

OGGETTO: PL 31 in località Sforzacosta. Adozione variante di PRG ai sensi dell' art. 15 comma 5 L.R. 34/ 1992 per la ripermetrazione del piano e adozione ai sensi dell'art. 30 L.R. 34/ 1992 del piano di lottizzazione .

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il vigente PRG prevede nella frazione di Sforzacosta una zona residenziale di espansione denominata PL31, senza viabilità nè standards, che va ad interessare anche una porzione della rotatoria che connette l'esistente ex SS 78 con la viabilità di progetto est-ovest, che costeggia il piano medesimo ;

- Il PRG prescrive per il PL31:

- la volumetria massima ammissibile di mc 18.000;

- la realizzazione di un *tratto stradale che congiunga l'esistente via Liviabella alla prevista rotatoria*;

- la realizzazione a carico dei lottizzanti, quale onere di urbanizzazione, di una rotatoria sulla ex SS 78 su aree per la maggior parte fuori lottizzazione da acquisire da parte del Comune;

- l'impresa Edile Teobaldelli Ivan s.r.l. ha presentato per l'approvazione, con prot. 41.415 dell' 8.10.2012, in qualità di titolare delle aree, progetto del piano di lottizzazione residenziale PL31 prevedente la costruzione di n. 3 lotti residenziali con parcheggi pubblici ai lati delle carreggiata, un'area quadrangolare a verde, un lotto destinato alla quota ammessa di commerciale (25%) dotato di propri parcheggi ed un frustolo di verde pubblico;

- il progetto assolve la prescrizione di realizzare la congiunzione stradale tra l'esistente via Liviabella e la prevista rotatoria sulla ex ss78, attraverso la realizzazione, su area di proprietà, del braccio stradale di innesto alla rotatoria stessa previsto dal PRG, ma esterno al PL;

- in conformità alla specifica prescrizione di NTA il progetto prevede e contabilizza, inevitabilmente, la realizzazione dell'intera rotatoria sulla ex ss.78, in parte fuori perimetro di PL, in parte su aree private che dovranno essere acquisite dal Comune;

Rilevato che l'impresa proponente risulta proprietaria solo di parte delle aree interessate dal piano – fg. 113 partt. 84 porz., 526, 733 porz., 757porz., 850, 884 per complessivi mq.7249, avendo consegnato per la parte restante preliminari di compravendita, registrati all'Agenzia delle Entrate, con i quali l'impresa si è impegnata all'acquisto "*entro il termine utile per consentire l'edificabilità dell'area*", di seguito identificata al C.T. di Macerata fg. 113:

- partt. 755 porz., 756 di circa mq 2255 complessivi – interessate da lotti e urbanizzazione – propr. Teobaldelli Daniele e Ciabocco Maria Gabriela;

-part. 765 porz. di circa mq 1490 – interessate da lotti e urbanizzazione – propr. Teobaldelli Daniele;

- part. 764 porz. di circa mq 1215 – interessata da lotti e urbanizzazione – propr. Appignanesi Dorian Maria e Ciabocco Mario;

Richiamato il documento istruttorio del responsabile del procedimento, allegato alla presente determinazione, nel quale si dà atto:

- della inclusione nel perimetro della lottizzazione di aree marginali non necessarie per l'edificazione, per le quali si ritiene opportuno procedere alla ripermetrazione della lottizzazione con contestuale variazione dell'adiacente PEEP e presa d'atto delle destinazioni effettive delle aree espunte, di seguito indicate:

- part.865 porz., 879 porz., part. 877: da includere all'interno del pz3 (PEEP Sforzacosta);
- area lungo la ex SS 78: in parte area stradale ed in parte da includere nel pz3 (PEEP Sforzacosta);
- del soddisfacimento dell'obbligo di realizzazione del tratto stradale di congiunzione tra v. Liviabella e la prevista rotatoria, utilizzando anche viabilità interna al PEEP , già eseguita ancora da cedere al Comune;
- della realizzazione in via temporanea di una intersezione a raso in luogo della prevista rotatoria, restando comunque a carico della ditta lottizzante l'intero onere economico della citata realizzazione della rotatoria da garantire con polizza fideiussoria;

precisando in particolare che :

