

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL "SUB COMPARTO 3 (ex 17/i)"  
ZONA CR3 - SITO IN FRAZIONE MARZOCCA DI SENIGALLIA (AN)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove il giorno..... del mese di.....

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/2019

in Senigallia, via\_\_\_\_\_, n.\_\_\_\_\_

Avanti a me dott\_\_\_\_\_, Notaio in Senigallia,  
Collegio Notarile di Ancona,

SONO COMPARSI

- 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, Piazza Roma, n. 8, (C.F. 00332510429), nominato con Decreto del Sindaco n. 751 del 30 dicembre 2016, autorizzato alla stipula in virtù della deliberazione della Giunta Municipale n. XXX in data XXXXXXXX, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A";

Sig.ra

**ERCOLANI LUCIANA**, nata a Senigallia il 22/05/1952 e residente a Marzocca di Senigallia in Via S. Alfonso Maria Dè Liguori n. 29 - C.F.: RCLLNC52E62I608Q

in seguito "Soggetto Attuatore"-.

Detti Componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMETTONO

a) - che, La Sig.ra **ERCOLANI LUCIANA** dispone delle aree ricomprese nel Comparto unitario denominato "SUB COMPARTO - CR3 (ex 17/i)" SITO IN FRAZIONE MARZOCCA DI SENIGALLIA", come illustrato dallo schema di frazionamento allegato e dall'estratto di mappa di seguito meglio descritte:

PROPRIETA' **ERCOLANI LUCIANA**

1) - particella distinta al foglio 19 mappali n.1245/b - 1245/c - 1245/d - 1245/e - 1245/f - 1245/g - 1245/h  
superficie reale mq 7005,00 (metri quadrati settemilacinque)- n. 1203 superficie catastale mq 10,00  
superficie reale mq 10,00 (metri quadrati dieci) n.1204/b  
superficie reale mq 2,00 (metri quadrati due) n. 1246  
superficie catastale di mq 404,00 superficie reale mq 405,00

(metri quadrati quattrocentocinque) - n. 1247 superficie catastale mq 401,00 superficie reale mq 400,00 (metri quadrati quattrocento); proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà.

b) - Il SUB Comparto - CR3 (ex 17i) Marzocca, sito in Via XXIV Maggio, è individuato dal vigente Piano Regolatore Generale come zona "CR3" ai sensi dell'art. 17/b1 - Zona CR3 di espansione residenziale con scheda di dettaglio (Elaborato S.1) approvata con delibera di Giunta Municipale n. 224 del 10/10/2017, ed è subordinato a convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere e la cessione delle aree di urbanizzazione;

c) - il Piano Attuativo in oggetto redatto dal Geom. Arch. Pierluigi Genghini e dall'ing. Maria Grazia Asci di Senigallia, completo delle elaborazioni di tipo Urbanistico-Edilizio e del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è stato approvato con delibera di Giunta Municipale con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

d) - il Piano Attuativo comprende la realizzazione di opere pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondarie del comparto come da scheda di dettaglio di PRG consistenti in: ampliamento e sistemazione di tratto stradale esistente, realizzazione nuovo parcheggio per la sosta auto e verde pubblico, come documentato dal progetto definitivo. Le spese, a carico del Soggetto Attuatore, desunte dal quadro economico di progetto ammontano ad € 273.385,72 (diconsi euro duecentosettantatremilatrecentottacinque/72) per le opere di urbanizzazione primaria ed € 13.918,88 (diconsi euro tredicimilanovecentodiciotto/88) per le opere di urbanizzazione secondarie;

e) relativamente alle opere di urbanizzazione, come autorizzato dalla Deliberazione della Giunta Municipale di Senigallia n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, 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 si stipula quanto segue:

#### **Articolo 1 - Oggetto**

1. La proposta di Piano Attuativo compreso il Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria redatto dal Geom. Arch. Pierluigi Genghini e Ing.

Maria Grazia Asci di Senigallia, depositato presso l'Ufficio Governo del Territorio ed allegato all'istanza prot. n° 1035 del 08/01/2018 e successivamente integrato/modificato in data 01/08/2018 con nota prot n. 55756 a seguito dei pareri degli uffici comunali ed enti gestori di servizi (Enel, Telecom, Vivaservizi ecc...) e approvato con atto di G.M. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, 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:

ELABORATI DECRITTIVI E NORMATIVI

- relazione tecnica illustrativa
- Relazione geomorfologica
- Relazione invarianza idraulica
- Relazione di verifica invarianza idraulica
- Asseverazione compatibilità idraulica
- Norme Tecniche di Attuazione

