



Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

**ATTO D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO
E LA CESSIONE DI AREE AL COMUNE DI SENIGALLIA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ in LOCALITÀ, nello studio in VIA, NUMERO, davanti a me, Dottor COGNOME NOME, Notaio in LOCALITÀ, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Ancona,

si sono costituiti da una parte, i signori:

- **COGNOME NOME** nato a _____ il _____, Residente a _____ Via _____ n. __, codice fiscale _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di _____, con sede in _____, via _____, codice fiscale, partita IVA _____, domiciliato per la carica presso la sede sociale; di seguito per brevità denominato "*Soggetto attuatore*"

dall'altra parte:

- **COGNOME NOME**, nato il, 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, nominato con decreto del Sindaco n. del, autorizzato alla stipula in virtù della deliberazione della Giunta Municipale n. del, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "....". di seguito "*Comune*"

I componenti, della cui identità personale e veste io Notaio sono certo, con questo atto,

premettono

- che il Soggetto Attuatore ha la piena e libera disponibilità di un'area edificabile censita al Catasto Terreni del Comune di Senigallia al foglio n. 9 mappali n. 912, della superficie catastale di m² 2.609,00;
- l'area in oggetto è individuata dal vigente Piano Regolatore Generale come "Zona A – Centro Storico di Senigallia" ai sensi dell'articolo 15 delle N.T.A. e l'attuazione di interventi è disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente e in particolare dalla scheda-norma dell'Ambito di Riqualficazione "D - BASTIONE DI VIA RODI", che prevede la cessione di aree pubbliche e prescrizioni particolareggiate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi;
- sull'area insiste un edificio, parte di un intervento di riqualficazione urbana, non completato a seguito di fallimento del soggetto attuatore originario, oggetto del seguente iter autorizzatorio e amministrativo:

1) il progetto per l'attuazione dell'intervento edilizio e opere di urbanizzazione è stato approvato con delibera della Giunta Municipale n. 197 del 05.10.2010, convenzionato con atto stipulato tra il Comune di Senigallia e la società ALCA COSTRUZIONI S.R.L. in data 28.10.2010 a rogito notaio Cozza di Senigallia Rep. n°101724 Racc. n° 16795 e successivamente modificato con convenzione integrativa a rogito notaio Cozza di Senigallia in data 19.12.2013 Rep. n°3346



Racc. n° 2193, sulla scorta del progetto redatto dall'Arch. Nazzeno Petrini di Serra dé Conti, Arch. Michele Gasparetti e Geom. Paolo Animalì entrambi di Senigallia. I termini di validità della convenzione originaria e di quella integrativa sono scaduti il 03.11.2019;

2) con Permesso di Costruire n°10/234 del 14.12.2010 e succ. varianti è stata autorizzato il progetto edilizio, consistente nella costruzione di un edificio residenziale, che risulta a tutt'oggi non completato;

3) con delibera della Giunta Municipale n° 168 del 30.07.2019 sono stati rimodulati gli impegni economici assunti con le richiamate convenzioni urbanistiche, ammettendo l'eliminazione del parcheggio pubblico interrato previo impegno alla sottoscrizione di nuovo atto d'obbligo da parte del Soggetto Attuatore e inizio lavori delle opere (urbanizzazione + completamento edificio), entro il 20.09.2021;

4) con delibera della Giunta Municipale n° 11 del 17.01.2017 è stata ammessa la possibilità di proroga del termine di validità della convenzione originaria e di quella integrativa, previa formale richiesta da parte del Soggetto Attuatore e successiva sottoscrizione di ulteriore convenzione che preveda che entro tale data siano completati *"tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione con il conseguimento dell'agibilità di tutti gli interventi edilizi afferenti la sfera privata nonché il collaudo e presa in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune"*