- la variazione della perimetrazione di cui sopra, illustrata nella allegata TAV A - PRG attuale e modificato, in quanto non incide sul dimensionamento globale del PRG, non comporta variazione della destinazione d'uso delle aree (attenendo a semplice presa d'atto dello stato dei luoghi, peraltro preesistente all'introduzione nel PRG della lottizzazione), non comporta variazione alle NTA del PRG, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard di cui al DM 1444/1968, come indicato all'art.15 c.5 della LR 34/1992 è oggetto di variante al PRG mediante svolgimento della procedura di cui all'art. 30 della citata legge;
- per l'acquisizione da parte del Comune dell'area interessata dalla realizzazione della rotatoria prevista nel PRG, è necessario apporre il vincolo preordinato all'esproprio con procedura di variante ai sensi degli artt. 9 e 19 del DPR 327/2001 T.U. in materia di espropriazioni per p.u., previa formale comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari espropriandi;
- si ritiene opportuno, nelle more dell'attivazione di tale procedura, consentire l'avvio della lottizzazione obbligando fin da ora la ditta lottizzante a consegnare al Comune idonea garanzia fideiussoria commisurata all'intero importo dei lavori determinato in base al computo metrico estimativo redatto su apposito progetto esecutivo;
- a tale riguardo occorre formalizzare apposito impegno dell'Amministrazione comunale alla definizione e verifica - entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione - della concreta realizzabilità dell'opera anche sotto il profilo della persistenza dell'interesse pubblico, mantenendo fermo l'impegno economico della ditta, indicato nel computo metrico estimativo riferibile alla rotatoria, da devolvere , detratto quanto eventualmente speso per l'innesto a raso, alla possibile esecuzione di opere pubbliche differenti o da corrispondere al Comune ;
- prima dell'approvazione della lottizzazione dovrà essere definita la questione relativa alla titolarità delle aree interessate dal piano di lottizzazione PL 31 ;

rilasciando, infine, il seguente parere :

favorevole alle condizioni contenute nei pareri rilasciati:

dall'ASUR AREA VASTA 3 ai sensi della lettera f) art. 20 L. n° 833/78, n. 2012/230, del 5.1.2013, dalla Provincia di Macerata ai sensi dell' art. 89 DPR n° 380/2001, con determina dirigenziale n. 57 dell'11.1.13,

dagli Uffici Ambiente, Urbanizzazione primaria e Urbanistica (U.O. VIA_- VAS)

cui pertanto dovrà adeguarsi il progetto esecutivo

nonché alla seguente condizione :

nel progetto esecutivo dovranno essere evitati giochi per l'infanzia e luoghi adibiti a permanenze superiori a quattro ore giornaliere nella porzione di verde pubblico ricadente sotto l'elettrodotto Tolentino-Corneto, da 150 KV; inoltre, si prescrive l'interramento dell'elettrodotto di media tensione da 20kV;

Vista la bozza di convenzione, presentata dalla ditta unitamente agli elaborati progettuali, riveduta ed integrata secondo gli schemi in uso a quest'Amministrazione;

Precisato infine che:

- pur indicando il PRG vigente l'esistenza di un vincolo ambientale connesso a corsi d'acqua su una porzione di circa 1/3 della superficie del PL31, è da ritenere che tale indicazione sia impropria e non sussista vincolo in quanto:
 - o l'area interessata risulta esentata dal vincolo di tutela paesaggistica di cui al comma 1, art. 142 del D.Lgs. 42/2004, relativo ai corsi d'acqua Chienti e Vallone Narducci più prossimi, ricompresi negli elenchi del RD 1775/33, ai sensi del comma 2 dello stesso articolo;
 - o l'esclusione dalla tutela ambientale risulta confermata dagli elaborati della variante generale al PRG in adeguamento al PPAR, di identificazione degli elementi ed ambiti di tutela del paesaggio di PPAR (tav. 3.03 GM Struttura Geomorfologica – Elementi ed ambiti);
- la lottizzazione non è soggetta VAS ai sensi dell'art. 1.3 comma 8 lett.m) DGR 1883 del 21.12.2010; .

