

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL " COMPARTO B.2 – BORGO BICCHIA NORD" SITO IN SENIGALLIA (AN)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno del mese dixx / xxxxxx / xxxx

In, nel mio studio, in Via n.....

Avanti a me dott. Notario di sede in, iscritto al Collegio Notarile di

sono presenti

- **Dott. Ing. ROCCATO GIANNI**, nato a Fano (PU) il 12 aprile 1954, domiciliato, per la carica, a Senigallia presso la Sede Comunale in Piazza Roma n.8, il quale agisce nella sua veste di Dirigente dell'Area Tecnica Territorio Ambiente e, quindi, in nome e conto del **COMUNE DI SENIGALLIA**, con sede in Senigallia (AN), Piazza Roma n. 8, Codice Fiscale 00332510429, (di seguito "*Comune*"), nominato con decreto del Sindaco n. 718 del 24 dicembre 2015, autorizzato alla stipula in virtù della deliberazione della Giunta Municipale n. del, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A".

- i signori

FRANCESCHINI SILVIO nato a il,C.F.:, residente an. comproprietario per la quota di

FRANCESCHINI FRANCESCO, nato a il,C.F.:, residente a n. comproprietario per la quota di

FRANCESCHINI MARCELLO, nato ail, C.F....., residente a n. comproprietario per la quota di

FRANCESCHINI NADIA, nata ail, C.F....., residente a n. comproprietaria per la quota di

In totale 100/100 delle particelle destinata al C.T. foglio n. 47 n. 700, 766, 768 della superficie di m² 2.920,00, (in seguito "*Soggetti Attuatori*")

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo mi hanno richiesto di ricevere il presente atto con il quale premettono che:

a) i soggetti attuatori dispongono delle aree ricomprese nel Comparto unitario denominato "Comparto B.2 - Borgo Bicchia Nord", come di seguito identificate:

Ditta	foglio catastale	particella	sup. catastale (m ²)
Franceschini Francesco Franceschini Marcello Franceschini Nadia	47	766	738,00
Franceschini Silvio	47	768/b	694,30
Franceschini Francesco Franceschini Marcello Franceschini Nadia	47	700	1487,70

b) il Comparto edificatorio unitario B.2, sito in Via Primo Maggio, è individuato dal vigente Piano Regolatore Generale come zona “ CR3 ” ai sensi dell’art. 17/b – Zona CR3 di espansione residenziale con schede di dettaglio (Elaborato P 3.2), ed è subordinato a convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere e la cessione delle aree di urbanizzazione;

c) il Piano Attuativo del Comparto B.2, redatto dal Geom. Ivano Sbroliini e dall’Arch. Niccolò Cerioni di Senigallia, completo delle elaborazioni di tipo urbanistico-edilizio e del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, è stato approvato con Deliberazione della Giunta Municipale di Senigallia n. del

d) il Piano Attuativo comprende la realizzazione di opere pubbliche per l’urbanizzazione primaria del comparto come da scheda di PRG comprese opere extra comparto consistenti nell’allargamento della sede stradale di via Primo Maggio e nella realizzazione del marciapiede, come documentato dal progetto definitivo. Le spese, a carico del Soggetto Attuatore, desunte dal quadro economico di progetto ammontano ad € 145.290,49 (diconsi euro Centoquarantacinquemiladuecentonovanta virgola quarantanove);

e) relativamente alle opere di urbanizzazione, come autorizzato con DGM ____/2017, il Soggetto Attuatore accede allo scomputo oneri ex art. 16 comma 2 del DPR 380/2001;

tutto ciò premesso e considerato, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto

1. il Piano Attuativo del Comparto (compreso il Progetto Definitivo delle OOUU) redatto dal Geom. Ivano Sbroolini e dall'Arch. Niccolò Cerioni di Senigallia, depositato presso l'Ufficio Governo del Territorio ed allegato all'istanza prot. n° 56.623/2016, regola l'articolazione delle destinazioni d'uso ammissibili nel rispetto delle prescrizioni del PRG, le modalità insediative delle nuove edificazioni e la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è composto dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica
- relazione geologica
- relazione compatibilità idraulica
- asseverazione mitigazioni ambientali
- norme tecniche di attuazione
- tavola 1) inquadramento urbanistico
- tavola 2) stato attuale
- tavola 3) planimetria di piano
- tavola 4) profili - stato attuale e di progetto
- tavola 5/a) opere di urbanizzazione – sistemazione stradale e impianto fognario
- tavola 5/b) opere di urbanizzazione – impianto pubblica illuminazione
- tavola 6) aree da cedere al comune
- tavola 7) piano particellare
- computo metrico estimativo
- quadro economico della spesa

Il progetto, redatto in conformità alla scheda di dettaglio di cui all'elaborato P3.2 di P.R.G. e approvato con Deliberazione della Giunta Municipale di Senigallia n. del, prevede la seguente utilizzazione urbanistica delle aree in conformità alla costituzione fondiaria:

superficie lotto edificabile privato: m² (..... metri quadrati)

superficie verde pubblico: m² (..... metri quadrati)

superficie parcheggio pubblico: m² (..... metri quadrati)

superficie marciapiede di raccordo: m² (..... metri quadrati)

per un totale di m² (..... metri quadrati).