- l'immobile e l'area di pertinenza, a seguito del fallimento del Soggetto Attuatore "Alca costruzioni srl" sono stati oggetto di asta pubblica, nell'ambito della quale il curatore fallimentare ha riportato nei documenti a base d'asta le obbligazioni residue nei confronti del Comune di Senigallia, trasferendole al nuovo Soggetto attuatore, come di seguito individuate:

"a seguito della rimodulazione degli impegni e della rinegoziazione delle opere di cui sopra, deriva in capo al Soggetto Attuatore un onere afferente le opere di urbanizzazione stimato in € 760.000,00 pari alla differenza tra € 1.260.000 (impegno economico convenzione 28.10.2010 Rep. n°101724 Racc. n° 16795) ed € 499.000 (costo di realizzazione del parcheggio pubblico);"

- in data 12.05.2021 è stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Senigallia dal nuovo Soggetto Attuatore, come in premessa individuato, istanza prot. n. 21699 di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28/bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - e s.m.i. per il completamento dei lavori di costruzione dell'edificio e per la realizzazione e cessione delle opere ed aree di urbanizzazione (Rif. Pratica 2021/73);

- a seguito della Conferenza dei Servizi del 25-26/08/2021 è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e lo schema di frazionamento delle aree in cessione, in conformità alla scheda di dettaglio, con impegno a realizzare - a scomputo di quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria - l'ampliamento della sede stradale di Via Rodi sul fronte dell'edificio, con cessione della relativa area, e il rifacimento dei sottoservizi, oltre alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie da destinare a verde pubblico;

- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, pervenuto unitamente all'istanza di permesso di costruire convenzionato di cui alla pratica 2021/73 del 12.05.2021 e successivamente integrato, da ultimo, con note prott. n. 41163-41164 del 08.09.2021, è stato redatto dal Geom. Paolo Animalì e Arch. Michele Gasparetti con studio in Senigallia e approvato con Deliberazione della Giunta Municipale di Senigallia n. del

Il progetto consiste:

- ❖ nell'allargamento della sede stradale, comprensivo di marciapiedi, rifacimento rete idrica e fognaria, adeguamento linea acque meteoriche, cabina elettrica, per € 202.000,00 come da Quadro economico;
- ❖ nella cessione delle seguenti aree/opere:



- ampliamento sede stradale (AUP) m² 119,00
- area verde (AUS) m² 1.247,00

Le spese a carico del *Soggetto Attuatore*, desunte dal Quadro Economico di progetto, ammontano ad € 202.000,00 (diconsi euro duecentoduemila/00), di cui € 159.650,00 per opere e € 42.350,00 per somme a disposizione;

- per quanto attiene il progetto delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del contesto urbano del Rione Porto connesse all'intervento sul Bastione di via Rodi le parti si impegnano reciprocamente a redigere ed approvare il progetto definitivo delle opere entro un anno dal rilascio del Titolo Abilitativo dell'intervento edilizio. A copertura di quanto dovuto ai fini del rilascio del Titolo Abilitativo per oneri secondari e plusvalore il progetto dovrà avere un importo non inferiore a € 600.350,00 (pari ai 760.000,00 € dovuti dal soggetto attuatore quale obbligazione residua registrata nella compravendita, decurtati dei 159.650,00 € già computati per le urbanizzazioni primarie). Laddove il computo metrico delle opere di progetto fosse inferiore, il Soggetto Attuatore si impegna a versare l'importo residuo al Comune di Senigallia, che si impegna ad utilizzare tali somme nel "contesto in cui ricade l'intervento" come previsto dall'art. 16, comma 4 lett. d-ter) del DPR 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.

