

OGGETTO: PL31 in localita' Sforzacosta. Esame osservazione. Approvazione ai sensi dell'art. 15 comma 5 L.R. 34/1992 variante di PRG per la ripermetrazione del piano e adozione ai sensi dell'art. 30 L.R. 34/1992 del piano di lottizzazione.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso

- che in data 31/3/2013, con atto n. 71 la G.C. ha adottato, ai sensi dell' art. 15 comma 5 L.R. 34/1992, la variante di PRG per la ripermetrazione del piano e, ai sensi dell' art. 30 L.R. 34/1992, il piano di lottizzazione PL31;
- che l'adozione del Piano comportando necessariamente la ripermetrazione dello stesso necessitava anche di collegata variante al PRG, risultando proficuo, trattandosi di situazioni strettamente connesse, procedere con un unico atto al fine della semplificazione procedurale, avuto riguardo a quanto disposto nell'atto di indirizzo della Regione Marche adottato con DGR n. 1576 del 14.12.2004;
- che la variante al PRG, nonché il Piano di lottizzazione e relativi elaborati sono stati depositati per TRENTA giorni, a far tempo dal 08.04.2013 al 08.05.2013 presso la sede dei Servizi Tecnici – Ufficio Urbanistica, con possibilità per chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni e opposizioni entro i 30 gg successivi con contestuale pubblicazione sul sito del Comune e all'Albo Pretorio on-line e trasmissione alla Provincia al fine della formulazione delle proprie osservazioni entro 60 gg ovvero fino alla data del 07.06.2013;
- che durante il periodo di tempo prescritto è pervenuta solamente 1 nota denominata “*Osservazioni e opposizioni*” al PL 31, assunta al prot. gen.le dell'Ente al n.25406 dell'08.06.2013, da parte dei sig.ri Filieri S., Moretti M., Felicioli F., Catenelli F., Nori C., Baroni M. e Fidanza D., definitisi “*proprietari delle abitazioni che insistono sulla particella 865 lotto n. 2 foglio 113*”, in prossimità della lottizzazione, allegata alla presente delibera e nessun rilievo da parte della Provincia di Macerata;
- che invece in merito alla variante al PRG, adottata ai sensi dell'art. 15 comma 5 L.R. 34/1992, per la ripermetrazione del PL 31 non sono pervenute osservazioni, né rilievi da parte della Provincia;

Visto l'art. 30 comma 4 L.R. 34/92 e ss.mm.ii., il quale dispone che “ *il Comune approva i piani decidendo altresì in ordine alle osservazioni e opposizioni presentate*”;

Ritenuto di potersi esprimere in merito all'osservazione presentata nel seguente modo:

- *in merito alla non visibilità della TAV 08.1 tra gli elaborati del PL 31 pubblicati sul sito comunale:*  
la non visibilità sul sito web comunale della TAV 08.1 – planimetria viabilità non appare sufficiente ad invalidare la pubblicazione, in quanto la viabilità della lottizzazione risulta riportata con lo stesso dettaglio anche in altre numerose tavole (4.1, e da 10.1 a 15.1) ed è comunque sempre possibile visionare gli atti presso l'Ufficio Urbanistica.;
- *in merito alla presenza di erbe infestanti nell'area della PL31 a ridosso della recinzione con la proprietà degli esponenti e ai disagi causati ai residenti dall'utilizzo della porzione d'area (part.*

756), quale deposito per attrezzature e mezzi a motore di cantiere: si tratta di questioni estranee al tema della variante, costituendo questa il limite oggettivo dell'intervento del cittadino, avendo invece il valore di mere segnalazioni di inconvenienti igienico sanitari;

