

**ADEGUAMENTO CONVENZIONE PER CHIUSURA ADEMPIMENTI
PIANO DI LOTTIZZAZIONE “LE PIRAMIDI”
TRA COMUNE DI SENIGALLIA E QUADRIFOGLIO SRL.**

L'anno duemiladiciotto, il giorno [REDACTED] del mese di [REDACTED]

In Senigallia, nel mio studio in [REDACTED], n. [REDACTED] davanti a me, Dottor [REDACTED], Notaio in Senigallia, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Ancona, si sono costituiti:

- **la QUADRIFOGLIO srl** di Cesano di Senigallia rappresentata dall'Amministratore unico **Ing. Angelo Utili** nato a Milano il 22 agosto 1932 e domiciliato a Milano, in via Bellezza, n.11, professionista, il quale interviene al presente atto per nome e per conto della Società, con sede in Senigallia, iscritta presso il Tribunale di Ancona al n.3973 Registro Società, con codice fiscale e aprtita IVA numero 00475920427;

- **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. 751 del 30 dicembre 2016, autorizzato alla stipula in virtù della deliberazione della Giunta Municipale n. [REDACTED] del [REDACTED], che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Detti comparenti, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con cui convengono e stipulano quanto segue

Premesse

- Con le convenzioni urbanistiche del 31/07/80 e 01/02/82 fra Comune e Quadrifoglio è stato approvato un piano di lottizzazione del terreno in Località Cesano, denominato “LE PIRAMIDI”, finalizzato alla realizzazione di 62.000 m³ di costruzioni turistiche e delle relative opere di urbanizzazione (a moneta 1980) per complessive Lire 762.420.000, di cui 430.400.000 Lire per opere primarie (art.4 della convenzione) e 332.000.000 Lire per opere secondarie (art.5 della convenzione), con cessione di aree per strade, verde attrezzato e parcheggi (AUS), per un totale di mq 19.967 (art.3 della convenzione).

- Con la “Variante parziale PRG- Variante di tutela e valorizzazione fascia litoranea ” adottata nel 2012 sono state ridotte le capacità edificatorie dell'area, in misura pari a quelle già realizzate dalla Quadrifoglio al momento dell'adozione, che consistono in 30.134 m³ a destinazione turistico-ricettiva corrispondenti al 47,56 % di quanto consentito nell'originaria Convenzione;

- A seguito del ricorso della Quadrifoglio il Consiglio di Stato con sentenza del 18/01/11 ha confermato le previsioni in riduzione della Variante al PRG, ferma restando la necessità di rimodulare le urbanizzazioni primarie e secondarie pattuite in convenzione, in proporzione alla volumetria effettivamente consentita e realizzata come affermato dal TAR Marche a parziale accoglimento dei ricorsi nn. 1142/04 e n. 472 del 2005;

- Al fine di procedere alla chiusura degli adempimenti connessi alle convenzioni urbanistiche del del 31/07/80 e 01/02/82 fra Comune e Quadrifoglio, con presa in carico delle opere e svincolo delle polizze fidejussore fornite a garanzia degli obblighi di convenzione, si rende necessario adeguare al nuovo assetto urbanistico e al pronunciamento del TAR, tali obbligazioni, da computare in misura del 47,56 % di quanto previsto dal piano attuativo;

- dal collaudo dell'Ing. Migliardo del 16/11/1994 risultano realizzate e collaudate opere di urbanizzazione di complessivo importo (a moneta 1994) di Lire 2.499.984.000 (di cui 1.286.323.000 Lire per urbanizzazioni primarie e 1.173.661.000 Lire per urbanizzazioni secondarie), eccedenti dunque rispetto alle opere convenzionate;

- non tutte le opere però sono state contestualmente prese in carico dal Comune: con verbale di consegna del 31/03/2008 il Comune ha preso in carico solo parte delle aree e delle opere di urbanizzazione realizzate, a cui vanno ad aggiungersi quelle intestate all'Ente per effetto dell'esproprio FFSS del 28/03/2011;

- con la Variante al PRG 2015, a parziale accoglimento dell'osservazione presentata dalla Quadrifoglio, le aree interessate dai servizi turistici e ricreativi e le aree rimaste prive di edificazione a seguito della Variante 2012, sono state inserite in una nuova zona urbanistica destinata a "centro turistico sportivo", che prevede una SUL a destinazione turistico-sportiva di 1.100 m² oltre ad attrezzature di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, guardiole per custodi, centrali tecnologiche, escluse dal computo della SUL.

