

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO PROVINCIA DI FERMO

Oggetto: Convenzione Urbanistica per l'attuazione di un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, in conformità alla Legge Regionale Marche, 8 ottobre 2009, n. 22 e ss. mm. e ii., di parte di un complesso di edifici a destinazione residenziale, ubicato in via Piemonte-litorale Nord - del Comune di Porto San Giorgio, previa approvazione di un Piano di Recupero a norma dell'art. 30 della L. R. 5/08/1992, n. 34.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L' anno _____ addì ____ del mese di _____ (___/___/___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. _____, Notaio presso il Distretto Notarile di _____, con studio professionale a _____, via _____, n. ____

SI SONO COSTITUITI I SIGNORI:

- Sig. _____, nato a _____ residente a _____, via _____, codice fiscale n. _____, in qualità di soggetto proponente-attuatore ed attuale proprietario degli immobili oggetto del presente Piano di Recupero, che interviene al presente atto per se ed i suoi aventi causa, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "*Soggetto attuatore*";
- Dott. Ing. _____, nata/o a _____, che qui interviene per conto ed in legale rappresentanza del Comune di Porto San Giorgio, con sede in Porto San Giorgio, in via V. Veneto, n. 5, ove domiciliato/a per la carica, codice fiscale del Comune 81001530443 e partita I.V.A. 00358090447, in qualità di Responsabile del Settore - Servizi Tecnici del Territorio - di detto Comune, all'uopo autorizzata con atto del Sindaco n. _____, in data _____, ai sensi dell'articolo 50, comma 10, D.Lgs. n. 267 del 2000 - Testo Unico sugli Enti Locali (T.U.EE.LL.) - nel seguito denominato semplicemente "*Comune*";

PREMESSO

- che il signor è titolare del seguente bene:
 - * immobile sito in Via Piemonte, n. _____, catastalmente individuato al foglio 2, con i mappali nn. 4 e 2373, comprendente l'edificio a carattere residenziale e le relative aree di pertinenza, del quale dichiara di avere la piena disponibilità, libero da pesi, servitù attive e passive, ipoteche, vincoli e riduzioni di sorta, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica;
- che il lotto di intervento di cui sopra, ha una superficie fondiaria totale di circa mq. 1250.00, ivi compresa l'area di sedime del sovrastante complesso di edifici, dei quali mq. _____ oggetto del presente Piano di Recupero unitamente alla porzione di edificio come di seguito individuato nelle planimetrie di progetto approvato _____;
- che nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Porto san Giorgio, approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 538, in data 9/11/1998, BUR Marche n. 103 del 17/01/1998 e successive varianti, detto immobile e la relativa area di sedime è classificato urbanisticamente come: *Zona Territoriale Omogenea "A", sottozona "A 2.1"* di cui agli articoli da 44 a 51 delle N.T.A. di detto P.R.G. Comunale;
- che su detto immobile non gravano vincoli di natura ambientale o paesaggistica;
- che, per quanto dinanzi dichiarato, la sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica da parte del legale rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2) e 3) del D.P.R. n. 380 del 2001;

VISTI

- la richiesta di approvazione del Piano di Recupero, presentata in data dal Sig., nella sua qualità di proprietario degli immobili in premessa specificati nonché soggetto attuatore, corredata dei relativi elaborati progettuali, assunta protocollo comunale n. del, e catalogata nel Registro Pratiche Edilizie col n.

.....;

- gli elaborati tecnico-progettuali redatti dall'Ing., iscritto all'Ordine degli della Provincia di al n....., con studio professionale a, via, all'uopo incaricato dal soggetto proponente/attuatore, Sig., di seguito individuati:

– **fascicolo unico**

- Relazione Illustrativa
- Tav. 01 - Inquadramento Territoriale
- Tav. 02 – Planimetrie catastali
- Tav. 03 – Stato di Fatto – Inquadramento locale e rilievo fotografico
- Tav. 04 – Stato di Fatto - Piante
- Tav. 05 – Stato di Fatto - Prospetti - Sezioni
- Tav. 06 - Stato di Fatto - Verifica volumetria assentibile
- Tav. 07.1 – 07.2 – Progetto – Inquadramento locale
- Tav. 08 - Progetto – Piante
- Tav. 09 - Progetto – Prospetti – Sezioni
- Tav. 10 - Progetto – Verifica volumetria e calcolo parcheggi
- Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate

