



**OGGETTO: Piano di lottizzazione PCL 2 zona Collevario nord. Modificazioni ed integrazioni allo schema di convenzione approvato con DCC 5/2010.**

L'anno duemilaundici, addì ventitrè del mese di settembre in Macerata e nella sede Municipale, alle ore 12,30

Convocata nelle forme prescritte, si è riunita la Giunta Municipale nelle seguenti persone:

**PRESIDENTE:**                      Carancini Romano

**ASSESSORI:**                      Manzi Irene  
    Blunno Marco  
    Curzi Federica  
    Monteverde Stefania  
    Pantanetti Luciano

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale Dott. Gianluca Puliti.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.



Oggetto: Piano di lottizzazione PCL 2 zona Collevario nord. Modificazioni ed integrazioni allo schema di convenzione approvato con DCC 5/2010.

#### LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con deliberazioni consiliari nn. 65 del 15.09.2008 e 15 del 17.02.2009 è stato rispettivamente adottato ed approvato - unitamente all'esame delle osservazioni pervenute - il piano di lottizzazione PCL 2 inerente la zona denominata Collevario Nord disciplinato dall'art. 19 delle vigenti NNTTAA sottozona 5 composto degli elaborati ivi indicati ;

Preso atto che nel piano si prevede la realizzazione di un intervento residenziale suddiviso in più lotti, con criteri di bioarchitettura e risparmio energetico, comprendente edifici a 3 piani e villette plurifamiliari a 2 piani, oltre a spazi comuni, per una volumetria massima di mc. 45.424 di tipo residenziale e mc. 4.482 extraresidenziale, nonché l'edificazione e cessione a titolo gratuito di n. 14 alloggi accorpati in unico edificio in alternativa alla cessione del terreno, come previsto nelle condizioni generali del piano casa, e l'assunzione a carico del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione, quali ad es. la pista pedonale ciclabile, la nuova viabilità, i parcheggi e il verde nel rispetto degli standard previsti;

Che, in particolare, per quanto riguarda il risparmio energetico, il piano approvato due distinte possibilità di applicazione del fotovoltaico, per i servizi generali e ad uso delle singole unità abitative, il tutto gestito da un unico soggetto privato che si sarebbe fatto carico del condizionamento, del verde, dell'illuminazione esterna e dei servizi condominiali;

Rilevato che tra le prescrizioni specifiche alle NNTTAA della lottizzazione, introdotte nel documento riepilogativo complessivo, allegato n. 26 alla delibera di adozione, si stabilisce che nella lott.ne "dovrà farsi uso di sistemi di riscaldamento quali teleriscaldamento o riscaldamento centralizzato (intercondominiale, condominiale o almeno ogni piano)";

Evidenziato che in merito a tali prescrizioni nella medesima delibera si precisava che " In ordine alle prescrizioni di cui al documento riepilogativo, la relativa stesura va peraltro letta in termini non solo tassativi ma anche di opportuno orientamento, specialmente per quanto riguarda le tematiche di carattere energetico e ambientale, tenendo peraltro presente che le soluzioni individuate - avuto riguardo anche al dilazionato momento di concreta applicazione - potranno risultare sia meglio definibili in prosieguo di tempo, sia addirittura da realizzare secondo prossime normative legislative o regolamentari, passibili anche di incentivazioni a diversi livelli (statale, regionale, provinciale ed anche comunale)";

Richiamata la DCC 5 del 19.01.2010 "Attuazione del PCL 2 relativo al piano casa. Presa d'atto correzioni progettuali conseguenti all'esame del progetto esecutivo. Approvazione schema di convenzione." nella quale si autorizza la monetizzazione di un'area a verde pubblico posta a valle della lott.ne attraversata da elettrodotto MT, anche in considerazione della volontà espressa dai lottizzanti di procedere alla formazione di un impianto di teleriscaldamento che necessita di integrazione con un impianto fotovoltaico da posizionare nella suddetta area a verde;

Preso atto che, conseguentemente, intendendo l'Amministrazione favorire la realizzazione del teleriscaldamento, al punto 3 della citata deliberazione si è precisato che tale impianto costituisce "elemento saliente ed imprescindibile senza il quale non potranno essere rilasciati i permessi di costruire", inserendo nella bozza di convenzione la seguente clausola :



“ La ditta titolare del PCL 2 si impegna a prevedere nel progetto esecutivo impianto di teleriscaldamento quale elemento saliente ed imprescindibile alla presentazione dei progetti di edificazione nei lotti, senza i quali non potranno essere rilasciati i permessi di costruire”.

Preso atto che il soggetto attuatore, avuto riguardo all'entrata in vigore di nuove normative in materia di energia e agli approfondimenti istruttori eseguiti in sede di progettazione, ha ritenuto di diversificare il progetto a suo tempo presentato in Comune, mantenendo la scelta del teleriscaldamento, ma sostituendo l'originario impianto centralizzato a servizio dell'intera lott.ne con diverse centrali termiche a servizio dei singoli lotti, garantendone la medesima sostenibilità ambientale e un pari livello tecnologico ed economico;

Vista, inoltre, la richiesta della ditta attuatrice di ridurre la somma dovuta al Comune di € 293.243,09, di cui €267.982,72, a titolo di monetizzazione dell'area a verde lungo v.Cecchi, e €25.260,37 pari al valore ornamentale di 22 essenze arboree da abbattere per la realizzazione della rotatoria lungo v Pirandello, mediante compensazione parziale con la somma di circa € 144.000,00 pari al costo di realizzazione di una pensilina su v Pirandello e relativo impianto fotovoltaico da cedere al Comune e di ulteriori opere di urbanizzazione richieste dagli uffici comunali (non conteggiate nella richiesta di scomputo presentata ai sensi dell'art. 16 DPR 380/2001 e ss.mm. e ii, in data 16.06.2010 e riferita alle sole opere di realizzazione della pensilina) ritenute necessarie al migliore assetto complessivo dell'area ed alla migliore gestione sotto il profilo ambientale;

Richiamato il documento istruttorio del responsabile del procedimento nel quale si fa presente quanto segue:

A) In merito alla possibilità di riduzione della somma dovuta a titolo di monetizzazione, si ritiene che non possa essere compensato il costo di realizzazione della pensilina, trattandosi di opera prevista negli elaborati di lottizzazione approvati da realizzare a carico dei lottizzanti.

Diversamente, invece, si riferisce in merito ai costi di realizzazione delle opere aggiuntive richieste dagli uffici comunali in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, ritenute necessarie al migliore assetto complessivo dell'area ed alla migliore gestione sotto il profilo ambientale.