ELABORATI GRAFICI

- TAV.1) planimetria attuale-profili-stralci-documentazione fotografica;
- TAV.2) planimetria generale individuazione AUS a standards urbanistici
- TAV.2a) planimetria generale individuazione stralci attuativi
- TAV.3a) planimetria progetto - profili progetto
- TAV.3b) particolari costruttivi piante e sezioni opere di urbanizzazione;
- TAV.3c) particolari costruttivi piante e sezioni opere di urbanizzazione;
- TAV.3d) particolari costruttivi piante sezioni opere di urbanizzazione;
- TAV.4) impianti tecnologici - rete smaltimento acque nere;
- TAV.5) impianti tecnologici - rete smaltimento acque meteoriche;
- TAV.6) impianti tecnologici - rete distribuzione energia elettrica (ENEL)
- TAV.7) impianti tecnologici - rete distribuzione acqua potabile
- TAV.8) impianti tecnologici - rete distribuzione gas-metano
- TAV.9) impianti tecnologici - rete telefonica
- TAV.10) impianti tecnologici- rete illuminazione pubblica

- crono-programma opere di urbanizzazione
- piano particellare

ELABORATI CONTABILI

- elenco prezzi
- incidenza oneri di sicurezza
- computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
- computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria
- computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- quadro economico opere di urbanizzazione primaria
- quadro economico opere di urbanizzazione secondaria
- quadro economico globale opere di urbanizzazione primaria  
opere di urbanizzazione secondaria

Il progetto, redatto in conformità alla scheda di dettaglio (elaborato S.1) di cui all'elaborato 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  
ST: m<sup>2</sup> 7.932,00.

Sup. lotti edificabili privati: m<sup>2</sup> 7.932,00 - (m<sup>2</sup> 1.028,00 + m<sup>2</sup> 1.404,00) = m<sup>2</sup> 5.500,00

superficie verde pubblico: m<sup>2</sup> 1.404,00

superficie parcheggio pubblico e marciapiedi: m<sup>2</sup> 1.028,00

Le superfici edilizie realizzabili, espresse come superfici utili lorde ex art.13 del vigente R.E.C. sono pari a mq. 1.427,00 (m<sup>2</sup> millequattrocentoventisette/00), come dalla scheda di dettaglio (Elaborato S.1) approvata con delibera di Giunta Municipale n. 224 del 10/10/2017;

**Articolo 2 - Identificazione opere e spese di urbanizzazione PRIMARIA**

1. Il comparto edificatorio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi in due stralci funzionali come indicato nella tavola 2a e consistenti in:

- Opere stradali (parcheggio, marciapiedi e sistemazione tratto stradale esistente);
- Impianto rete smaltimento acque meteoriche
- Impianto rete smaltimento acque nere
- Impianto rete telefonica

- Impianto rete energia elettrica
- impianto rete pubblica illuminazione

2. Le spese per l'urbanizzazione primaria da quadro economico risultano di complessivi Euro € 273.385,72 di cui Euro € 181.656,20 per lavori ed Euro € 87.505,99 per somme a disposizione dell'Amministrazione ed Euro € 4.223,53 per oneri per la sicurezza.

#### **Articolo 2/bis - Identificazione opere e spese di urbanizzazione SECONDARIA**

Il comparto edificatorio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e secondaria da eseguirsi nel primo stralcio funzionale come indicato nella tavola 2/a e consistenti in: realizzazione di area verde a tutela del fosso.

Le spese per l'urbanizzazione secondaria da quadro economico risultano di complessivi Euro € 13.918,88 di cui Euro 10.674,71 per lavori ed € 3.071,03 per somme a disposizione dell'Amministrazione ed euro 173,14 per oneri per la sicurezza

#### **Articolo 3 - Cessione aree realizzazione ed opere di urbanizzazione.**

Le aree destinate a verde pubblico, strada e parcheggi pubblici previsti nel progetto di lottizzazione, meglio individuate nella TAV 2), così come le opere di urbanizzazione, saranno cedute all'Amministrazione Comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione e dell'AUS previsti per l'edificazione dei relativi lotti ed alla relativa cubatura edificabile precisamente:

La spesa per la realizzazione opere di urbanizzazione primaria in

cide sulle nuove edificazioni per 191,58 €/mq. SUL ed è pari in via presuntiva a €  $[273.385,72/1.427,00 \times 3,30] = 58,05$  €/mc.

In sede di rilascio delle singole concessioni edilizie si procede alla attribuzione del valore dello scomputo corrispondente alla tipologia effettivamente adottata (variazione del rapporto prefissato Vol./SUL da 3,30 a x,xx in funzione della tipologia edilizia e dei volumi interrati

in questa sede non computabili).

Le opere di urbanizzazione secondaria ammontano in base al progetto esecutivo allegato alla presente a € 13.918,88 tale spesa incide sulle nuove edificazioni per € 9,75 €/mq SUL ed è pari in via presuntiva 2,96 €/mc.