In allegato

- Relazione Geologica a firma del Geol. Dott.;
- Titolo di proprietà degli immobili oggetto di Piano di Recupero, costituito da.....;
- la deliberazione della Giunta Comunale n..... in data immediatamente esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano di Recupero, costituito dagli elaborati tecnico-progettuali innanzi richiamati ed aggiornati-integrati secondo quanto richiesto dalla Commissione Edilizia/ufficio tecnico.....;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Recupero, nelle forme di

legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

...ovvero, (in presenza di osservazioni)

in seguito ai quali sono pervenute n. osservazioni;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. in data immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Recupero;
...ovvero, (in presenza di osservazioni):
con la quale sono state assunte le determinazioni in merito alle Osservazioni pervenute da parte della stessa G. C. ed è stato definitivamente approvato il Piano di Recupero;
- l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e gli artt. 30 - 34 della Legge Regionale 34/92 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22, concernente *“Interventi della Regione Marche per favorire il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”* e sue mm. e ii., nonché tutti gli atti e norme correlate, opportunamente richiamate nelle N.T.A. del presente Piano Attuativo;
- la nota prot.in datacon la quale il Comune ha comunicato ai proponenti/attuatori l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del Piano di Recupero, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente Convenzione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione Urbanistica ha per oggetto l'attuazione di un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia in conformità alla Legge Regionale Marche 8 ottobre 2009, n. 22, nel suo testo oggi vigente, nonché agli atti e norme correlate, comportante la demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento di parte di un edificio a destinazione residenziale, ubicato in via Piemonte – litorale Nord - del Comune di Porto san Giorgio, previa approvazione di un Piano di Recupero a norma dell'art. 30 della L. R. 5/08/1992, n. 34.

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica.

ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Il soggetto attuatore, come in premessa individuato, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente Convenzione Urbanistica.

ART. 3 - OBBLIGHI PRELIMINARI

Il soggetto attuatore si obbliga in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili e/o delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi qui assunti si trasferiscono anche ai futuri 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.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successore avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima.

ART. 4 - CONTENUTI E DURATA

Il Piano di Recupero prevede, in attuazione dell'articolo 2 della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22, nel suo testo oggi vigente, l'edificazione organica di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, della volumetria massima assentibile di mc. 1106,35 circa, così come indicato negli elaborati progettuali approvati con il Piano di Recupero in premessa richiamato; tali elaborati, pure in corpo separato, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica e, le parti qui convenute, mi esulano dalla loro allegazione.

La durata di validità della Convenzione è di anni dieci e decorrere dalla data di sottoscrizione della presente;

ART. 5 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale e, in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree nuove a standard, sono quelle riferite alle maggiore capacità insediativa teorica derivante dall'ampliamento volumetrico stabilito dal Piano di Recupero, di seguito quantificate ai sensi dell'art. 2, comma 8) della L.R. 22/2009 nel suo testo vigente, ovvero, dell'art. 3 del D.M. 1444/68, per la destinazione residenziale:

- Volume assentibile in aumento (40%) = mc. 533.75
- Abitanti teorici (Volume / 120 mc. x ab.) = n. 4.45 ab.
- Aree a standard (4.45 ab. x 27/2 mq./ab.) = mq. 60.05

come meglio definite nel progetto di Piano di Recupero in premessa richiamato

ART. 6 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Le aree di cui al precedente art. 5, in relazione alle caratteristiche oggettive dell'intervento, sono monetizzate al prezzo unitario di euroal metro quadrato, per cui, l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

- mq.60,05 x €/mq = €.

Il prezzo unitario al metro quadrato di cui al precedente comma è stabilito dalla Delibera del Consiglio Comunale dell'11/02/2011, n. 5.

L'importo totale della monetizzazione è versato dal soggetto attuatore in un'unica soluzione all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal medesimo in virtù della mancata cessione delle aree e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

Si richiama in proposito ricevuta di versamento a favore della tesoreria comunale n.....del.....attestante l'obbligo dell'avvenuta monetizzazione.

Ovvero: le aree a standard come sopra individuate e maggiorate sino alla quantità di mq. circa, saranno cedute gratuitamente al Comune di Porto San Giorgio unitamente alla realizzazione della sovrastante pavimentazione funzionale all'utilizzo pedonale

pubblico. L'attuazione di tale intervento viene disciplinato dal seguente art. 7

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (eventuali)

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese, a scomuto parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, le seguenti opere:

- a)
- b)

per un importo stimato di euro

oltre I.V.A. e somme d disposizione pari ad euro

Il soggetto attuatore assume l'onere della diretta esecuzione delle predette opere di urbanizzazione primaria a norma dell'art. 16, comma 2/bis), del D.P.R. 380/2001 "Testo unico dell'Edilizia".