Si tratta di:

- impianto fotovoltaico in copertura della pensilina su v. Pirandello e relativa cabina;
- prolungamento dell'impianto di illuminazione su via Pirandello;
- rifacimento dell'attrezzatura ludica sull'area giochi in v. Verga c/o il supermercato;

tutte opere da cedere al Comune la cui quantificazione degli importi, contenuta nella nota aggiuntiva consegnata in data 21.09.2011, risulta congrua e determina nel complesso una somma da scomputare pari a €141.622,64, così ottenuta:

per l'impianto fotovoltaico	€	77.000,00
per la relativa cabina	€	25.000,00
per il prolungamento della p. i. su via Pirandello	€	13.622,64
per attrezzatura ludica sull'area giochi in v. Verga	€	26.000,00

Le opere aggiuntive qui descritte, ad esclusione di quelle relative all'attrezzatura ludica sull'area giochi in v. Verga, sono già comprese all'interno del computo metrico estimativo facente parte del progetto esecutivo richiamato per un importo di



€ 135.622,64; in realtà nel computo metrico l'impianto fotovoltaico è valutato € 97.000,00, ma la riduzione dei costi relativi a tali impianti verificatesi nell'ultimo anno ha comportato, al fine della quantificazione dello scomputo da concedere alla ditta, la riduzione di circa il 20% della spesa riconoscibile, rendendo tra l'altro possibile, avuto riguardo al risparmio di spesa così conseguito, l'inserimento di ulteriore spesa relativa alla fornitura e posa in opera di attrezzature ludiche nell'area giochi in v. Verga. Si precisa che, al momento, si è ritenuto di quantificare solamente l'importo massimo della somma da porre a carico del soggetto attuatore pari a €26.000,00 posticipando alla presentazione di specifico elaborato tecnico per il rilascio del permesso di costruire l'individuazione effettiva delle attrezzature ludiche e relative opere.

La spesa di € 26.000,00 trova capienza per € 20.000,00 nel computo metrico allegato al progetto approvato ed è garantita con la polizza fideiussoria specifica per le OOUU, mentre la somma residua di € 6.000,00, inserita tra le opere aggiuntive che la ditta ha richiesto di scomputare, non risulta garantita.

Allo scopo di assicurare l'intero importo relativo alle opere aggiuntive da realizzare a scomputo determinato in € 141.622,64, si ritiene possibile aggiungere l'importo di € 6.000,00 alla somma di € 151.620,45 che la ditta dovrà versare al Comune in caso di accoglimento della richiesta di parziale compensazione di quanto dovuto a titolo di monetizzazione e risarcimento delle alberature ( € 293.243,09 ) aumentando in misura corrispondente la cifra da garantire con la specifica polizza fideiussoria.

In sintesi le somme definitive da garantire relative alle opere ed alla monetizzazione, divengono:

- |   |               |
|---|---------------|
| a) opere di urbanizzazione + IVA e spese generali                       | €4.223.453,80 |
| b) monetizzazione + risarcimento abbattimento alberature +opere esterne | € 157.620,45  |

B) Circa l'impianto di teleriscaldamento, si fa preliminarmente presente che la ditta intende realizzare più impianti intercondominiali (uno per ogni lotto, con l'esclusione del lotto 3 dove si ipotizzano impianti centralizzati condominiali) in alternativa alla progettazione già presentata di unico impianto di teleriscaldamento a servizio del PCL 2. La richiesta rimane all'interno delle possibilità introdotte in sede di esame della lottizzazione e contenute nel "documento riepilogativo complessivo" facente parte integrante della DCC 65/2008 di adozione della lottizzazione stessa :

**"PRESCRIZIONI SPECIFICHE:**

*Le N.T.A. della lottizzazione andranno integrate come segue:*

(...)

*- Dovrà farsi uso di sistemi di riscaldamento quali teleriscaldamento o riscaldamento centralizzato (intercondominiale, condominiale o almeno ogni piano)."*

Nella relazione tecnica descrittiva e nella nota aggiuntiva presentata nei giorni scorsi si chiarisce che il consumo energetico sarà mitigato grazie all'introduzione di impianto solare di acqua calda sanitaria (prima non previsto) e che la somma finale delle emissioni sarà assolutamente comparabile con la soluzione che si chiede di sostituire.



### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Preso atto della utilità delle opere richieste in sede di esame del progetto esecutivo che contribuiscono al completo inserimento dell'intervento nel quartiere esistente apportando, da un lato, miglioramenti tecnici e qualitativi alle infrastrutture esistenti in particolare per v Pirandello che in virtù della edificazione diviene asse interno al quartiere ed elemento di giunzione tra il nuovo insediamento e l'edificato esistente, dall'altro, completando la strutturazione di un'area a verde a ridosso del polo sportivo su via Verga, confermando infine gli indirizzi assunti nel PEAC comunale e garantendo con la fornitura di energia pulita parte dell'alimentazione dell'impianto di illuminazione pubblica;

Considerato che la richiesta di opere aggiuntive non interferisce in alcun modo con le scelte urbanistiche a suo tempo operate dal Consiglio Comunale, consistendo sostanzialmente nell'introduzione di opere di manutenzione straordinaria degli impianti comunali (sostituzione di parte dell'impianto di pubblica illuminazione su v Pirandello ed integrazione di attrezzature ludiche nell'area a verde pubblico di v Verga) e nell'integrazione, con scelta tecnologica a spiccato carattere di salvaguardia ambientale, dell'attrezzatura già prevista per l'area di lottizzazione (introduzione di impianto fotovoltaico comunale sulla pensilina già prevista);

Considerato, inoltre, che, intendendosi con il termine "teleriscaldamento" una forma di somministrazione di calore che consiste essenzialmente nella distribuzione, attraverso una rete di tubazioni isolate e interrato, di acqua calda, acqua surriscaldata o vapore provenienti da una centrale di produzione alle abitazioni con successivo ritorno dei suddetti alla stessa centrale nella quale si ricomprende anche la forma ridotta intercondominiale denominata *micro-teleriscaldamento*;

Considerato infine che l'impianto centralizzato condominiale proposto per il solo lotto 3 rispetta in ogni caso le prescrizioni contenute nel "documento riepilogativo complessivo" facente parte integrante della DCC 65/2008;

In relazione a quanto sopra, propone:

