblici necessari	122 ab x 6,5 mq/ab = 793,00 mq	126 ab x 6,5 mq/ab = 819,00 mq	+ 26,00 mq
Parcheggi Pubblici reperiti	870,00 mq (+ 77,00 mq rispetto alle necessità) Articolati in due aree: 607,00 mq 263,00 mq	1.051,00 mq (+232,00 mq rispetto alle necessità) Articolati in due aree: 607,00 mq realizzati 444,00 mq da realizzare di cui solo 212,00 mq necessari NB: il Parcheggio Pubblico da 263,00 mq realizzato nel PL scaduto è stato trasformato in Parcheggio privato nel nuovo PL	819,00 – 607,00 = 212,00 mq da reperire <263,00 mq già realizzati con il PL scaduto e trasformati in parcheggio privato. NB: Le quantità già realizzate con il PL scaduto superano le necessità del nuovo PL di 51 mq
Verde Pubblico Necessario	122 ab x 14,5 mq/ab = 1.769,00 mq	126 ab x 14,5 mq/ab = 1.827,00 mq	+ 58,00 mq
Verde Pubblico da cedere	1.769,00 mq (monetizzato)	1.827,00 mq	+ 58,00 mq (da monetizzare)
Strade e altro	NQ	2.476,00 mq di cui 2.270,00 mq realizzati 206,00 mq da realizzare	-

Facendo riferimento alla “Convenzione per l’attuazione del Piano di Lottizzazione Residenziale” stipulata in data 19/05/2005,

la proprietà dovrà cedere al Comune di Esanatoglia, senza corrispettivo in denaro:

- PARCHEGGI PUBBLICI per complessivi 607,00 mq già realizzati e collaudati,
- STRADE PUBBLICHE e spazi accessori per complessivi 2.476,00 mq già realizzati e collaudati
- rete e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi già realizzati e collaudati,
- rete e gli impianti per rete acquedotto già realizzati e collaudati,
- rete e gli impianti di pubblica illuminazione già realizzati e collaudati
- tutte le opere e manufatti connessi già realizzati e collaudati.

la proprietà dovrà compensare e mezzo monetizzazione al Comune di Esanatoglia:

- VERDE PUBBLICO (a compensazione per i nuovi 4 abitanti) per complessivi 58,00 mq, la proprietà dovrà mettere a disposizione del Comune a mezzo apposita convenzione e/o istituzione di servitù di passaggio, la strada per l'accesso al nuovo Parcheggio Pubblico per complessivi 206,00 mq, La proprietà dovrà cedere, a prezzo di esproprio, la superficie necessaria per la realizzazione del nuovo parcheggio pubblico per complessivi 444,00 mq.

ART. 6 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Considerato il principio sancito dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area computata in forma analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere computati in forma sintetica, si procede al calcolo del dovuto, secondo i parametri già individuati nella "Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione Residenziale" stipulata in data 19/05/2005 ed allegata al Piano di Lottizzazione scaduto, aggiornati, a mezzo rivalutazione ISTAT, alla data di approvazione del nuovo Piano di Lottizzazione.

Resta fermo che qualora le opere realizzate a scomputo comportino quantità e costi inferiori alla stima risultante dall'applicazione del principio di equiparazione degli oneri, la differenza dovrà essere versata a favore del Comune. Il versamento degli oneri dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale con le seguenti modalità: _____

ART. 7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (T.U. sull'edilizia) e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Esanatoglia gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria che saranno contabilizzati secondo le modalità e le tariffe in vigore al momento del rilascio dei relativi Permessi di Costruire compensandoli con quelli già versati a seguito dei Permessi di Costruire già rilasciati.

ART. 8 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per tutti i lavori eseguiti dai soggetti attuatori sarà nominato dall'Amministrazione Comunale un collaudatore in corso d'opera diverso dal progettista e dal direttore lavori, con il rimborso da parte dei primi della parcella professionale. Per opere di importo inferiore a 200.000 euro l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere al Direttore Lavori l'emissione di un Certificato di Regolare Esecuzione entro tre mesi dalla fine dei lavori, o di incaricare un funzionario comunale del settore tecnico di tale incombenza

Le operazioni di collaudo provvisorio dovranno essere ultimate entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori. Il certificato di collaudo assume carattere definitivo decorsi 2 anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Per il collaudo si applicano le norme previste dall'art. 141 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. In ogni caso il cessionario manterrà la responsabilità della corretta esecuzione delle opere ai sensi degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate dai soggetti attuatori, almeno per il lotto per cui viene richiesta l'agibilità.

ART. 9 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

Il soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo, si impegna a presentare polizza fidejussoria per la durata decennale di validità della convenzione, e di importo pari all'importo calcolato così come previsto al precedente art. 6, e quindi per un importo di € _____, che verrà svincolata in seguito all'approvazione del Certificato di Collaudo o

del Certificato di Regolare Esecuzione.

I concessionari si obbligano per sé e aventi diritto ad integrare il valore della fidejussione qualora ciò fosse richiesto dall'esecuzione di maggiori lavori.

ART. 10 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, si obbligano ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione per la realizzazione degli edifici previsti, secondo le modalità e le tariffe in vigore al momento del rilascio dei relativi Permessi di Costruire. Tali oneri verranno al Comune in conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____.

ART. 11 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI

Il soggetto attuatore, si obbliga per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Esanatoglia ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente Piano di Lottizzazione alle relative reti esistenti comunali. Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per energia elettrica - acqua - gas - telefono - ecc.

ART. 12 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO ATTO AUTORIZZATIVO

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire o altro atto autorizzativo per le opere da realizzare nell'ambito del Piano di Lottizzazione a mezzo progetto esecutivo. I permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente Piano di Lottizzazione e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.e.i. e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei Permessi di Costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

ART. 13 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del Piano di Lottizzazione dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione. Il soggetto attuatore e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi connessi al presente contratto. Il soggetto attuatore dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento, entro trenta giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri di cui sopra, i proponenti ed i loro successori od aventi causa nell'esecuzione di opere ed impianti dovranno attenersi alle norme dettate dalla presente convenzione.

ART. 14 - TRACCIAMENTI

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a proprie cura e spese, tutto quanto attiene al piano stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del Piano di Lottizzazione con gli opportuni riferimenti. A tracciamento definito, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E.

ART. 15 - PICCOLE MODIFICHE

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione vigente e a proprio insindacabile giudizio, modeste modifiche al Piano di Lottizzazione che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica sia dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

ART. 16 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di a trascrivere il presente atto, con

sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 17 - SPESE D'UFFICIO

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (frazionamenti catastali, volture delle aree cedute, ecc...).

ART. 18 - ALTRE NORME

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Richiesto, ioho ricevuto quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti che lo confermano e meco lo sottoscrivono.

Il Lottizzante proprietario-delegato

Il Responsabile del Settore Edilizia Urbanistica del Comune di Esanatoglia