Le superfici edilizie realizzabili, espresse come superfici utili lorde ex art.13 del vigente R.E.C. sono pari a m² (..... metri quadrati), derivanti dall'applicazione dell'indice di PRG pari a m²/m² come dalla scheda di dettaglio di cui all'elaborato P3.2, allegato al PRG vigente.

Articolo 2 - Identificazione opere e spese di urbanizzazione.

1. Il comparto edificatorio prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Opere stradali (parcheggio e marciapiede di raccordo)
- Impianto smaltimento acque
- impianto di pubblica illuminazione

- verde pubblico

2. Le spese per l'urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- Importo lavori opere di urbanizzazione primaria derivate dalla scheda di comparto	€ 119.090,57
- Importo somme a disposizione	€ 26.199,92
Totale opere urbanizzazione primaria	€ 145.290,49

3. Tali opere sono realizzate a scomputo degli oneri per le urbanizzazioni primarie, mentre la quota afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria dovrà essere corrisposta al rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato residenziale sul lotto edificabile privato.

Articolo 3 - Cessione aree. Opere di urbanizzazione a scomputo. Garanzie.

1. Il Soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Senigallia le aree interessate delle opere di urbanizzazione previste dal PRG per il comparto, come da Piano Particellare allegato al Progetto:

- la porzione di terreno destinata a parcheggio pubblico distinta in catasto al Foglio n. 47 mappali n. 700 parte e 768 parte, della superficie di 300 m²;
- la porzione di terreno destinata ad allargamento stradale e marciapiede distinta in catasto al Foglio n. 47 mappali n. 700 parte e 768 parte, della superficie di 215,18 m²;
- la porzione di terreno destinata a verde pubblico distinta in catasto al Foglio n. 47 mappali n. 766, della superficie di 738 m²;
- la porzione di terreno di 160,64 m² ricadente all'interno del Foglio n. 47 Mappale n. 682/parte, di proprietà di Franceschini Francesco, quale obbligo derivante dalla previsione di PRG per l'allargamento stradale di Via I Maggio e il completamento del marciapiede;

In totale la cessione di Aree per Urbanizzazione è di 1.253,18 m² e 160,64 m² extra comparto. Tali aree assolvono quanto dovuto come AUS.

Si allega sotto la lettera "___" lo schema di frazionamento delle aree da cedere che sarà reso esecutivo a lavori ultimati a cura e spese della società cedente;

2. Il Soggetto Attuatore garantisce la piena proprietà e libera disponibilità dei beni ceduti. L'area sarà ceduta libera da ipoteche, privilegi ed altri vincoli pregiudizievoli, prestando ampio rilievo per il caso di evizione.

3. Il Soggetto attuatore assume, in esecuzione dell'atto G.M. n. XXX/2017, a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle opere in progetto e di tutte le spese connesse (progettazione, rilievi, pareri enti sovra comunali, imprevisti, ecc.) pur non esplicitate dagli elaborati progettuali, consistenti nella realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo il progetto definitivo redatto dal Geom. Ivano Sbröllini e dall'Arch. Niccolò Cerioni di Senigallia, costituito dagli elaborati tecnici, allegati alla D.G.M. n. XXX/2017 di approvazione del progetto a scomputo, come richiamati all'articolo 1 del

presente atto, ancorché materialmente non allegati; l'importo dei lavori, come si evince dal Quadro Tecnico Economico, è pari ad € 119.090,57 (diconsi euro centodiciannovemilannovanta virgola cinquantasette)

4. La realizzazione delle opere a scomputo è disciplinata come segue:

– Il Soggetto Attuatore:

- a) fornisce, entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, il progetto esecutivo delle opere nella forma prevista dal regolamento di attuazione delle opere pubbliche. Il Responsabile Unico del procedimento di cui in seguito provvede alla validazione del progetto esecutivo;
- b) si impegna a liquidare, a fronte di semplice richiesta dell'ente, gli oneri per la verifica del progetto, la sua validazione, per il Responsabile Unico del Procedimento e per il collaudo delle opere (amministrativo, tecnico funzionale e statico) per un importo stimato preliminarmente in Euro _____ (_____) e soggetto a conguaglio in sede di progettazione esecutiva.
- c) si impegna a comunicare la data di inizio lavori dell'opera pubblica al RUP e a completare le opere entro 180 giorni dalla stessa;
- d) si impegna a trasferire le aree da cedere prive di ipoteche e le opere ultimate e collaudate entro 60 giorni dal Collaudo;
- e) garantisce i suddetti impegni tramite fidejussione bancaria e/o assicurativa dell'importo di euro 43.587,14 (quarantatremilacinquecentoottantasette virgola quattordici), pari al 30% del Quadro Tecnico Economico.

– Il Comune di Senigallia provvede a:

- a) nominare direttamente il RUP e il Collaudatore
- b) esercitare la supervisione del cantiere;
- c) prendere in carico le opere a seguito del collaudo favorevole.