1. Ammettere la realizzazione delle seguenti opere aggiuntive rispetto al progetto approvato, ricadenti in parte al di fuori del perimetro di lottizzazione:
  - fornitura e posa in opera di attrezzature ludiche nell'area a verde su via Verga per un importo di €26.000,00;
  - realizzazione impianto fotovoltaico sulla pensilina lungo v Pirandello funzionale all'impianto di pubblica illuminazione;
  - integrazione dell'impianto di pubblica illuminazione lungo v Pirandello al di fuori dell'intervento di lottizzazione;dando atto che l'importo complessivo delle stesse risulta pari a €141.622,64;
2. Dare atto che le attrezzature ludiche e relative opere inerenti l'area giochi in via Verga, fermo restando l'importo complessivo di €26.000,00, saranno precisate con appositi elaborati tecnici da approvarsi unitamente al rilascio del permesso di costruire, da parte del competente servizio tecnico comunale;



3. Inserire all'art 2 della bozza di convenzione le opere aggiuntive indicate al precedente punto 1;
4. Accogliere la richiesta della ditta attuatrice di riduzione della somma da versare al Comune pari a €293.243,09 con quanto dovuto per le opere aggiuntive pari a €141.622,64.
5. Dare atto che, pertanto, la somma da versare al Comune risulta pari a € 151.620,45 da garantire con apposita polizza fideiussoria cui andrà aggiunta la somma di €6.000,00 non compresa nella polizza da accendere per le OOUU.
6. Ammettere all'art.9 dello schema di convenzione contenuto nella DCC 5/2010, la possibilità di realizzare impianti intercondominali di micro tele riscaldamento per singoli lotti – ad eccezione del lotto 3 per cui si ammette la realizzazione di impianti centralizzati condominiali – in possibile alternativa all'impianto di teleriscaldamento centralizzato per l'intera lott.ne.

Visto inoltre l'atto di fusione per incorporazione, a rogito notaio Alessandrini Calisti rep. 78.035 del 30.12.2009, con cui è stata data attuazione, essendo decorsi i termini di legge senza opposizioni, alla fusione mediante incorporazione della società Pletti srl Unipersonale nella soc. coop Selene, nel pieno rispetto delle deliberazioni assembleari assunte da ciascuna, subentrando quest'ultima di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo ed in ogni rapporto della società incorporata;

Precisato che la convenzione sarà sottoscritta dalla sola società cooperativa Selene, unico soggetto attuatore della lott.ne PCL 2 e dal Dirigente dei Servizi Tecnici in nome e per conto del Comune, ai sensi dell'art. 107 del TUEELL 267/2000, e rogata da notaio di fiducia della ditta con spese contrattuali interamente a carico della stessa;

Vista l'allegata bozza di convenzione opportunamente modificata e integrata secondo quanto indicato nel presente atto deliberativo e ritenuta la stessa meritevole di approvazione;

Sentita la relazione dell'Assessore competente,

Ritenuto da condividersi il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

Visto che la stessa riporta il parere favorevole di regolarità tecnica, reso dal Dirigente dei Servizi Tecnici, nonché il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Vice Segretario Generale;

Ritenuto, per l'urgenza di provvedere in merito, essendo necessario stipulare al più presto la convenzione di attuazione, dover far uso della facoltà assentita dall'art. 134 comma 4, del TUEL n. 267/2000, rendendo la presente delibera immediatamente eseguibile;  
con i voti unanimi, resi nei modi di legge,

#### DELIBERA

- 1) Ammettere, per i motivi di cui in premessa, la realizzazione delle seguenti opere aggiuntive rispetto al progetto approvato, ricadenti in parte al di fuori del perimetro di lottizzazione:
  - fornitura e posa in opera di attrezzature ludiche nell'area a verde su via Verga per un importo di €26.000,00;
  - realizzazione impianto fotovoltaico sulla pensilina lungo v Pirandello funzionale all'impianto di pubblica illuminazione;



- integrazione dell'impianto di pubblica illuminazione lungo v Pirandello al di fuori dell'intervento di lottizzazione;  
aggiungendole all'elenco indicato nell'art. 2 della bozza di convenzione allegata e dando atto che l'importo complessivo delle stesse, ritenuto congruo dal competente Servizio tecnico comunale, è stato quantificato in complessivi €141.622,64.

2) Dare atto che le attrezzature ludiche e relative opere da realizzarsi nell'area a verde su via Verga, fermo restando l'importo complessivo di € 26.000,00, saranno precisate con appositi elaborati tecnici da approvarsi unitamente al rilascio del permesso di costruire, da parte del competente servizio tecnico comunale.

3) Accogliere la richiesta di riduzione della somma dovuta dalla ditta attuatrice del PCL 2 al Comune pari a €293.243,09, di cui € 267.982,72 a titolo di monetizzazione relativa all'area verde lungo v. Cecchi necessaria alla ditta per l'istallazione di un campo fotovoltaico e €25.260,37 pari al valore ornamentale di 22 essenze arboree da abbattere per la realizzazione della rotatoria lungo v Pirandello, mediante parziale compensazione con quanto dovuto dal Comune medesimo per le opere di urbanizzazione aggiuntive richieste di cui al precedente punto 1, valutate in complessivi € 141.622,64.

4) Prendere atto che, pertanto, la somma dovuta dalla cooperativa Selene al Comune di Macerata risulta determinata in € 151.620,45, da garantire mediante presentazione di polizza fideiussoria a prima richiesta e senza eccezione con primaria compagnia assicurativa o bancaria per l'importo complessivo di €157.620,45 essendovi stato aggiunto l'importo di €6.000,00 relativo alle opere ed attrezzature ludiche in v. Verga per le motivazioni in premessa indicate.

5) Accogliere, altresì, la richiesta della cooperativa Selene di poter realizzare nel PCL 2 impianti intercondominali di micro teleriscaldamento per singoli lotti – ad eccezione del lotto 3 per cui si ammette la realizzazione di impianti centralizzati condominiali – in possibile alternativa al previsto impianto di teleriscaldamento centralizzato per l'intera lott.ne, modificando l'art. 9 della bozza di convenzione nel modo che segue :

Art.9 – Le parti danno atto che, l'impianto di teleriscaldamento o in alternativa, intercondominali di micro teleriscaldamento per singoli lotti, sono da considerare elemento saliente ed imprescindibile alla presentazione dei progetti di edificazione nei lotti, senza i quali non potranno essere rilasciati i permessi di costruire; per il lotto 3 è ammessa la realizzazione di impianti centralizzati condominiali singoli.