Rilevata la competenza per materia del presente organo collegiale in ordine all'adozione del presente atto, avuto riguardo a quanto disposto dall'art.5, comma 13, lett. b) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella L. 106 del 12.07.2011, nonché dall'art. 11, comma 8, della L.R. Marche 22/2011;

Dato atto che :

- sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt . 49, comma 1 e 147 bis comma 1 del DLgs n. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica del Dirigente ad interim dei Servizi Tecnici , attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- nonché parere FAVOREVOLE di regolarità contabile, in quanto PRODUTTIVA DI EFFETTI INDIRETTI sul patrimonio dell'ente;

Visto che la proposta riporta il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Segretario Generale;

Con voti unanimi, resi nei modi di legge;

DELIBERA

1) Adottare, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii. per le motivazioni in premessa indicate, la variante al PRG finalizzata alla ripermimetrazione del piano di lottizzazione PL31 meglio rappresentata nell'allegato elaborato tecnico:

TAV 1 PRG : PRG attuale e modificato

escludendo dalla lottizzazione le seguenti aree alle quali sarà attribuita la nuova destinazione di piano :

- part.865 porz., 879 porz., part. 877: da includere all'interno del pz3 (PEEP Sforzacosta);

- area lungo la ex SS 78: in parte area stradale ed in parte da includere nel pz3 (PEEP Sforzacosta);

2) Dare mandato ai Servizi Tecnici comunali di adeguare, coerentemente al precedente punto 1 il PEEP di Sforzacosta.

3) Adottare ai sensi dell'art. 30 L.R. 34/1992, il piano di lottizzazione denominato PL 31 in località Sforzacosta a Macerata presentato dall'impresa Edile Teobaldelli Ivan s.r.l. meglio specificato in premessa che si compone dei seguenti elaborati :

- TAV 01.1 Relazione tecnica illustrativa,
- TAV 01 A Aerofotogrammetria,
- TAV 02 Documentazione Fotografica,
- TAV 03 Planimetria generale stato attuale,
- TAV 04.1 Planimetria generale di progetto,
- TAV 05 Profili altimetrici di progetto con ingombri dei fabbricati,
- TAV 06 Schemi tipologie edilizie,
- TAV 07.2 Norme Tecniche di Attuazione della lottizzazione,
- TAV 08.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria viabilità - marciapiedi – parcheggi,
- TAV 09.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria sistemazione verde pubblico,
- TAV 10.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria rete fognaria,
- TAV 11.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria rete idrica e antincendio,
- TAV 12.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria rete gas metano,
- TAV 13.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria rete telefonica,
- TAV 14.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria rete elettrica,
- TAV 15.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria pubblica illuminazione,
- TAV 16.1 Computo Metrico Estimativo,
- TAV 17 Planimetria di analisi delle trasformazioni nei termini di Impermeabilizzazione dei suoli con misure compensative per perseguimento invarianza idraulica
- TAV 18 Relazione: 1) L.R. 14/2008-Sostenibilità ambientale,
2) L.R. 22/2011 - Misure compensative per perseguimento invarianza idraulica,
- Bozza di convenzione,
- Relazione geologica.

approvando altresì lo schema di convenzione allegato, riveduto e integrato secondo gli schemi in uso a quest'Amministrazione.

4) Disporre il deposito della deliberazione di adozione, corredata degli elaborati indicati al punto 1 e al punto 3, presso la sede comunale per 30 giorni consecutivi.

5) Dare comunicazione al pubblico, mediante avviso all'Albo pretorio on line del Comune dell'avvenuto deposito, avvertendo che durante tale periodo chiunque può prendere visione del Piano e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni ed opposizioni.

6) Trasmettere alla Provincia, contestualmente al deposito, la deliberazione di adozione corredata dei relativi elaborati, per le eventuali osservazioni di sua competenza da formularsi entro 60 giorni decorrenti dalla ricezione.

7) Dare atto che, in caso di esito positivo della variante, il progetto esecutivo dovrà essere adeguato alle prescrizioni indicate in premessa e meglio rappresentate nel documento istruttorio del responsabile del procedimento.