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 di proprietà della Sig.ra Ercolani Luciana, come da Piano Particellare allegato al Progetto:

- mappale n.1245/b, area urbana di mq 2708,00 (metri quadrati duemilasettecentotto/00); (porzione di terreno destinata a parcheggio pubblico e verde pubblico);
- mappale n.1204/b, area urbana di mq 2,00 (metri quadrati due/00); (porzione di terreno destinata a strada pubblica);
- mappale n.1203, area urbana di mq. 10,00 (metri quadrati dieci/00); (porzione di terreno destinata a strada pubblica);
- mappale n.1246 area urbana mq 404,00 (porzione di terreno destinata a strada pubblica)
- mappale n.1247 area urbana mq 401,00 (porzione di terreno destinata a strada pubblica)

Tot superficie catastale urbanizzazioni mq 3525,00.

In totale la cessione di Aree per Urbanizzazione è di mq 3.525,00 (metri quadrati tremilacinquecentoventicinque)-. Tali aree assolvono quanto dovuto come AUS.

Si allega al presente atto sotto la lettera "B" l'elaborato "schema di frazionamento" delle aree da cedere al Comune che sarà reso esecutivo a lavori ultimati a cura e spese del soggetto attuatore cedente.

Il Soggetto Attuatore:

- garantisce la piena proprietà e libera disponibilità dei beni ceduti e presta ogni garanzia di legge;
- garantisce la completa libertà degli stessi da trascrizioni, iscrizioni e/o gravami comunque pregiudizievoli;
- rinunzia all'ipoteca legale;
- dichiara che i terreni in oggetto hanno le caratteristiche di cui al certificato di destinazione urbanistica n. \_\_\_\_\_,

rilasciato dal Comune di Senigallia, in data \_\_\_\_\_, prot. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, (qui allegato sotto la lettera "C") e che ad oggi non sono intervenute modifiche nei relativi strumenti urbanistici fermo restando le previsioni urbanistiche della variante SMART di cui alla delibera di adozione definitiva di C.C. n. 8 del 14/02/2019. Il Soggetto attuatore assume a proprio carico, in esecuzione dell'atto G.M. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione 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 e secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo il progetto definitivo redatto dal Geom. Pierluigi Genghini e Ing. Maria Grazia Ascì Senigallia, costituito dagli elaborati tecnici, allegati alla delibera di Giunta Municipale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 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 a:

- opere di urbanizzazione primaria Euro € 273.385,72 di cui Euro € 181.656,20 per lavori ed Euro € 87.505,99 per somme a disposizione dell'Amministrazione ed Euro € 4.223,53 per oneri per la sicurezza.

Opere di urbanizzazione secondaria Euro € 13.918,88 di cui Euro 10.674,71 per lavori ed € 3.071,03 per somme a disposizione dell'Amministrazione ed euro 173,14 per oneri per la sicurezza;

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

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.

Le modalità di realizzazione delle opere e le relative penali sono descritte nell'allegato "D" quale parte integrante del presente atto.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni sopra esposte, il Soggetto Attuatore, ha costituito a favore del Comune di Senigallia le prescritte garanzie come previsto dalla delibera di G.M. n.102 del 05/06/2012:

- titolo di garanzia rilasciato dalla Società assicurativa e/o bancaria \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, dell'importo \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ euro 82.015,72 (ottantaduemilazeroquindici/72), pari al 30% dell'importo del Quadro Economico delle opere di urbanizzazione primaria della spesa ed \_\_\_\_\_ euro € 13.918,88 ( tredicimilanevecentodicuiotto/88), pari al 100% dell'importo del Quadro Economico delle opere di urbanizzazione secondaria.

La polizza fideiussoria è valida ed operante fino a rilascio di apposita espressa dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale (art. 5 del contratto di garanzia).

#### **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 di lottizzazione, 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.

Le Parti mi dispensano dalla lettura degli allegati e mi autorizzano al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto per esigenze dell'ufficio-.

Scritto, nei modi di Legge, da persona di mia fiducia e parte da me, viene da me Notaio letto alle Parti che, interpellate, approvano-.

Consta di pagine \_\_\_\_\_ e quanto della presente di fogli

Viene sottoscritto alle ore \_\_\_\_\_

Allegato "D" Modalità di realizzazione delle opere.

La realizzazione delle opere a scomputo è disciplinata come segue:

**Il Soggetto Attuatore:**

- a) fornisce, entro 60 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).
- c) si impegna a comunicare la data di inizio lavori dell'opera pubblica al RUP e a completare le opere nell'arco temporale di 48 mesi;
- d) si impegna a trasferire le aree da cedere prive di ipoteche e le opere ultimate e collaudate entro 60 giorni dal Collaudo;

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 per mille dell'importo dei lavori

(euro \_\_\_\_\_); tali penalità sono escutibili direttamente dal 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.

**Modalità operative:**

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.

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.

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.

Il soggetto Attuatore, 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.