6) Approvare lo schema di convenzione allegato che sarà sottoscritto dalla società cooperativa Selene, quale soggetto attuatore della lott.ne PCL 2 e dal Dirigente dei Servizi Tecnici in nome e per conto del Comune, ai sensi dell'art. 107 del TUEELL 267/2000, e rogata da notaio di fiducia della ditta con spese contrattuali interamente a carico della stessa.

7) Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile per i motivi indicati in premessa.

Il Responsabile del procedimento  
F.to Arch. M. Bonotti



Il Dirigente dei Servizi Tecnici per il parere favorevole  
di regolarità tecnica  
F.to Dott. Ing. Cesare Spuri

Il Vice Segretario Generale per il visto di conformità dell'azione amministrativa  
F.to Dott. Gianluca Puliti





**SCHEMA DI CONVENZIONE**

Repertorio N. \_\_\_\_\_

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PCL 2 RELATIVO AL PIANO CASA  
REPUBBLICA ITALIANA  
COMUNE DI MACERATA**

L'anno, il giorno

in Macerata,

sono comparsi:

1) SPURI Ing. CESARE, nato a Macerata il 16 maggio 1956, 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, C.F.: 80001650433, con sede legale in P.za Libertà 3, a Macerata, giusti i poteri conferiti ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, parte che per brevità, nel seguito del presente atto, sarà chiamata COMUNE;

2) Pesaresi Maurizio, nato in Ancona il 7 febbraio 1956 residente in Offagna, Via Torre n.14, il quale interviene al presente atto e stipula, non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante della società'

- "SOCIETA' COOPERATIVA SELENE", con sede in Macerata (MC) Via Eugenio Montale n. 25, iscritta al Registro Imprese di Macerata al n. 80002450437, in esecuzione di delibera del Consiglio di Amministrazione in data delibera che, in estratto autentico, allegasi al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_ quale proprietaria e titolare del PCL 2, di seguito per brevità indicata anche solo come "ditta titolare del PCL 2".

Le parti così costituite, in piena capacità giuridica e della cui identità personale, qualifiche e poteri io, Ufficiale Rogante, sono personalmente certo, dichiarano di rinunciare con il mio consenso alla presenza di testimoni essendo in possesso dei requisiti richiesti dalla legge e richiedono di ricevere il presente atto.

**P R E M E S S O**

- che in virtù della deliberazione n. 87/2002 adottata dal Consiglio Comunale in data 28-29 e 30 ottobre 2002 è stato approvato il documento programmatico riferito al Piano Casa, inteso ad incrementare volumetria residenziale mediante variante al PRG da adottare secondo nuova modalità, basata:

a) sulla collaborazione pubblico/privata;

b) sulla cessazione di gratuità del beneficio urbanistico;

c) sulla prospettiva del conseguimento di un riassetto funzionale del tessuto urbano esistente, nell'ambito di un obiettivo mirato anche a fornire risposta alle esigenze delle fasce deboli della popolazione;

- che le società PLETTI SRL UNIPERSONALE e SOCIETA' COOPERATIVA SELENE hanno



formalizzato una proposta di lottizzazione inerente la zona a nord di Collevario, esplicitando formalmente l'assenso:

a) alla cessione gratuita al Comune di n.14 alloggi accorpati in unico edificio in alternativa all'obbligo di cessione del 25% dell'area oggetto di trasformazione urbanistica;

b) al pagamento della somma di 41,33 €mc. a titolo di partecipazione agli oneri di riassetto e miglioramento ed alle iniziative a tutela delle fasce deboli \_\_\_\_\_;

- che il Piano attuativo d'iniziativa privata PCL 2 facente capo alla PLETTI SRL UNIPERSONALE e alla SOCIETA' COOPERATIVA SELENE risulta aver compiuto il proprio iter procedimentale per effetto delle deliberazioni consiliari di adozione n.65 del 15.09.2008 e di approvazione n. 15 del 17.02.2009;

- che con atto DCC 5 del 19.01.2010 si è preso atto di alcune correzioni progettuali conseguenti all'esame del progetto esecutivo, modificando lo schema di convenzione;

- che, inoltre con -----

- che con atto a mio rogito in data 30/12/2009, repertorio n.78035/36154 registrato in Macerata li 7 ottobre 2009 al n.143, la società Pletti S.r.l. Unipersonale, ex comproprietaria delle aree di cui appresso, e' stata incorporata dalla Società Cooperativa Selene" subentrando quest'ultima di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo ed in ogni rapporto della società incorporata;

- che, pertanto, alla SOCIETA' COOPERATIVA SELENE, titolare del suddetto Piano attuativo PCL 2, compete di assolvere alla stipulazione della convenzione, relativa alla attuazione del suddetto Piano, in modo da conseguire tutti gli obiettivi di interesse pubblico previsti dal Piano casa, come peraltro quelli di interesse privato, a partire dalle condizioni stabilite dall'Avviso pubblico 30/11/2002, così come ridefinite, consistenti:

a) nella costituzione di fidejussione rilasciata dalla \_\_\_\_\_ per l'ammontare di € 249.530,00, corrispondente a 5 €/mc., a garanzia della presente stipula, con ciò conseguendo titolo allo svincolo della suddetta fideiussione;

b) nel versamento della prima rata della partecipazione monetaria in ragione del 32%, pari a € 495.063,68;

c) nella costituzione di ulteriori fidejussioni a semplice richiesta scritta rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, per l'ammontare:

- di €510.534,42 a garanzia del versamento entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata della partecipazione monetaria in ragione del 33%;

- di €541.475,90 a garanzia del versamento entro 36 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata della partecipazione monetaria in ragione del 35%, a saldo della partecipazione monetaria;