8) Impegnarsi alla definizione e verifica - entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione - della concreta realizzabilità della prevista rotatoria sulla ex ss 78 anche sotto il profilo della persistenza dell'interesse pubblico, mantenendo fermo l'impegno economico della ditta, indicato nel computo metrico estimativo riferibile alla rotatoria, da devolvere, detratto quanto eventualmente speso per l'innesto a raso, alla possibile esecuzione di opere pubbliche differenti o da corrispondere al Comune.

9) Prendere atto, come da documento istruttorio, dell'assenza del vincolo ambientale, demandando la conseguente variazione cartografica del PRG alla ricognizione dei vincoli sul territorio e redazione di apposita tavola, da effettuarsi entro un anno dalla data riadozione della presente delibera, dandone in questa sede apposito incarico agli uffici comunali preposti.

10) Stabilire che prima dell'approvazione della lottizzazione dovranno essere definite le questioni relative alla proprietà dell'area interessata dal piano di lottizzazione.

11) Avviare i contatti con la ditta esecutrice Cooperativa Selene Due per l'acquisizione del tratto stradale interno al PEEP di collegamento con la v. Liviabella

Il Responsabile del procedimento
F.to Arch. Maurizio Bonotti

Il Segretario Generale
Dirigente Dei Servizi Tecnici ad interim
per il parere favorevole di regolarità tecnica
F.to Dott. Antonio Le Donne

IL Dirigente del Servizio Servizi Finanziari e del Personale
per il parere favorevole di regolarità contabile
F.to Dott.ssa Roberta Pallonari

Il Segretario Generale
per il visto di conformità dell'azione amministrativa
F.to Dott. Antonio Le Donne

**CONVENZIONE DI ATTUAZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI AREA RESIDENZIALE
"PL31" SFORZACOSTA**

L'anno, il giorno del mese di, in Macerata, nella sede Municipale.

Avanti a me Dott., sono presenti:

- 1) IL COMUNE DI MACERATA, C.F. 80001650433, con sede legale in piazza Libertà 3 a Macerata, a questo atto rappresentato dal Dirigente....., domiciliato per la carica presso la sede legale del comune, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 107, del D.Lgs. n° 267/2000 ed in esecuzione della delibera -----;
- 2) la Società "Impresa Edile Teobaldelli Ivan Srl, con sede legale a Macerata, via Natali, 41 in persona dell'Amministratore Unico Teobaldelli Ivan; di seguito per brevità indicata come ditta lottizzante.

Componenti della cui identità personale, qualifiche e poteri io ufficiale rogante sono personalmente certo i quali, di comune accordo e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO:

Che l'Impresa edile Teobaldelli Ivan Srl con istanza prot. del, ha presentato a firma dell'Arch. Loredana Camacci Menichelli richiesta di attuazione del piano di lottizzazione corredandola di tutti gli elaborati necessari alla valutazione istruttoria del Comune;

Che il sopraindicato intervenuto lottizzante dichiara di avere la piena titolarità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

Che l'area oggetto di lottizzazione della superficie complessiva di mq. 12000 è catastalmente individuata al Foglio n. 113 particelle n. - - - - del Comune di Macerata;

Che l'area oggetto di lottizzazione è classificata nel vigente P.R.G. come segue:

- zona omogenea "C" (residenziale di espansione) Sotto Zona "PL31";

Che la Giunta comunale con delibere n. del e n-del-----, esecutive ai sensi di legge, ha rispettivamente adottato ed approvato il piano di lottizzazione PL31, approvando conseguentemente lo schema di convenzione da stipulare con la ditta lottizzante stabilendo in particolare che :

- il progetto esecutivo dovrà essere adeguato alle prescrizioni indicate in premessa e meglio rappresentate nel documento istruttorio del responsabile del procedimento;

- il Comune resta impegnato alla definizione e verifica - entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione - della concreta realizzabilità della prevista rotatoria sulla ex ss 78 anche sotto il profilo della persistenza dell'interesse pubblico, mantenendo fermo l'impegno economico della ditta, indicato nel computo metrico estimativo riferibile alla rotatoria, da devolvere, detratto quanto eventualmente speso per l'innesto a raso, alla possibile esecuzione di opere pubbliche differenti o da corrispondere al Comune;

