

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE VARIANTE AL PL 1 E  
IDEC 10

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici, il giorno

del mese di \_\_\_\_\_ in Macerata e nel mio studio  
alla Via Mario Morbiducci n.53.

2011

Avanti a me Maria Amelia SALVI, notaio in Macerata,  
iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di  
Macerata e Camerino

si sono costituiti:

1)- SPURI Ing. Cesare, ----- domiciliato per la  
carica presso il Comune di Macerata, il quale interviene  
al presente atto in qualità di Dirigente dei Servizi  
Tecnici del Comune di Macerata e quindi in nome, vece e  
conto del COMUNE DI MACERATA, con sede legale in  
Macerata, Piazza Libertà n.3, C.F.: 80001650433, giusti i  
poteri conferiti ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267  
del 18.08.2000, ed in esecuzione della delibera do G.C.  
N. 330 DEL 26.10.2011

del

I signori ----- di seguito per brevità  
verranno indicati anche come eredi Giardili o soggetto  
attuatore.

Io notaio sono certa della personale identità dei  
comparenti, i quali mi richiedono di ricevere il presente  
atto, con il quale convengono quanto segue.

PREMESSO

a)- con atto consiliare n. 26 del 23 marzo 1998 è stato  
approvato il piano di lottizzazione PL 1 relativo  
all'area di proprietà Giardili in via Due Fonti  
prevedente l'edificazione di n. 5 lotti a destinazione  
residenziale convenzionato con atto a rogito Notaio  
Michele Gentilucci di Morrovalle rep. 10056 del  
15.02.2000,

b)- che nella convenzione si prevedeva espressamente:

- L'impegno a carico del lottizzante ad eseguire a  
proprio carico le opere di urbanizzazione primaria entro  
i termini stabiliti all'art.8 della convenzione medesima  
e a cedere le aree su cui insistono le opere;

- L'impegno ad attuare l'edificazione dei lotti nel  
periodo di validità di anni sei del piano di  
lottizzazione, decorrenti dalla stipula della  
convenzione;

- La presentazione di polizza fideiussoria a garanzia  
degli obblighi assunti;

c)- che con verbale del 28 luglio 2009 il Servizio LLPP -  
UOC Urbanizzazione Primaria dl Comune di Macerata ha  
preso in consegna parziale le opere di urbanizzazione  
primaria eseguite nel PL 1, ad eccezione del percorso

pedonale posto a sud del lotto 5, a seguito del quale è stato disposto lo svincolo parziale della polizza fideiussoria per il corrispondente importo;

d)- che a sud del lotto 5, non ancora edificato, e del percorso pedonale da cedere al Comune residua un'ulteriore area di proprietà dei signori -----  
avente superficie complessiva di mq. 1613,00 distinta in catasto terreni al foglio 45 particelle 33 porzione, 288, 829 porzione e 834, a confine con la lottizzazione PL1 a Nord e ad Est, con Via Due Fonti a Sud, con altra proprietà Giardili a Ovest, per la quale gli eredi Giardili hanno presentato un'osservazione durante la fase di deposito degli atti relativi alla variante cosiddetta minitematica, adottata con D.C.C. n. 34 del 27 aprile 2009, richiedendo in sostanza:

- La ripermimetrazione del PL1 convenzionato;
- Lo spostamento verso nord della stretta striscia di verde prevista dalla lottizzazione sul confine sud, al fine di accorpare la volumetria del lotto 5 a quella di completamento della residua area di proprietà;
- La regolarizzazione della forma del lotto 5, fino ad attestarlo a via Due Fonti, a valle, per realizzare agevolmente un unico lotto con l'area di completamento;

e)- che tale osservazione è stata parzialmente accolta nella delibera consiliare n. 86 del 10 novembre 2009 di adozione definitiva della variante minitematica, mediante

introduzione dell'IDEC10 avente ad oggetto l'area di proprietà Giardili posta a sud del lotto 5, divenuta quindi area di completamento, con le prescrizioni di seguito riportate:

#### IDEC 10

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area di mq. 1380, foglio 45 part. 35, a destinazione verde pubblico e strada, interna all'IDEC, situata a margine della vicina PL29.

La distanza delle costruzioni dal confine sud dell'area di completamento interna all'IDEC, su via Due Fonti, non potrà essere inferiore a ml. 10.00.

E' ammessa la costruzione senza distacchi dal confine nord dell'area di completamento interna all'IDEC con il PL1.

Inoltre si impegna l'Amministrazione a variare la lottizzazione PL1 tenendo presente i seguenti criteri:

1- Si dovrà prevedere la traslazione del percorso pedonale al di fuori della zona edificabile posto a nord del lotto residuo per permettere la possibilità l'edificazione fino a confine con l'IDEC 10.