- che la SOCIETA' COOPERATIVA SELENE, in attuazione dell'impegno assunto di cedere a titolo gratuito al Comune, in luogo del 25% dell'area edificabile, congrua volumetria residenziale accorpata in autonomi edifici di tipo economico secondo lo standard ERAP e per un importo, calcolato in base al prezziario ERAP, equivalente al valore convenzionalmente stabilito della predetta area (€/mc.124) intende sottoscrivere impegno, prevedente:

a) la realizzazione e cessione a titolo gratuito di 14 alloggi, accorpati in unico edificio, della consistenza definita con D.G.C. 90 del 12 marzo 2008, del valore di € 1.547.074,00, equivalente al valore convenzionale dell'area non ceduta;

b) la conformità dell'edificio allo specifico capitolato ALLEGATO appositamente predisposto prevedente tra l'altro il livello minimo da raggiungere ai fini della "edilizia sostenibile" individuato nel livello 2 DGR 579/2003;

c) il termine di 5 anni dalla stipula della presente convenzione entro il quale, ottenuta l'agibilità di



tutte le unità immobiliari da cedere, comunica formalmente la disponibilità alla loro cessione;  
d) la penale monetaria di 30 euro ad alloggio per ogni giorno di ritardo rispetto al predetto termine;  
- che, a garanzia del corretto e completo assolvimento degli obblighi di cui sopra, la ditta titolare del PCL 2 ha provveduto a costituire polizza fidejussoria a prima richiesta rilasciata da \_\_\_\_\_, nell'importo di € 1.701.781,40, corrispondente al valore convenzionato degli alloggi maggiorato del 10% e svincolabile soltanto ad avvenuta stipulazione del contratto di compravendita;

che il Piano attuativo PCL 2, corredato degli elaborati progettuali a firma dell'Arch. Fabrizio Romozzi riguarda complessivamente le superfici catastalmente individuate al Fg. 93 particelle nn.755,756,757,758,759,760,761,762,763,764,765,766,767,768,769,770,771,772,773,774,775,776, 777,778,779,780,781,782,783,122 – ex particelle nn. 23,58,31,72,73,74, e attuale 122 per un totale di mq. 41.588 a fronte di una capacità edificatoria complessiva di mc.49.906;

- che con delibera della G.C. n- del ----- si è stabilito di :

a) Ammettere la realizzazione di opere aggiuntive rispetto al progetto approvato, ricadenti in parte al di fuori del perimetro di lottizzazione aggiungendole all'elenco indicato nell'art. 2 della bozza di convenzione .

b) accogliere la richiesta della ditta attuatrice di parziale compensazione delle somme reciprocamente dovute tra le parti riducendosi pertanto a € 151.620,45 la somma da versare al Comune di Macerata, da garantire mediante presentazione di polizza fideiussoria a prima richiesta e senza eccezione con primaria compagnia assicurativa o bancaria per l'importo complessivo di € 157.620,45 essendo stato aggiunto l'importo di € 6.000,00 quale somma non compresa nel computo metrico estimativo delle OOUU poste a carico del soggetto attuatore e relativa alla fornitura e posa in opera di attrezzature ludiche nell'area a verde su via Verga.

c) consentire alla ditta attuatrice di realizzare nel PCL 2 impianti intercondominali di micro teleriscaldamento per singoli lotti – ad eccezione del lotto 3 per cui si ammette la realizzazione di impianti centralizzati condominiali – in alternativa al previsto impianto di teleriscaldamento centralizzato per l'intera lott.ne ;

- che la somma di €151.620,45 va versata entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente convenzione

- che inoltre la ditta titolare del PCL 2, nel rispetto delle prescrizioni derivanti dal vigente P.R.G., dal Regolamento Edilizio Comunale, quale aggiornato con deliberazione 20/12/2005 n. 102, dalla legge urbanistica nazionale e regionale, ai sensi dell'art. 28 della legge 17/8/1942 n.1150, dalla legge 28/01/1977, n.10 e dalla legge regionale 5/8/1992 n.34 intende assumere – al fine di ottenere il rilascio dei permessi di costruire riferiti al richiamato Piano attuativo – formale impegno alla esecuzione dell'insieme delle opere progettualmente previste e comunque necessarie alla corretta attuazione dell'urbanizzazione e della edificazione, obbligandosi ad eseguire le suddette opere di urbanizzazione nel rispetto della normativa vigente in materia per il conseguimento dell'obiettivo di interesse pubblico riferito all'innovativo Piano casa;

Premesso e confermato quanto sopra e con l'intesa che la premessa costituisce, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale del presente atto, tra l'Amministrazione Comunale da un lato e la SOCIETA' COOPERATIVA SELENE, in qualità di titolare del Piano attuativo PCL 2 e proprietaria del terreno;

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**



Art.1 - La SOCIETA' COOPERATIVA SELENE, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna, in conformità alle clausole contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento edificatorio risultante dal Piano attuativo PCL 2, quale definito dai relativi elaborati progettuali appresso elencati, attuandolo in coerenza, sia con la scansione temporale contenuta nell'apposito elaborato prodotto in sede di lottizzazione, che con la Programmazione Pluriennale di Attuazione relativa al vigente spazio temporale, ovvero entro 36 mesi dalla presente stipulazione nonché ai futuri PPA, obbligandosi quindi a realizzare a regola d'arte le opere di urbanizzazione progettate e comunque necessarie,

Tav. \_ \_\_\_\_\_ ;

Tav. \_ \_\_\_\_\_ ;

Tav. \_ \_\_\_\_\_ ;

Tav. \_ \_\_\_\_\_ ;

Tav. \_ \_\_\_\_\_ .

la Società ----- s.r.l. ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga a realizzare le suddette opere di urbanizzazione, a propria cura e spese nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di affidamento dei relativi lavori al momento dell'affidamento dell'appalto dei lavori medesimi ed in considerazione della loro entità ove essa dovesse imporre forme particolari di selezione del soggetto realizzatore delle opere.

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

In particolare al presente atto, per maggiore chiarezza, è allegata con la lettera A) la tavola generale di inquadramento urbanistico dell'intervento.

la Società -----ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga a realizzare le suddette opere di urbanizzazione, a propria cura e spese nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di affidamento dei relativi lavori al momento dell'affidamento dell'appalto dei lavori medesimi ed in considerazione della loro entità ove essa dovesse imporre forme particolari di selezione del soggetto realizzatore delle opere.

Art.2 - La SOCIETA' COOPERATIVA SELENE, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo si impegna, entro 36 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, a realizzare a totale proprio carico tutte le opere di urbanizzazione, interne ed esterne all'area da lottizzare, necessarie per dare attuazione alla lottizzazione, 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 del PCL 2, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo si impegna a realizzare le seguenti opere aggiuntive :

- fornitura e posa in opera di attrezzature ludiche nell'area a verde su via Verga per un importo di € 26.000,00;



- realizzazione impianto fotovoltaico sulla pensilina lungo v Pirandello funzionale all'impianto di pubblica illuminazione;
- integrazione dell'impianto di pubblica illuminazione lungo v Pirandello al di fuori dell'intervento di lottizzazione .