Che il lottizzante, nel rispetto delle prescrizioni del vigente strumento urbanistico generale, nonché della vigente legge urbanistica nazionale e regionale, al fine di procedere alla edificazione dell'area assume con il presente atto l'onere di attuare la lottizzazione, realizzando le opere di urbanizzazione primaria così come descritte negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo relativo;

Che i permessi a costruire sono subordinati, oltre che alla stipula e successiva trascrizione della presente convenzione, al seguente ulteriore obbligo :

- La ditta lottizzante dovrà sottostare alle indicazioni tecniche che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale Sezione LL.PP. inerenti le modalità di allaccio delle opere predette ai servizi comunali;

Premesso e confermato quanto sopra e con intesa che lo stesso forma ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra l'Amministrazione Comunale. e la ditta lottizzante come sopra individuata,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1. ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

Il lottizzante per sé, i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, assume l'impegno verso il Comune di Macerata, in conformità alle clausole contenute nella presente convenzione, di attuare la lottizzazione denominata PL 31 in località Sforzacosta a Macerata composta dagli elaborati di piano approvati dalla G.C. con atto del -----, di seguito identificati:

Dei sopra elencati documenti, non allegati alla presente convenzione le parti contraenti dichiarano di avere piena conoscenza e unitamente a me ufficiale rogante li sottoscrivono integralmente per il successivo deposito presso il Comune di Macerata .

ART. 2 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il lottizzante accetta, per sé ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, di eseguire direttamente a suo totale carico ed a regola d'arte nel pieno rispetto della normativa vigente al momento dell'inizio lavori dei lavori da comunicare al Comune mediante raccomandata, le seguenti opere di urbanizzazione consistenti in:

- a) strade e marciapiedi e piste ciclabili;
- b) spazi di sosta, parcheggio e verde pubblico con relative sistemazioni ed attrezzature;
- c) fognature;
- d) rete distribuzione idrica;
- e) rete distribuzione energia elettrica;
- f) rete distribuzione del gas;
- g) pubblica illuminazione;
- h) rete telefonica.

In particolare la ditta titolare della lottizzazione, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo si impegna a realizzare all'esterno della lottizzazione, senza oneri a carico del Comune, le seguenti opere:

- i) strada di collegamento con la ex SS 78
- j) rotonda di intersezione stradale con la ex SS78;

Il lottizzante in ordine alla realizzazione a proprie spese delle predette opere di urbanizzazione primaria si impegna ad eseguire le opere e gli impianti tutti in piena conformità al progetto di lottizzazione, dando atto che l'ammontare delle spese è stato determinato, in base al computo metrico estimativo facente parte degli elaborati approvati con DGC ----- depositati presso il Comune di Macerata ai sensi del precedente art. ----, nell'importo complessivo di € (Euro:) oltre ad I.V.A. e spese generali da adeguare ai fini della polizza fidejussoria di cui al seguente art. ---, conformemente al computo metrico estimativo contenuto nel progetto esecutivo delle oo.uu primarie, prevedente in via provvisoria l'intersezione a raso con la ex SS 78, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire.

ART. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE - ROTATORIA

Il lottizzante si impegna, ai sensi dell'art.19, prescrizione particolare PL31 delle NTA di PRG, alla realizzazione della prevista rotonda di intersezione con la ex SS 78, oppure, in alternativa, alla possibile esecuzione di opere pubbliche differenti o, infine alla corrisponsione al Comune della somma equivalente.

il Comune resta impegnato alla definizione e verifica - entro un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione - della concreta realizzabilità della prevista rotatoria anche sotto il profilo della persistenza dell'interesse pubblico

conseguentemente alla verifica il comune metterà a disposizione le aree interessate dalla realizzazione non ricomprese nella proprietà della ditta lottizzante, oppure indicherà le opere sostitutive oppure darà indicazione di corresponsione della somma equivalente.