- Considerato che l'ammontare degli impegni economici in capo al Soggetto Attuatore (€ 760.000,00) copre, oltre alle spese per le opere di urbanizzazione primaria e agli oneri di urbanizzazione secondaria, anche quanto dovuto ai fini della valorizzazione fondiaria, il Soggetto Attuatore accede al totale scomputo ex art. 16 comma 2 del DPR 380/2001 come autorizzato con DGM / ;

Tutto ciò premesso, ai fini del rilascio del Titolo abilitativo afferente la pratica edilizia n. 2021/73,

il *Soggetto Attuatore*:

- A) Si impegna** a cedere gratuitamente ad opere ultimate al COMUNE DI SENIGALLIA, l'area distinta in catasto terreni di Senigallia al Foglio n 9 mappale n. 912/d, della superficie catastale di m² 119,00 destinata all'allargamento della sede stradale di Via Rodi;
- B) Si impegna** a cedere gratuitamente prima della presentazione della SCA di agibilità del fabbricato (art.24 DPR 380) al COMUNE DI SENIGALLIA, l'area distinta in catasto terreni di Senigallia al Foglio n 9 mappale n. 912/b, della superficie catastale di m² 1.247,00 destinata ad area verde, oppure a richiedere autorizzazione alla cessione differita rispetto alla presentazione della SCA al Comune di Senigallia, che dovrà stabilire in sede di approvazione dell'istanza i tempi di cessione e l'ammontare della polizza a copertura del valore dell'area, stimata ad oggi in € 167.122,94 (1.247,00 x €134,02/mq dovuti per AUS nella zona di riferimento).

Il Soggetto Attuatore si impegna, per il momento dell'effettiva cessione di dette aree, a garantirne la piena proprietà, la libera disponibilità nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, fatta eccezione per le servitù relative ai pubblici servizi.

C) Assume a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per l'allargamento della sede stradale di Via Rodi, come meglio illustrato nel progetto definitivo approvato con la deliberazione G.M. n. del / / (di cui costituisce parte integrante, seppur non allegato) e di tutte le spese connesse (progettazione, rilievi, pareri enti, imprevisti, ...) pur non esplicitate dagli elaborati progettuali, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, con **esecuzione diretta** delle opere ai sensi dell'art. 36, comma 4, del Dgls 50/2016 e dell'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380.



D) Si impegna a corrispondere al Comune di Senigallia quanto dovuto come obbligazione residua per l'intervento di riqualificazione urbana per € 600.350,00 (a copertura degli oneri di urbanizzazione secondaria e del plusvalore di trasformazione dell'area) in via prioritaria mediante la progettazione e la realizzazione di opere di urbanizzazione di pari valore nell'ambito del Rione Porto come meglio illustrato nella deliberazione G.M. n. _____ del __/__/____.

A tal fine:

- a) le parti si impegnano reciprocamente ad approvare entro 1 anno dal rilascio del Titolo Abilitativo, e comunque prima della presentazione della SCA di agibilità del fabbricato (art.24 DPR 380), il progetto definitivo delle opere pubbliche in conformità al Codice degli Appalti, come meglio esplicitato in premessa;
- b) il Soggetto Attuatore costituisce a favore del Comune di Senigallia, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni di cui al Punto D), la prescritta garanzia finanziaria: polizza n. _____ rilasciata in data _____ da _____ per un importo di € 600.350,00 (pari al 100% delle somme dovute). Nel caso di inadempienza del Soggetto Attuatore, consistente nella mancata predisposizione del progetto definitivo delle opere e/o nella corresponsione di quanto dovuto come obbligazione per il rilascio del Titolo nei tempi di cui al punto a), il Comune escuterà la garanzia prestata per un ammontare pari al contributo non corrisposto dal Soggetto Attuatore. La polizza fideiussoria è valida ed operante fino a rilascio di apposita espressa dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale.