L'esecuzione avviene 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 nel rispetto della normativa vigente tramite terzi di tutte le opere ed impianti in piena conformità al progetto esecutivo (comprendente i su richiamati stralci-piani di cantiere), completo delle opere a rete, per l'ammontare determinato in base ai computi metrici risultanti dalla progettazione esecutiva. Tale piano prevede che debbono essere prioritariamente realizzate le opere di urbanizzazione necessarie per il rilascio dell'agibilità, secondo quanto previsto dal successivo art. 3, degli edifici da realizzarsi nell'area edificabile ceduta al Comune, indipendentemente dal fatto che tali edifici siano o meno realizzati o in corso di realizzazione.

Relativamente alla esecuzione della rete idrica la ditta titolare del PCL 2 accetta che la stessa sia eseguita secondo il progetto approvato dall'APM.

Alla medesima ditta titolare del PCL 2 compete, inoltre, di provvedere alla realizzazione del verde pubblico con sistemazioni ed attrezzature, in conformità al progetto esecutivo.

Al riguardo la ditta titolare del PCL 2 si impegna ad osservare la normativa specifica (Titolo XVII-bis) dettata dal vigente Regolamento Edilizio, per garantire una valida fruibilità degli spazi pubblici e una funzionale manutenzione dei medesimi.

**ART. 2 BIS** Le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 2, Sono eseguite dal Soggetti Attuatore e/o da eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a propria cura e spese nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di affidamento dei relativi lavori al momento dell'affidamento dell'appalto degli stessi ed in considerazione della loro entità ove essa dovesse imporre forme particolari di selezione del soggetto realizzatore delle opere.

**Art.3** - Relativamente a tale obbligo di urbanizzazione, la SOCIETA' COOPERATIVA SELENE dichiara di conoscere ed accettare:

- a) che soltanto l'avvenuto completamento dell'urbanizzazione primaria essenziale, così come definita con atto consiliare n. 66 del 12.04.2011, legittima l'edificazione nell'intero ambito di intervento o di sue parti;
- b) che altrimenti la potenzialità edificatoria resta limitata ai soli ambiti di intervento esaurientemente urbanizzati, non essendo rilasciabili permessi a costruire su lotti che non risultino serviti dalle opere essenziali di urbanizzazione primaria;
- c) che l'agibilità degli edifici non è conseguibile prima che tale ultimazione della viabilità risulti completa di tappeto di usura;
- d) che pertanto la potenzialità edificatoria va sviluppata in modo che ogni insediamento abitativo sia preceduto da tale ultimazione;
- e) che, d'altra parte, le modalità di cantieramento – in relazione anche alle introdotte normative di sicurezza – impongono una sostanziale coerenza con l'impostazione di cui sopra.

Le parti, in conformità a quanto stabilito con DCC 66 del 12.04.2011 danno atto che si intendono, quali *opere essenziali di urbanizzazione primaria*, i seguenti interventi:

- massicciata stradale
- fognatura (non allacciata)
- predisposizione delle linee dei sottoservizi



Art.4 - La SOCIETA' COOPERATIVA SELENE dichiara di essere a conoscenza del fatto che il rilascio dei permessi a costruire per l'edificazione dei singoli lotti che restano nella disponibilità della medesima resta comunque subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione, calcolato sulla base delle tabelle vigenti al momento del rilascio medesimo.

La SOCIETA' COOPERATIVA SELENE dichiara di accettare che, ove la progressione edificatoria come sopra prevista risultasse al 31/12/2016 non ultimata, il rilascio di ulteriori permessi a costruire deve essere concordato alla luce dei successivi PPA.

La ditta titolare del PCL 2 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 la ditta titolare del PCL 2 resta impegnata, 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. In tale direzione può avvalersi di accorgimenti di tipo bioclimatico ed impiantistico che risultino affidabili nel conseguire livelli apprezzabili di risparmio energetico relativamente ai consumi termici, elettrici ed idrici.

Art.5 - La ditta suddetta, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna in sede di stipula di atti preliminari di vendita (registrati o meno), nonché di contratti di vendita delle unità immobiliari, ad esplicitare - a pena di nullità degli atti - che la relativa consegna non è effettuabile prima che risultino completate - come da attestazione del competente Servizio Tecnico comunale - le opere di urbanizzazione di pertinenza dell'edificio e venga rilasciato il relativo certificato di agibilità.

Art.6 - In adempimento dell'impegno assunto, la SOCIETA' COOPERATIVA SELENE, con il presente atto convenzionale, avente funzione anche di contratto preliminare soggetto a trascrizione, si obbliga per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo a trasferire al Comune o a soggetti da nominarsi dal Comune medesimo, a titolo gratuito, n. 14 alloggi di edilizia residenziale di tipo economico secondo lo standard ERAP (accorpato in unico edificio esternamente indistinguibile rispetto alla edificazione di contorno) per mq.1.092,48 di superficie complessiva (D.M. 10/5/1977, art. 2), così come individuati nello specifico elaborato (consistente nel progetto architettonico esecutivo dell'edificio, integrato di capitolato speciale dei materiali e delle lavorazioni con particolare riferimento alle caratteristiche relative al contenimento dei consumi energetici e dell'inquinamento acustico), avendo presente che limitate modifiche alla composizione degli alloggi - ferma la superficie stabilita - risulterà legittimabile con determinazione dirigenziale.

Al riguardo le parti danno atto che tale consistenza di alloggi risulta rispondente al parametro specifico dettato dal Piano, prevedente equivalenza tra il costo di costruzione degli alloggi nella suddetta entità (in applicazione dei parametri ERAP in ragione di €/mq. 1.416,11, comprensivo della quota relativa all'urbanizzazione) ed il valore del 25% dell'area resa fabbricabile (in applicazione del prezzo convenzionalmente stabilito in ragione di €/mq. 124), determinato pertanto nell'importo di € 1.547.074,00.

Le parti altresì convengono:

- a) che la costruzione degli alloggi venga eseguita in piena rispondenza all'elaborato tecnico sopra individuato, non materialmente allegato che le parti dichiarano di ben conoscere e che costituisce comunque parte integrante ed integrale della presente convenzione;
- b) che il Comune possa in qualsiasi momento verificare l'andamento dei lavori di costruzione ed il pieno rispetto delle caratteristiche stabilite, avendo titolo a disporre rifacimenti nel caso di inidonee



lavorazioni o di impiego di materiali non rispondenti al capitolato;

c) che entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente convenzione venga conseguita l'agibilità di tutte le unità immobiliari da cedere, e la ditta titolare del PCL 2 provveda a comunicare formalmente la disponibilità in ordine alla rispettiva cessione;

d) che la presa in carico dell'edificio da parte del Comune di Macerata abbia luogo ad avvenuto collaudo, effettuato da tecnico incaricato dal Comune stesso, a spese della ditta realizzatrice relativo alle opere, non strutturali, specifiche e caratterizzanti la presente convenzione (rispetto dei requisiti di cui alla DGC 579/2003 e rispondenza dei materiali e degli impianti alle caratteristiche di capitolato) mediante redazione di verbale di presa in consegna;

e) che nulla è dovuto ai lottizzanti a titolo di urbanizzazione dell'area, relativamente alla volumetria in questione.