L'importo da scomputare in opere alternative o da versare di cui al comma precedente, è individuato nella differenza tra l'importo di realizzazione della rotatoria, e quello dell'intersezione a raso; l'importo oggi individuato in € sarà adeguato aggiornando la polizza fidejussoria di cui al successivo art

ART.4 ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE .

L'esecuzione avverrà conformemente al piano di cantiere, facente parte del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, atto ad individuare modalità di accesso all'area di intervento comportanti il minimo impatto sulla viabilità esistente, obbligandosi alla esecuzione diretta o tramite terzi di tutte le opere ed impianti nel rispetto della normativa vigente in piena conformità al citato progetto esecutivo (comprendente il su richiamato piano di cantiere) completo delle opere a rete, per l'ammontare determinato in base ai computi metrici risultanti dalla progettazione esecutiva stessa.

Relativamente alla rete idrica la società accetta che la stessa sia eseguita dall'Azienda Pluriservizi Macerata spa impegnandosi a versare il relativo importo prima dell'esecuzione dei lavori.

ART. 5 OPERE COMPLEMENTARI

Il lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria:

A) congiunzione stradale tra l'esistente via Liviabella e la prevista rotatoria sulla ex ss78, attraverso la realizzazione, su area di proprietà, del braccio stradale di innesto alla rotatoria stessa previsto dal PRG, ma esterno al PL;

B) innesto a raso sulla ex ss78 in luogo della prevista rotatoria ;

A tale proposito le parti danno atto che il Comune resta impegnato alla definizione e verifica - entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione - della concreta realizzabilità della prevista rotatoria sulla ex ss 78 anche sotto il profilo della persistenza dell'interesse pubblico, mantenendo fermo l'impegno economico della ditta, indicato nel computo metrico estimativo riferibile alla rotatoria, da devolvere, detratto quanto eventualmente speso per l'innesto a raso, alla possibile esecuzione di opere pubbliche differenti o da corrispondere al Comune.

Il lottizzante è obbligato in solido per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Macerata per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione della lottizzazione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della lottizzazione, gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione 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 di Macerata, e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento delle aree oggetto della lottizzazione le garanzie già prestate dal lottizzante 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.

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa ad opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune di Macerata allo scopo finalizzati e conformi ad essa.

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE. - MODALITA' DI ESECUZIONE.

Il lottizzante accetta che la supervisione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria venga in ogni caso eseguita dal Comune a mezzo di propri tecnici, impegnandosi sin d'ora ad ottemperare a qualsiasi prescrizione gli venga impartita dal responsabile del procedimento comunale tramite apposita comunicazione scritta. Per tutte le comunicazioni inerenti le obbligazioni nascenti dalla presente convenzione è referente unico il sig. ---- , il quale in particolare dovrà rapportarsi costantemente con il responsabile del procedimento comunale per tutte le fasi significative attinenti alla esecuzione delle opere di urbanizzazione .

La ditta si impegna altresì ad affidare il collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione ultimate a professionista abilitato, accettato dal Comune, il quale effettuerà le operazioni di collaudo, anche su richiesta del Comune, sia in corso d'opera, sia a completa ultimazione delle medesime, previo avviso al responsabile del procedimento ed in presenza dei tecnici comunali. La presa in consegna delle opere di urbanizzazione, anche per stralci, ed il conseguente svincolo della polizza fidejussoria, potranno avvenire soltanto successivamente al rilascio dei certificati di collaudo, alla previa definizione proprietaria di eventuali superfici marginali o residuali ed al frazionamento delle aree cedende .

La società si impegna inoltre ad affidare il collaudo delle opere relative al verde pubblico a tecnico specializzato (botanico o agronomo) che ne approvi le modalità di realizzazione

ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE – ULTIMAZIONE.

Tutte le opere di urbanizzazione, come descritte all'art. 1, devono essere ultimate entro il termine massimo di (----) ---- **anni** decorrenti dalla data di stipula delle presente convenzione. Il lottizzante si impegna a realizzare gli allacci dei singoli lotti alle reti: idrica, fognaria, elettrica, telefonica, gas- metano, ecc. contestualmente alla edificazione dei lotti stessi.