In attuazione dell'art. 45 ex Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito nella Legge 22 dicembre 2011, n. 214, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore procederà all'affidamento delle opere nell'ambito del diritto privato.

L'attuatore, ai fini della tracciabilità dei pagamenti, avrà l'obbligo di rispettare le procedure di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136

Eventuali differimenti dei termini per la consegna del progetto esecutivo e per la consegna delle opere ultimate, non autorizzati dal RUP, sono soggetti all'applicazione di una penalità pari al 0,5% (zero virgola cinque per cento) dell'importo dei lavori (euro 119.090,57); tali penalità sono escutibili direttamente sul titolo di garanzia.

L'accumulo delle penalità per ritardo nella consegna del progetto e/o dei lavori superiore al 30% dell'importo dei lavori stessi, determina la condizione di rescissione della presente convenzione con conseguente escussione della polizza nella misura necessaria alla rimozione delle opere incongrue, al completamento dei lavori, compreso ogni onere per stime, perizie, occupazione spese generali.

Il rilascio del Certificato di Agibilità dei fabbricati è subordinato al collaudo con esito positivo delle opere pubbliche.

Per lo scomputo si assume, quale costo convenzionale, l'importo desunto dal quadro economico del progetto definitivo. Per il calcolo del volume convenzionale si assumono le modalità di calcolo già contenute nel regolamento Regione Marche n. 6/77.

Eventuali modifiche planivolumetriche di modesta entità, potranno essere approvate con determina dirigenziale; in ogni caso non potranno essere modificati gli indici territoriali, l'assetto viario pubblico, il modello insediativo, la perimetrazione del piano.

5. Modalità operative:

- a. Prima dell'inizio dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà richiedere ed ottenere dall'Area Tecnica Territorio Ambiente la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello e di quei chiarimenti necessari per la perfetta realizzazione delle opere previste.
- b. Nessuna variante, quantitativa e qualitativa, sia pur minima, potrà essere attuata se non sia stata preventivamente autorizzata dal Comune, previa presentazione di regolare domanda documentata.
- c. All'Amministrazione Comunale compete, come sopra evidenziato, il collaudo in corso d'opera e pertanto sarà cura del titolare del permesso di costruire provvedere ad ogni assistenza e gratuita prestazione di mano d'opera e messi per l'esecuzione di prove, saggi e quant'altro occorrente per l'accertamento della buona esecuzione dei lavori stessi.
- d. La società si obbliga a mantenere le opere di urbanizzazione realizzate in perfetto stato di efficienza e manutenzione fino alla data di presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale.

6. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni sopra esposte, il Soggetto Attuatore, ha costituito a favore del Comune di Senigallia la prescritta garanzia finanziaria n. _____ rilasciata in data _____ dalla Banca _____ per un valore di euro € **43.587,14** (quarantatremilacinquecentoottantasette virgola quattordici), pari al 30% del valore complessivo del quadro economico approvato; la polizza fideiussoria è valida ed operante fino a rilascio di apposita espressa dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale. Lo svincolo del suddetto titolo di garanzia, avverrà solo al rilascio del collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo.

Articolo 4 - Rapporti tra il Soggetto Attuatore ed i propri aventi causa

Il Soggetto Attuatore, in caso di alienazione delle aree, non potrà trasferire le obbligazioni nascenti con il presente atto; lo stesso resta pertanto responsabile nei confronti del Comune per tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Esclusivamente nel caso di una alienazione unitaria e globale delle aree ed immobili oggetto della presente convenzione, e su esplicita autorizzazione del Comune, il Soggetto Attuatore potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi qui previsti. Lo stesso si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita.

Articolo 5 - Controversie

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Ancona ed è escluso il lodo arbitrale.

Articolo 6 - Oneri e Spese

- a. Il presente atto di convenzione verrà trascritto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con esonero del Competente Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.
- b. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore.
- c. Si richiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in vigore relative alla registrazione del presente atto.

Articolo 7 - Elaborati di progetto e documentazione

Gli elaborati costitutivi del Piano Attuativo, compreso il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie, che formano oggetto della Delibera di Giunta n. del, pur non allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

DISPENSA DELLA LETTURA DEGLI ALLEGATI

Le parti dichiarando di averne esatta conoscenza espressamente dispensano me Notaio dal dar lettura degli allegati.

TUTELA RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

I comparenti autorizzano me Notaio al trattamento dei "dati personali" contenuti nel presente atto, per gli adempimenti dovuti in esecuzione dell'atto stesso nonché per esigenze organizzative dell'ufficio.

SPIEGAZIONE ATTO

Le parti danno atto che io Notaio ho personalmente indagato la volontà delle stesse ed ho loro spiegato il contenuto del presente atto, contestualmente alla stipula.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia su pagine di fogli e da me letto ai comparenti che su mia domanda lo hanno approvato.

F.to Gianni Roccato

F.to xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

F.to xxxxxxxxxxxxxx Notaio