Il contratto di trasferimento della proprietà al Comune, ovvero a soggetti da nominarsi da parte del Comune stesso, deve risultare perfezionato in coerenza con il D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122 recante disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della L. 2/8/2004 n.210 – entro il termine di 1 (uno) anno dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di disponibilità alla cessione degli alloggi di cui al punto 3), avendo la SOCIETA' COOPERATIVA SELENE, debitamente programmato il tempestivo completamento delle opere di urbanizzazione che legittima l'avvio della specifica attività edificatoria di cui al successivo art. 4).

Ove il predetto termine non venga rispettato, la ditta titolare del PCL 2 è tenuta a corrispondere al Comune la penale monetaria pari ad € 30,00 per alloggio in rapporto ad ogni giorno di ritardo rispetto al termine convenuto, da corrispondersi al Comune in sede di stipula del contratto di trasferimento.

Le parti danno atto che per il rilascio del permesso di costruire relativo a tale fabbricato non deve essere corrisposta la quota di cui all'art.16 DPR 380/2001 relativa al costo di costruzione, ricadendo tale edificio nella fattispecie regolata dall'art.17, punto 1 del medesimo DPR 380/2001.

Art.7 - Il Comune prende atto che a garanzia dell'impegno contrattuale della cessione immobiliare di cui sopra e della relativa tempestiva esecuzione, la SOCIETA' COOPERATIVA SELENE., ha costituito polizza fidejussoria a prima richiesta con -----di cui in premessa nell'importo di €1.701.781,40 della durata maggiorata di anni uno rispetto al termine di cui alla lettera "c" del precedente art. 6), al fine di consentire il conseguimento dell'agibilità in forma esplicita e lo svolgimento delle formalità di collaudo e di consegna e di stipula del contratto, nonché l'eventuale escussione della garanzia, fermo restando che la polizza medesima è svincolata all'atto stesso del trasferimento della proprietà pur antecedente alla scadenza. Il Comune si impegna a perfezionare la stipula dell'atto di compravendita per sé ovvero per persona da nominare entro il termine di mesi quattro dalla data del collaudo.

Art.8 - La SOCIETA' COOPERATIVA SELENE assume l'impegno di versare in favore del Comune di Macerata la somma di €151.620,45 in adempimento a quanto deliberato con DGC N--- DEL --- per la causale richiamata in premessa entro il termine di 5 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Tale somma è garantita con polizza fideiussoria a prima richiesta e senza eccezione costituita con -  
-----

Le parti danno atto che la polizza si riferisce ad un importo complessivo di €157.620,45 cui è stato aggiunto l'importo di €6.000,00 quale somma residua relativa alla fornitura e posa in opera di attrezzature ludiche in v. Verga non garantita con la polizza relativa alle OO.UU



Art.9 – Le parti danno atto che l'impianto di teleriscaldamento o in alternativa intercondominiale di micro teleriscaldamento per singoli lotti, è da considerare elemento saliente ed imprescindibile alla presentazione dei progetti di edificazione nei lotti, senza il quale non potranno essere rilasciati i permessi di costruire; per il lotto 3 è ammessa la realizzazione di impianti centralizzati condominiali singoli.

Art.10 - Sempre ai fini dell'attuazione del Piano attuativo PCL 2 in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione posto a corredo degli elaborati di Piano, la SOCIETÀ COOPERATIVA SELENE per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo - si impegna, con il presente atto, a cedere gratuitamente al Comune le aree oggetto della urbanizzazione primaria e secondaria, ad eccezione delle aree descritte nel successivo comma. Attesa la sussistenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune di Macerata della trascrizione di una domanda giudiziale, proposta dal Sig. Battistelli Giovanni, relativa all'accertamento dell'intervenuta usucapione di un frustolo intestato alla SOCIETÀ COOPERATIVA SELENE, descritto ai fini della trascrizione come "porzione di area della superficie complessiva di circa mq.2.200, di cui mq.290 già facenti parte della particella 117 (pure usucapita), da stralciare, previo frazionamento, delle particelle 23,31 e 58 del foglio 93 del catasto terreni di Macerata, intestate alla SOCIETÀ COOPERATIVA SELENE e confinante con proprietà Battistelli Giovanni, proprietà Benedetti, proprietà COOPERATIVA SELENE, del valore di euro 10.000", la ditta titolare del PCL 2 si impegna, con il presente atto, a manlevare e tenere indenne il Comune di Macerata da ogni qualsivoglia spesa, onere o danno che possa derivare al Comune in conseguenza della predetta domanda giudiziale, ivi comprese le spese per eventuale procedura espropriativa.

Relativamente alle aree diverse da quelle di cui al comma 2 del presente articolo, la SOCIETÀ COOPERATIVA SELENE garantisce la piena 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 ditta lottizzante avviene a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art.11 - Il Comune prende atto che la ditta titolare del PCL 2 ha provveduto:

- a) a costituire la polizza fidejussoria della \_\_\_\_\_ a garanzia della presente stipula per l'importo di € 249.530,00 la quale, avendo esaurito la propria funzione, viene pertanto svincolata;
- b) a versare in data \_\_\_\_\_ la prima rata della partecipazione monetaria di cui in premessa, ammontante ad € 495.063,68, mediante \_\_\_\_\_;
- c) a costituire la garanzia fidejussoria a prima richiesta rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, per l'ammontare:
  - di € 510.534,42 a garanzia del versamento entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata della partecipazione monetaria in ragione del 33%;
  - di € 541.475,90 a garanzia del versamento entro 36 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata in ragione del 35%, a saldo della partecipazione monetaria.

Art.12 - La SOCIETÀ COOPERATIVA SELENE, a garanzia dell'esatta, tempestiva e completa osservanza degli obblighi di urbanizzazione, nascenti dalla attuazione della presente convenzione costituisce polizza fidejussoria a prima richiesta e senza eccezione, avente durata di anni quattro, SOGGETTA A PROROGA AUTOMATICA \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, riferita all'ammontare delle opere di urbanizzazione, aumentato dell'IVA e delle spese generali, per un importo complessivo di €4.223.453,80 quale risultante dalla progettazione esecutiva presentata e da fare oggetto di rilascio del permesso a costruire.