*La realizzazione delle opere di cui al **Punto C)** è disciplinata come segue:*

il Soggetto Attuatore, in ossequio a quanto previsto alla D.G.M.168/2019:

- C)** comunica l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria entro il 20.09.2021, depositando previamente il progetto esecutivo;
- D)** si impegna a consegnare le opere ultimate entro il termine del 20.09.2023, ai sensi della DGM 168/2019 punto1 C), corredate di Certificato di Regolare Esecuzione e Quadro Economico Finale dell'intervento;
- E)** costituisce a favore del Comune di Senigallia, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni per le opere di urbanizzazione primaria, la prescritta garanzia finanziaria: polizza n. _____ rilasciata in data _____ da _____ per un importo di € 159.650,00, pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi della DGM 168/2019. Nel caso di esecuzione d'ufficio delle opere mancanti ovvero incomplete, come previste dal progetto approvato, il Comune escuterà la garanzia prestata nella misura necessaria alla rimozione delle opere incongrue, completamento dei lavori etc... disponendo a mezzo della esecuzione d'ufficio cioè a mezzo della propria organizzazione. La polizza fideiussoria è valida ed operante fino a rilascio di apposita espressa dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale; Nell'eventualità che il Comune procedesse all'escussione parziale della polizza, il soggetto attuatore provvederà all'immediato ripristino del valore complessivo garantito. È ammessa la riduzione dell'importo delle polizze fideiussorie a seguito di collaudi di singoli lotti funzionali delle opere. Nel caso delle urbanizzazioni primarie, le polizze saranno ridotte solo al raggiungimento del 70% del valore dei lotti funzionali collaudati.
- F)** si impegna a subordinare la presentazione della SCA di agibilità del fabbricato (art.24 DPR 380) di cui alla pratica edilizia n. 2021/73 all'accettazione da parte del Responsabile del Procedimento del certificato di regolare esecuzione delle opere realizzate. Nell'eventualità di richiesta di agibilità prima all'accettazione del certificato di regolare esecuzione, la stessa è subordinata alla presentazione di polizze fideiussorie a garanzia del 100% del valore delle opere non ancora perfezionate.

Il Comune provvede a:

- a) esercitare la supervisione del cantiere;
- b) verificare ai fini dell'accettazione il certificato di regolare esecuzione dell'opera e del QTE finale;



c) prendere in carico le opere a seguito del Certificato di regolare esecuzione;

Eventuali differimenti dei termini per l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione e per la consegna delle opere ultimate, non autorizzati dal Comune, sono soggetti all'applicazione di una penalità in misura giornaliera del 0,5 (zero virgola cinque) per mille dell'importo dei lavori, e comunque complessivamente non superiore al venti per cento del medesimo importo; tali penalità sono escutibili direttamente sul titolo di garanzia previa possibilità da parte del Soggetto Attuatore di monetizzare e versare l'importo dovuto a fronte delle opere non ultimate, nel termine di 30 giorni dalla diffida.

L'accumulo delle penalità di cui al comma 1 superiore al 20% (venti per cento) dell'importo dei lavori stessi, determina la facoltà per l'ente di rescissione della presente convenzione, oltre, comunque, alla escussione della polizza nella misura necessaria alla rimozione delle opere incongrue, al completamento dei lavori e compreso ogni onere per stime, perizie, occupazioni e spese generali, e/o del contributo di costruzione dovuto per legge.

Prima dell'inizio dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà richiedere ed ottenere dal Comune, 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 il controllo in corso d'opera e pertanto sarà cura del Soggetto Attuatore provvedere ad ogni assistenza e gratuita prestazione di mano d'opera e mezzi per l'esecuzione di prove, saggi e quant'altro occorrente per l'accertamento della buona esecuzione dei lavori stessi.

Il Soggetto Attuatore si impegna 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.

Il Soggetto Attuatore si assume gli impegni suindicati per sé e per i propri aventi causa, obbligandosi a inserire negli eventuali atti di trasferimento dei beni gli impegni medesimi con i relativi progetti e autorizzano l'Amministrazione Comunale a far registrare il presente atto, qualora ne ricorrano le condizioni al fine dell'esatto adempimento degli obblighi assunti.

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico del Soggetto Attuatore.

I comparanti 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 un foglio per n. ____ pagine e fin qui della presente, e da me letto, ai comparanti, che interpellati lo approvano e lo sottoscrivono, con me notaio alle ore __: __

F.to _____

F.to _____