La Società ----- prende atto che prima della consegna della rete fognaria all'APM spa deve essere fornita al Comune una planimetria della rete con individuati tutti gli allacci delle utenze private con l'indicazione delle generalità esatte degli intestatari delle stesse.

ART. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE. PRESA IN CARICO.

Le **opere** destinate, rispettivamente, a sedi stradali, a parcheggio pubblico nonché a verde pubblico, sono prese in carico, soltanto dopo il relativo collaudo, libere da persone, da cose e da quanto altro pregiudizievole al loro godimento e destinazione, previo frazionamento e cessione secondo le modalità di cui all'art. xx , mediante redazione di apposita determinazione dirigenziale conseguente al verbale di consegna e presa in carico, a decorrere dal quale la manutenzione rimane a carico del Comune.

In conformità a quanto stabilito con atto consiliare 22 luglio 1981 n.72, Il lottizzante si impegna, quale garanzia del ripristino dei danni eventuali alle opere consegnate, a versare la cauzione stabilita per le edificazioni successive alla consegna parziale delle opere di urbanizzazione.

In presenza eventuale di lavori ancora da effettuare, Il lottizzante si intende impegnato a versare ulteriore cauzione nella misura del 10% dell'importo previsto per i lavori residui.

Rimane in ogni caso a carico della società , che accetta per sé e per i propri aventi causa, la sistemazione e manutenzione di tutti gli spazi privati di sua competenza.

ART. 9 CESSIONE AREE

Il lottizzante. si impegna, con il presente atto, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune le aree oggetto della urbanizzazione primaria e **secondaria** e quelle destinate ad attrezzature pubbliche, meglio individuate nella planimetria allegata non appena siano stati resi disponibili dalla richiamata ditta i frazionamenti catastali, garantendone la proprietà, libera da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti in favore di terzi che possano a qualunque titolo limitarne la proprietà. Comunque la cessione delle suddette aree da parte della società avviene a semplice richiesta dell'Amministrazione

Comunale

Le aree di cui al presente articolo a titolo di standards e per l'urbanizzazione primaria sono individuate con colore rosso nella planimetria (allegato sub. A) alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale; le stesse sono meglio identificate nel relativo tipo di frazionamento approvato in data nelle forme di legge e distinte catastalmente al Foglio n°.... ..

Particelle : n....., n....., n....., n....., n....., n.....;

Qualora per qualsiasi motivo, in sede di collaudo le aree da cedere siano accertate in misura inferiore a quelle previste dalla presente convenzione il lottizzante è obbligato in solido, a propria cura e spese, al reperimento delle aree mancanti.

La manutenzione ordinaria e straordinaria e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico del lottizzante sino alla cessione al Comune –

Rimane in ogni caso a carico del lottizzante , che accetta per sé e per i propri aventi causa, la sistemazione e manutenzione di tutti gli spazi privati di sua competenza.

ART. 10 POLIZZA FIDEIUSSORIA.

Il lottizzante, a garanzia dell'esatta, tempestiva e completa osservanza degli obblighi di urbanizzazione, nascenti dalla attuazione della presente convenzione costituisce polizza fidejussoria a prima richiesta, avente durata correlata alla prevista durata della esecuzione delle opere di urbanizzazione, maggiorata di anni uno n° _____ della _____ in data _____, riferita all'ammontare delle opere di urbanizzazione, calcolate in considerazione dell'innesto a raso sulla ex SS78, aumentato dell'IVA e delle spese generali, per un importo complessivo di €. _____, quale risultante dal progetto presentato, da integrare conformemente al computo metrico estimativo contenuto nel progetto esecutivo delle oo.uu primarie in sede di rilascio del relativo permesso di costruire.

La garanzia predetta risulterà passibile di svincoli parziali, relativi allo stato di attuazione delle opere, soltanto se l'andamento delle stesse risulterà dare affidamento in termini di corretta impostazione dei lavori medesimi e di adeguata progressione dei lavori stessi.

La revoca della fideiussione prima della scadenza del rapporto, la sua simulazione o invalidità o inefficacia produce, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1456 del codice civile la risoluzione di diritto del contratto.

In caso di ritardo o di inadempimento anche parziale di tutti gli obblighi di cui sopra, l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi nell'esecuzione delle opere a spese del 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.