La garanzia predetta risulta passibile di svincoli parziali, relativi allo stato di attuazione delle opere, soltanto se l'andamento delle stesse risulta dare affidamento in termini di corretta impostazione dei





lavori medesimi e di adeguata progressione dei lavori stessi; è in facoltà della ditta lottizzante di richiedere l'attuazione di collaudi nel numero non inferiore a quattro per ciascuno stralcio. Le parti convengono che tali svincoli parziali non possono in alcun caso superare la percentuale del 75% dell'importo complessivo, rimanendo la quota residua a garanzia degli eventuali adempimenti riferiti alle operazioni di collaudo.

In caso di ritardo o di inadempimento anche parziale di tutti gli obblighi di cui sopra, l'Amministrazione Comunale può sostituirsi nell'esecuzione delle opere a spese della ditta titolare del PCL 2 effettuando rivalsa sulla garanzia come sopra costituita con pagamento a prima richiesta, fatto salvo l'addebito di ogni maggiore spesa e degli eventuali danni restando in ogni caso la ditta attuatrice impegnata alla cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione.

Art. 12 bis La revoca delle fidejussioni di cui ai precedenti articoli prima della scadenza del rapporto, la loro 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

Art.13 - La SOCIETA' COOPERATIVA SELENE si impegna a nominare un Direttore dei Lavori il quale deve rapportarsi costantemente con il responsabile del procedimento comunale per tutte le fasi significative attinenti alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, impegnandosi fin d'ora ad ottemperare a qualsiasi prescrizione venga motivatamente impartita con apposita comunicazione scritta.

La ditta medesima si impegna altresì ad affidare il collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione ultimate a professionista abilitato, accettato dal Comune, il quale effettua le operazioni di collaudo, sia su richiesta del Comune, in corso d'opera, che 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 ed il conseguente svincolo della polizza fidejussoria possono avvenire soltanto successivamente al rilascio dei certificati di collaudo e alla previa definizione proprietaria di eventuali superfici marginali o residuali.

La SOCIETA' COOPERATIVA SELENE si impegna altresì:

- ad affidare il collaudo delle opere relative al verde pubblico a tecnico specializzato (botanico o agronomo) che ne approvi le modalità di realizzazione;
- a nominare un referente unico per le comunicazioni inerenti le obbligazioni nascenti dalla presente convenzione e a comunicare tempestivamente la eventuale variazione del nominativo.

Art.14 - Tutte le opere devono essere realizzate in conformità al progetto esecutivo, corredato dei pareri favorevoli dei Servizi Tecnici comunali e delle Aziende (APM SpA e SMEA SpA) che svolgono servizi per conto del Comune.

La SOCIETA' COOPERATIVA SELENE prende, altresì, 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.15 - Nella esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti, la SOCIETA' COOPERATIVA SELENE si impegna, curando che venga prioritariamente assicurato un adeguato collegamento alla viabilità esistente, a rispettare ciascuno stralcio-piano di cantiere come sopra individuato, facente parte degli elaborati progettuali di lottizzazione.

Art.16 - Le opere destinate, rispettivamente, a sedi stradali, a parcheggio pubblico nonché a verde pubblico, sono prese in carico, previo frazionamento soltanto dopo il relativo collaudo, libere da persone, da cose e da quanto altro pregiudizievole al loro godimento e destinazione, mediante 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, la ditta titolare del PCL 2 si impegna, per sé ed aventi causa, 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, la predetta ditta si intende impegnata a versare ulteriore cauzione nella misura del 10% dell'importo previsto per i lavori residui.

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

Art.17 - La SOCIETA' COOPERATIVA SELENE 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 devono essere debitamente trascritti presso il Conservatore dei Registri Immobiliari di Macerata, rimanendo tuttavia obbligato in solido con gli stessi aventi causa nell'adempimento degli obblighi medesimi in caso di trasferimento parziale.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art.18 - Tutte le contestazioni che possano sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, sono 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 sono a totale carico dalla parte soccombente. La parte che inizia la procedura anticipa le spese occorrenti.

Art.19 - Tutte le spese relative alla stipulazione della presente convenzione, come dei successivi contratti di cessione della superficie di terreno di mq. 4.258 circa di cui all'art.6, come anche quelle inerenti alla cessione al Comune delle aree oggetto di urbanizzazione di cui al precedente art.8 sono a totale carico della SOCIETA' COOPERATIVA SELENE e degli eventuali suoi aventi causa, mentre restano a carico del Comune gli oneri notarili riferiti ad eventuali altre cessioni.

Al riguardo si richiede l'applicazione dell'imposta in misura fissa ex art. 11 Tariffa Parte Prima del testo unico 26 aprile 1986, n.131, in quanto la presente convenzione è attinente all'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Macerata.

Art.20 - La SOCIETA' COOPERATIVA SELENE elegge domicilio presso la sede comunale.

Art.21 - 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.

A richiesta, io sottoscritto ----- 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.

Per il Comune di Macerata

Per la SOCIETA' COOPERATIVA SELENE

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
F.to Avv. Romano Carancini

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. Gianluca Puliti

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che il presente atto è affisso all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Macerata, 12.10.2011

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. Gianluca Puliti

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Il presente atto è esecutivo:

- Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.  
 Lo stesso giorno in cui l'atto è adottato.

Macerata li 12.10.2011

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. Gianluca Puliti

---

La presente copia, in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio è conforme all'originale.

Macerata li 12.10.2011

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. Gianluca Puliti

---

**INVIO ATTI**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Amministrazione Generale                   | <input type="checkbox"/> Servizio Finanziario                    |
| <input type="checkbox"/> Servizio Affari Generali                   | <input type="checkbox"/> Servizio Personale                      |
| <input type="checkbox"/> Servizio Ambito Territoriale Sociale n. 15 | <input type="checkbox"/> Servizio Polizia Municipale             |
| <input type="checkbox"/> Servizio Attività Produttive               | <input type="checkbox"/> Servizio Scuola, Sport e Partecipazione |
| <input type="checkbox"/> Servizio Cultura                           | <input type="checkbox"/> Servizio Sistemi Informativi            |
| <input type="checkbox"/> Servizio Demografico                       | <input type="checkbox"/> Servizio Servizi alla Persona           |
| <input type="checkbox"/> Servizio Entrate                           | <input checked="" type="checkbox"/> Servizi Tecnici              |
-