- ad oggi pertanto non è interesse delle parti che il Comune di Senigallia prenda in carico le opere di urbanizzazione secondaria realizzate dalla Quadrifoglio in corrispondenza dell'attuale Centro Servizi Turistico-Sportivi in zona F, e risulta pertanto necessario da parte della Quadrifoglio srl la parziale compensazione delle stesse, fino al concorrere di quanto dovuto in proporzione al volume edificato (47,56 %), nonché, da parte del Comune di Senigallia, allo svincolo delle aree del Centro Turistico-Sportivo (Zona F del PRG) dagli obblighi convenzionali dell'area CT3, come attualmente previsto dal PRG per l'area (cfr Art 17/c del PRG vigente), e parzialmente già modificato in sede di adozione della Variante SMART 2018, così da poter dare concreta attuazione alla riqualificazione edilizia delle aree e alla loro valorizzazione turistica e sportiva;

- ai fini della ricognizione delle obbligazioni assolute e da assolvere, si da atto da entrambe le parti, che i valori di riferimento vengano attualizzati sulla base degli indici ISTAT come segue: valore in Lire del mese di luglio del 1980 rivalutati a settembre 2018 in 0,0025 Euro, valore in Lire del mese di luglio del 1994 rivalutati a settembre 2018 in 0,00082 Euro (cfr. <https://rivaluta.istat.it>);

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue:

Articolo 1 – Cessione Aree

Le aree da cedere previste all'art.3 della convenzione del 1980 sono pari a 19.967,00 m². In base alla volumetria assentita con Variante 2012 la Quadrifoglio deve garantire il 47,56 % delle stesse, pari a m² 9.642,88;

Le aree già cedute sono pari a m² 6.236,00 (individuate nel frazionamento allegato sotto la lettera "B" in colore giallo).

La Quadrifoglio deve quindi integrare le aree dovute per m² 3.406,65. Le aree cedute con il presente atto sono quelle relative al parcheggio di interscambio, alla strada di accesso al mare a sud dell'isolato e alla contigua area verde (individuate nel frazionamento allegato sotto la lettera

“B” in colore rosso) per un totale di m² 3.563,69, che soddisfano la quota di aree in cessione necessaria.

Articolo 2 – Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primarie dovute in convenzione attualizzate ad oggi sono pari a € 1.076.050,00. In base alla volumetria assentita con Variante 2012 la Quadrifoglio deve garantire il 47,56 % delle stesse, pari ad € 511.736,80.

Le opere consegnate con verbale del 31/03/2008 hanno un valore di € 1.054.784,86.

La quadrifoglio ha pertanto assolto quanto dovuto come urbanizzazione primaria.

Articolo 3 – Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondarie dovute in convenzione attualizzate ad oggi sono pari a € 830.000,00. In base alla volumetria assentita con Variante 2012 la Quadrifoglio deve garantire il 47,56 % delle stesse, pari ad € 394.722,87.

Le opere consegnate con verbale del 31/03/2008, corrispondenti all'argine del fiume Cesano, hanno un valore di € 62.303,00.

A queste vanno aggiunte le opere realizzate in corrispondenza del giardino lungo la spiaggia, ora acquisito come AUS. Dal Collaudo si evince un costo a m² del “giardino di quartiere” pari a 259.500 di lire, con valuta 1994, corrispondenti a 212,79 €/m² valuta 2018. Pertanto al giardino lungomare sono connesse opere di urbanizzazione secondaria pari a 275,61 m² * 212,79 €/m² = 58.647,05 €. La Quadrifoglio deve quindi integrare per urbanizzazioni secondarie per € 273.772,22.