2- Si potrà prevedere la costruzione di un unico edificio posto a cavallo della lottizzazione PL1 e l'IDEC 10 permettendo la fusione delle due volumetrie assentite dai due lotti.

f)- che con nota n. 22501 del 14 maggio 2011 gli eredi Giardili, a seguito di approvazione con DCC n. 84 del 25 ottobre 2010 della variante minitematica, hanno presentato "richiesta di adeguamento cartografico in riferimento ai contenuti dell'osservazione n. 56 approvata dal C.C. con delibera 86/2009 di adozione definitiva della variante";

g)- che gli stessi eredi Giardili, a mezzo dei tecnici incaricati Arch. Erasmo Mazzuferi e Ing. Mario Montecchiari dello studio tecnico associato AB Computer Ingegneria e Architettura di Macerata, hanno presentato documentazione tecnica per l'attuazione dell'IDEC 10 ed il completamento della PL1.

h)- che la Giunta comunale, con i poteri conferiti dall'art. 5 comma 13 lett. b) del D.L. 13.05.2011 n. 70 (Decreto Sviluppo) convertito con modificazioni in L. 12.07.2011 n. 106,:

- ha approvato la variante al PL1 in v. Due Fonti a Macerata necessaria all'attuazione dell' IDEC 10, composta degli elaborati ivi indicati e dello schema di convenzione,

- ha preso atto che la ditta lottizzante non ha aderito alla proposta di monetizzazione dell'area a verde ed accolto la richiesta della ditta di provvedere all'urbanizzazione dell'area a verde da destinare a percorso pedonale residenziale contestualmente alla

realizzazione del fabbricato con relativa consegna entro il termine temporale previsto per il completamento dello stesso

Tutto cio' premesso e confermato da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto,

si dichiara e conviene quanto segue:

#### ARTICOLO 1

I signori ----- per sè stessi e per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo assumono verso il Comune di Macerata l'impegno di completare la lottizzazione denominata PL 1 dando conseguentemente attuazione all'IDEC 10 secondo le prescrizioni riportate nella delibera consiliare 86/2009 e di giunta comunale - n. 330 del 26.10.2011, ovvero :

- la traslazione del percorso pedonale al di fuori della zona edificabile posta a nord del lotto residuo;
- la costruzione di un unico edificio posto a cavallo del lotto 5 non ancora edificato nella lottizzazione PL1 e l'IDEC 10, con fusione delle volumetrie assentite nelle due aree;
- una quota pari all'1.5% della volumetria complessiva edificabile può essere realizzata con h massima di 9.00 m all'interno dell'area del lotto 5, a confine con l'IDEC 10;

e nel rispetto degli elaborati progettuali meglio

indicati al successivo art. 13.

Gli stessi, in qualità di soggetti attuatori, accettano di eseguire direttamente a totale loro carico, a scomputo del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm e ii. le opere restanti di urbanizzazione primaria riferentesi al terreno oggetto dell'intervento e consistenti nella realizzazione di una fascia di verde pubblico da destinare a percorso pedonale a nord del lotto n.5

Il Comune di Macerata, come sopra rappresentato, a seguito di approvazione della variante urbanistica al PL 1 citata in premessa, dà espressamente atto che è consentita alla ditta lottizzante la costruzione di un unico edificio posto a cavallo della lottizzazione PL1 e l'IDEC 10 permettendo la fusione delle due volumetrie assentite dai due lotti, precisando che una quota pari all'1,5% della volumetria complessiva edificabile potrà essere realizzata con altezza massima di nove metri all'interno del lotto 5 del PL 1 e a confine con l'IDEC 10.

## ARTICOLO 2

La ditta lottizzante accetta che la supervisione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria venga in ogni caso eseguita dal Comune a mezzo dei propri tecnici, impegnandosi fin da ora ad ottemperare a qualsiasi prescrizione venga impartita dagli stessi con apposita

comunicazione scritta.

#### ARTICOLO 3

L'area a verde o percorso pedonale, oggetto di spostamento nella variante al PL1, verrà sistemata a cura e spese della ditta lottizzante secondo un progetto che dovrà essere concordato con i competenti Uffici Comunali ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

#### ARTICOLO 4

La ditta lottizzante si impegna ad eseguire, ai sensi dell'art.31 della Legge Regionale n.34/92, la sistemazione della fascia a verde oggetto di traslazione contestualmente alla realizzazione del fabbricato di cui all'art. 1., e a consegnarla al Comune di Macerata entro il termine temporale previsto al successivo art. 6 per il completamento dello stesso.

#### ARTICOLO 5

I signori -----ciascuno per la quota e congiuntamente per l'intero, cedono a titolo non oneroso al Comune di Macerata che, come sopra rappresentata, accetta, le seguenti aree:

- area di circa mq. 1380, identificata al Catasto terreni al foglio 45, particella 35, a destinazione verde pubblico e strada, situata a margine della vicina PL29;
- fascia a verde e percorso pedonale oggetto di traslazione identificato al C.T fg. 45 particella

33/porzione - 833 - 830 di mq. circa 277,

il tutto a confine con

Le parti mi consegnano il Certificato di Destinazione Urbanistica n. \_\_\_\_\_ rilasciato dal Comune di

Macerata in data

che, in relazione all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, viene allegato al presente atto, sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane dalle parti, con dichiarazione della parte alienante che, dalla data del rilascio di detto certificato ad oggi, non è intervenuta alcuna modificazione negli strumenti urbanistici del suddetto Comune.