ART. 8 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (eventuali)

Tutte le opere di cui al punto precedente saranno realizzate secondo il progetto esecutivo che verrà predisposto a cura e spese del soggetto attuatore ed approvato dal Comune di Porto San Giorgio, anche ai fini del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Il progetto esecutivo deve essere presentato all'Amministrazione Comunale per le prescritte approvazioni, entro e non oltre 2 (due) mesi dalla stipula della presente Convenzione.

Ai fini della determinazione dei costi delle suddette opere di urbanizzazione i relativi progetti esecutivi dovranno essere corredati dal computo metrico estimativo delle voci ed opere previste, cui verranno applicati i prezzi unitari desunti dal prezzario regionale vigente.

Il progetto esecutivo, per essere qualificato tale, dovrà essere redatto in conformità a quanto previsto dal vigente Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e relativo Regolamento di Attuazione.

ART. 9 - ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (eventuali)

Le opere di urbanizzazione primaria, quali risulteranno dal progetto che l'Amministrazione Comunale deve approvare nelle sue caratteristiche tecniche e costruttive, oltre che nelle sue

disposizioni planimetriche, dovranno essere realizzate contestualmente alla costruzione dell'edificio.

Tutte le opere dovranno essere eseguite a regola d'arte e saranno collaudate entro 6 (sei) mesi dalla loro ultimazione, la quale, non appena avvenuta, dovrà essere comunicata dal soggetto attuatore all'Amministrazione Comunale.

Il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnici specializzati incaricati dall'Amministrazione Comunale, ovvero, scelto da una terna proposta dal soggetto attuatore e accettati dalla stessa Amministrazione.

Tutte le spese tecnico-professionali di cui sopra e gli ausili per le operazioni di collaudo, sono a carico del soggetto attuatore.

ART. 10 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA/PRIMARIA (eventuali)

Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, in unica soluzione o rateizzato secondo la vigente normativa in materia, da definirsi all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio

Il soggetto attuatore assume altresì, a proprio totale carico, gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi; sono compresi in tale adempimento anche i raccordi stradali di qualunque genere sia pedonali che carrabili.

ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (eventuali)

Il soggetto attuatore si impegna a fornire al Comune di Porto San Giorgio, all'atto della stipulazione della presente Convenzione Urbanistica, apposita garanzia per l'importo di euro; (pari al costo stimato complessivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 7, quale risulta dal Computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo, maggiorato del 10%.

Le garanzie di cui sopra verranno prestate mediante polizze assicurative emesse da primaria Compagnia, ovvero, altro intermediario finanziario aventi adeguate caratteristiche di cui all'art. 127, del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

Il Comune rinuncerà alle garanzie prestate per le suddette opere di urbanizzazione solo quando avrà accertato l'esatto adempimento da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione il soggetto attuatore, autorizza il Comune di Porto San Giorgio a disporre delle cauzioni depositate nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale a chiunque notificata e

con l'esonero da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i pagamenti o i prelievi che il Comune dovrà effettuare.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dell'attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che, previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido sia per esso che con il suo loro fideiussore. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui ai commi precedenti, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

L'importo di cui sopra, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

Qualora tale costo sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a congruaggio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

Quanto sopra salvo quanto eventualmente modificato ed integrato nel merito da eventuali leggi regionali e nazionali.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Dopo la stipula della presente Convenzione Urbanistica il soggetto attuatore può presentare la

richiesta di permesso di costruire, ovvero, le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità al Piano di Recupero approvato e alle leggi in premessa richiamate, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

L'efficacia dei titoli abilitativi, in qualunque forma, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, c.d. "Codice dell'Edilizia", con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

ART. 13 – AGIBILITA'

Ultimate le opere di trasformazione urbanistico-edilizia ed ogni altro adempimento costruttivo, il soggetto attuatore, presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; il Comune provvederà a rilasciare il certificato di agibilità nei modi e nei termini previsti dall'art. 24 e seguenti del D.P.R. 380/2001, c.d. "Codice dell'Edilizia".

ART. 14 – SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente Convenzione Urbanistica e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle eventuali aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di Piano di Recupero ed alla presente Convenzione Urbanistica, per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, relativa direzione lavori e collaudo, e ad esse correlate, sono a carico del soggetto attuatore.

Art. 15 - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione Urbanistica si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e dei Regolamenti vigenti di rango superiore, se ed in quanto applicabili.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente Convenzione Urbanistica affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che non vi sono cessioni di aree ma solamente manufatti di cui al presente atto; per cui trova applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni, di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui, le cessioni delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li

per il Comune

Il soggetto attuatore