Come illustrato in premessa non è interesse né del Comune né della Quadrifoglio che il Comune acquisisca in questa fase ulteriori attrezzature di urbanizzazione secondarie realizzate in virtù della convenzione urbanistica e non ancora cedute, in quanto tale dotazione è integrata nel Centro Turistico Sportivo in zona F. Le urbanizzazioni secondarie mancanti saranno dunque permutate in aree AUS di pari valore (ivi comprese eventuali opere secondarie connesse alle aree cedute).

Pertanto oltre a quanto dovuto come AUS (art.1), sono state individuate aree di proprietà della Quadrifoglio e interessate da aree per urbanizzazioni nel PRG (ingresso al parcheggio di interscambio, giardino di accesso all'arenile e porzione della spiaggia antistante), da cedere al Comune di Senigallia quale compensazione delle Opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree da cedere hanno una estensione di m² 1.907,56 (individuate nel frazionamento allegato sotto la lettera “B” in colore azzurro) di cui 379,19 m² in zona CT3, per ingresso al parcheggio di interscambio, del valore di 145,63 €/m² come da tabella AUS zona 1 “B”, e 1.528,37 m² in zona F per accesso alla spiaggia, del valore di 49,74 €/m² come da tabella AUS zona 2 “D”, con un valore totale delle aree permutate di € 131.242,56.

Contestualmente vanno aggiunte le opere realizzate in corrispondenza del giardino lungo la spiaggia, come già computato per il giardino Lungomare. Pertanto al giardino di accesso alla spiaggia sono connesse opere di urbanizzazione secondaria pari a 677,38 m² * 212,79 €/m² = 144.139,69 €.

Le ulteriori aree cedute in permuta, comprensive delle opere di urbanizzazione ivi realizzate, hanno un valore pari a 131.242,56 + 144.139,69 € = 275.382,25 €, che coprono quanto dovuto ad integrazione delle urbanizzazioni secondarie già prese in carico.

Articolo 4 – Obblighi della Quadrifoglio Srl

In relazione a quanto esposto negli articoli precedenti, la Quadrifoglio cede al Comune di Senigallia con il presente atto le seguenti particelle, o loro porzioni, come meglio individuate nel frazionamento allegato:

- giardino lungomare: mappale Fg.2 n.1443 / c di consistenza 275,61 m²

- strada di accesso al lungomare Fg.2 n.1443 / b di consistenza 783,89 m²
- parcheggio di interscambio Fg.1 n.470 / d di consistenza 2.514,19 m²
- spiaggia Fg.1 n.470 / b di consistenza 850,99 m²
- giardino di accesso alla spiaggia Fg.1 n.470 / c di consistenza 677,38 m²
- area di accesso al parcheggio di interscambio Fg.1 n.470 / e di consistenza 783,89 m²

Il "Soggetto Attuatore" garantisce la piena proprietà e libera disponibilità dei beni da cedere e ne garantisce la completa libertà da ipoteche, privilegi e altri vincoli pregiudizievoli, prestando ampio rilievo per il caso di evizione;

Articolo 5 – Impegni del Comune di Senigallia

Come deliberato con DGM n. ____ del ____ a fronte del presente atto il Comune di Senigallia si impegna a:

- svincolare le polizze fideiussorie ancora in essere a garanzia degli adempimenti della lottizzazione;
- presentare come osservazione d'ufficio in occasione della Variante SMART 2018 la modifica della scheda di progettazione dettagliata del comparto F7 – Centro Turistico sportivo delle Piramidi, aggiornando il perimetro del comparto e commisurando gli obblighi del comparto al solo intervento del Centro Turistico Sportivo (AUS = 24/30 della SUL) essendo assolti con la presente convenzione gli obblighi connessi al PdL della zona CT3.

Articolo 6 – Disposizioni finali

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte cedente.

I comparenti dichiarano di ben conoscere gli allegati ed espressamente dispensano me notaio dal darne lettura.

Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su fogli per pagine intere e fin qui della presente, e da me letto, presenti i testimoni, ai comparenti, che interpellati lo approvano e lo sottoscrivono, con i testimoni e con me notaio alle ore