Il Comune di Macerata viene immesso da oggi nel possesso e disponibilità delle aree oggetto della presente cessione gratuita, nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui si trovano, fermo restando che comunque il Soggetto Attuatore è autorizzato alla esecuzione del verde pubblico o percorso pedonale con relativa immissione in possesso nell'area interessata.

La manutenzione del verde o percorso pedonale sarà a carico del Comune a decorrere dalla data del verbale di presa in consegna dell'opera.

#### ARTICOLO 5 BIS

Le parti danno atto che aree di cui al n. 1) e n. 2) dell'art.9 della convenzione originaria rep. n.10056 del

15 febbraio 2000 destinate a sede stradale e a parcheggio pubblico sono state integralmente realizzate a carico dei lottizzanti titolari della convenzione originaria della lottizzazione PL1 ----- e consegnate al Comune con verbale del 28.07.2009.

Le aree di cui al n. 3) dell'art.9 della convenzione originaria rep. N°10056 del 15.02.2000 destinate a verde pubblico sono state anch'esse integralmente realizzate come sopra descritto e consegnate al Comune a meno della fascia verde o percorso pedonale da realizzare.

#### ARTICOLO 6

La ditta lottizzante si impegna, ai sensi dell'art.31 della Legge Regionale n.34/92, ad attuare la edificazione del lotto n. 5 residuo della lottizzazione PL1 e dell'IDEC10 entro anni 6 (sei) dalla stipula della presente convenzione.

L'inizio della edificazione del fabbricato si intende a far data dalla stipula della presente convenzione e si riferisce alla data di rilascio del permesso di costruire.

Il termine di fine lavori riguarda l'edificazione principale resa utilizzabile, salvo i lavori accessori e di finitura quali recinzioni, sistemazioni esterne ecc. e fa riferimento alla data di rilascio della concessione edilizia.

#### ARTICOLO 7

La ditta lottizzante, a garanzia dell'esatta, tempestiva e completa osservanza degli obblighi, nascenti dalla presente convenzione ha prodotto polizza fidejussoria a prima richiesta dell'importo di euro 46.851,78 compresa I.V.A. e spese generali: numero polizza 626°3747 della Compagnia ZURICH in data 10.08.2010 con proroga annuale. In caso di ritardo o di inadempimento anche parziale di tutti gli obblighi di cui sopra, l'Amministrazione Comunale potrà senz'altro sostituirsi nell'esecuzione delle opere a spese della ditta lottizzante effettuando rivalsa sulla garanzia come sopra costituita con pagamento a prima richiesta, fatto salvo l'addebito di ogni maggiore spesa e degli eventuali danni. Rimarranno comunque acquisite gratuitamente al Comune le aree di cui al precedente art.5.

#### ARTICOLO 8

Il rilascio del permesso di costruire del fabbricato a cavallo tra l'IDEC 10 e il lotto 5 della lottizzazione PL 1 resterà subordinato, se dovuto, al pagamento del solo contributo sul costo di costruzione, calcolati sulla base delle tabelle vigenti al momento del rilascio medesimo.

#### ARTICOLO 9

Il soggetto attuatore si impegna, in caso di trasferimento anche parziale del suolo oggetto della presente convenzione, a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei

contratti, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione che dovranno essere debitamente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata, rimanendo tuttavia obbligata in solido con gli stessi aventi causa nell'adempimento degli obblighi medesimi.

In caso di trasferimento la garanzia già prestata dai soggetti attuatori non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### ARTICOLO 10

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno decise da un collegio arbitrale composto da un magistrato, con funzioni di presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Macerata e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dal proprietario delle aree di cui ai precedenti articoli. Le spese relative al collegio arbitrale saranno a totale carico della parte soccombente. La parte che inizia la procedura anticiperà le spese occorrenti.

#### ARTICOLO 11

Tutte le spese relative alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico della ditta lottizzante e dei suoi aventi causa.

Al riguardo si richiede l'applicazione dell'imposta in misura fissa ex art.11 Tariffa, Parte Prima, del T.U. 26 aprile 1986 n.131 ai sensi della Legge 28 giugno 1943 n.666 in quanto la presente convenzione è attinente all'esecuzione del Piano Regolatore Generale del Comune di Macerata.

#### ARTICOLO 12

Le parti danno espressamente atto che il Comune di Macerata, con atti di CC. N. 121 del 25.07.2011 e di G.C. n. 330 del 26.10.2011 ha approvato gli elaborati progettuali relativi alla variante al PL 1 e all'IDEC 10 consistenti in:

- ALL.01 Relazione Illustrativa;
- TAV.01 Stralcio PRG e N.T.A;
- TAV.02 Traslazione fascia Verde Pubblico, Ipotesi edificatoria;
- TAV.03 Planivolumetrico.

non materialmente allegati alla presente convenzione e già depositati presso i Servizi Tecnici comunali, di cui le stesse parti danno atto di avere piena conoscenza ai fini della realizzazione degli interventi previsti nella presente convenzione

#### ARTICOLO 13

Ad ogni effetto di legge le parti eleggono domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Macerata.