La società rimarrà comunque impegnata, così come i suoi eventuali aventi causa, alla cessione gratuita al Comune delle aree oggetto di urbanizzazione

ART. 11 POLIZZA FIDEIUSSORIA - ROTATORIA

Il lottizzante, ai fini dell'osservanza degli obblighi assunti ai sensi dell'art 2 costituisce polizza fidejussoria a prima richiesta, avente durata correlata alla prevista durata della esecuzione delle opere di urbanizzazione, maggiorata di anni uno n° _____ della _____ in data _____, riferita alla differenza tra il costo di realizzazione della rotatoria, e quello dell'intersezione a raso per un importo complessivo di €. _____, aumentato dell'IVA e delle spese generali, quale risultante dal progetto presentato, da integrare conformemente al computo metrico estimativo contenuto nel progetto esecutivo delle oo.uu primarie

ART. 12 EDIFICAZIONE LOTTI

Il lottizzante si impegna ad attuare la edificazione dei singoli lotti nel periodo di validità del piano di lottizzazione, stabilito in 10 (dieci) anni, con decorrenza dalla data di stipula della presente convenzione.

La società si dichiara altresì consapevole che il rilascio dei permessi a costruire per la edificazione dei singoli lotti non sarà rilasciata per lotti che non siano serviti dalle opere di urbanizzazione essenziale, consistenti in e resterà comunque subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione, calcolati sulla base delle tabelle vigenti al momento del rilascio medesimo restando esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

La stessa prende altresì atto delle “Linee guida per uno sviluppo sostenibile” predisposte dall’Amministrazione comunale, al fine di delineare criteri orientativi per chi opera nella gestione e modificazione del territorio, offrendo un’utile ricognizione normativa e di buone pratiche.

Al riguardo il soggetto attuatore resta impegnato, in sede di attuazione della edificazione, ad applicare soluzioni atte a ridurre il fabbisogno di energia e a contribuire alla mitigazione delle ricadute di impatto ambientale, secondo le norme locale e nazionale vigenti al momento della richiesta dei permessi di costruire, nonché delle prescrizioni specifiche di lottizzazione

ART. 13

Dopo la stipula della presente convenzione è possibile rilasciare Permessi di Costruire

1°- fino al 50% della cubatura ammessa dal piano attuativo purché per il rilascio della prima abitabilità siano state completate le opere funzionali alla stessa e di pertinenza di quanto concesso (reti di distribuzione, servizi e fognature, strada di accesso e parcheggio di pertinenza asfaltati, segnaletica stradale e marciapiedi, pubblica illuminazione);

2°- dal 50% fino alla copertura del 100% della cubatura realizzabile dopo il totale completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione, conformemente al progetto approvato.

ART. 14

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione gratuita, quelle inerenti ai rogiti notarili ed ogni onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del lottizzante e dei suoi aventi causa.

ART. 15

Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il lottizzante autorizza il sig. Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione della presente 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 tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.R.G.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l’articolo 51 della legge 21/11/2000, n. 342, e s.m.i., per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione, di cui alla presente convenzione, non sono rilevanti ai fini dell’imposta sul valore aggiunto.

ART. 16

Ad ogni effetto di legge le parti eleggono il loro domicilio nell’Ufficio di Segreteria del Comune di Macerata (MC).

ART. 17

- In ordine a qualsivoglia controversia che, relativamente all’interpretazione e all’efficacia del presente atto, dovesse insorgere tra le parti, è competente il Foro di Macerata.

Per quanto occorrer possa, le parti tutte dell’odierna convenzione riconoscono e ribadiscono come esclusivamente a loro carico (ovvero dei di loro aventi causa) le obbligazioni come sopra assunte da ciascuna di esse, intendendosi con ciò escludere qualsivoglia solidarietà tra i predetti lottizzanti.

A richiesta, io notaio----- ho ricevuto questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto il mio diretto controllo, di __ pagine di carta uso bollo e parte della presente che, previa lettura alle parti contraenti, viene riconosciuto perfettamente conforme alla volontà da Loro espressami ed in mia presenza ed unitamente a me lo sottoscrivono.