- *in merito alla conformazione delle aree ed alla presenza dell'elettrodotto determinanti la posizione delle aree edificabili della lottizzazione affiancate alle abitazioni degli esponenti che perciò " verranno messe in una situazione di interclusione e private di accessibilità creando delle situazioni di svantaggio per la collettività favorendo interessi privati":* l'affermazione degli esponenti circa l'interclusione e la privazione di accessibilità risulta priva di fondamento in quanto la nuova lottizzazione approvata non limita in alcun modo le connessioni attuali della proprietà con la viabilità pubblica, ma anzi le amplia prevedendo il percorso verde lungo il confine sud, parallelo a quello privato esistente;
- *in merito alla lingua di terreno a confine con il PEEP e con il fabbricato degli esponenti, larga m. 1,5, prevista nella lottizzazione quale verde pubblico, che, anziché costituire come previsto una possibilità di collegamento pedonale "dovrebbe essere una strada a tutti gli effetti per garantire l'accessibilità alle costruzioni e permettere ai mezzi di soccorso e a tutti di accedervi":* la richiesta che il previsto percorso verde lungo il confine sud dovrebbe essere una strada appare pretestuosa e priva di ragioni normativo-urbanistiche, tenuto conto che i fabbricati degli esponenti risultano conformemente autorizzati e normalmente accessibili dalla via pubblica, mentre la pretesa strada non risulta prevista dal PRG, né da progetti di opere di urbanizzazione, almeno sin dalla variante Generale al PRG in adeguamento al PPAR, in vigore dall'1.8.1995, che ridusse all'attuale l'ambito del PEEP come perimetrato dal " PRG Piccinato";
- *in merito all'osservazione che le abitazioni degli esponenti " risultano prive di parcheggi pubblici e parcheggi per disabili, in violazione delle norme che impongono il rispetto degli standard urbanistici":*  
le dotazioni di parcheggio pubblico, prescritte dal DM 1444/1968, non riguardano i singoli lotti ma l'intero piano urbanistico attuativo che ricomprende il fabbricato degli esponenti, costituito dal PEEP di Sforzacosta di iniziativa comunale, dotato di varie apposite aree per la sosta delle auto, sufficienti a soddisfare le prescrizioni;
- *in merito all'utilizzo come connessione della PL31 a via Liviabella dell'esistente tronco stradale, cancellando così le possibilità attuali di parcheggio sulla strada per circa 50 famiglie:*  
la contestata eliminazione della possibilità di parcheggio sulla strada privata di accesso da via Liviabella al fabbricato degli esponenti, di cui si prevede la trasformazione in strada pubblica di connessione per la nuova lottizzazione, risulta legittima e non lesiva di diritti privati, se pur scomoda, tenuto conto che tale tronco stradale risulta previsto dalle concessioni edilizie dei lotti PEEP che serve ed è oggetto di impegno scritto di cessione gratuita al Comune da parte della Coop. Selene Due Sforzacosta proprietaria;
- *in merito infine all'osservazione generale che il PL31 così come presentato, viola la L. 13/89, "art. 2 Cost, art 3 Cost. comma 2, art 32 e art 42 Cost. comma 2, non prevedendo un'area carrabile a sud del fabbricato dei Ricorrenti che garantisca il collegamento diretto dell' ingresso principale delle abitazioni con la via pubblica e crea pericolo per la pubblica incolumità perché le abitazioni risultano intercluse e inaccessibili ai mezzi di soccorso in caso di incendio o di qualsiasi urgenza si possa creare per far fronte a situazioni di pericolo da parte dei Vigili del Fuoco", in caso di terremoto per la mancanza di un'adeguata area di evacuazione:* la Legge n.13/1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", ma soprattutto il suo regolamento di attuazione DM

236/1989, riguardano l'accessibilità "pedonale" ai fabbricati da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria, con particolare riferimento esemplificativo a quelle su sedia a rotelle, non riguardano l'accessibilità carrabile come sembra intendano gli esponenti.

La lottizzazione adottata non incide sui requisiti di accessibilità in tal senso del fabbricato, il cui riconoscimento compete per altro al procedimento di abitabilità, ed inoltre non risultano norme disattese per l'accesso dei mezzi antincendio e di soccorso ai fabbricati di altezza inferiore a m 12, come quello degli esponenti che risulta comunque accessibile dalla via pubblica, come infiniti altri senza possibilità di accostamento ravvicinato dei mezzi, perseguito post operam attraverso la pretesa strada pubblica.

Ritenuto che, in base alle considerazioni che precedono, doversi rigettare l'osservazione pervenuta e potersi procedere :

- all'approvazione della variante al PRG, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R.34/1992 e ss.mm.e ii, per la ripermutrazione del PL 31 ;
- all'approvazione, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii, del PL 31 ;

Rammentato infine che il piano di lottizzazione PL 31 interessa un'area in località Sforzacosta di circa mq. 12.250, in base alla nuova perimetrazione, per una volumetria massima ammissibile di mc. 18.000, i cui proprietari attuali, come da documentazione conservata presso l'ufficio, risultano essere:

- o l'impresa edile Teobaldelli Ivan srl, per le aree identificate al C.T fg. 113 p.lle particelle n. 84 porz. -526- 733 porz.-757 porz. – 764 - 850- 884;
- o i coniugi Teobaldelli D. e Ciabocco M.G. per le aree identificate al fg. 113 p.lle 755-756;
- o il sig. Teobaldelli D. per l'area identificata al C.T fg. 113 p.la 765;

Dato atto che in accordo con la ditta lottizzante sono state apportate alcune modifiche allo schema di convenzione, di seguito sinteticamente esplicitate:

all'art. 2 è stata eliminata l'indicazione delle piste ciclabili in quanto non presenti nella lottizzazione;

all'art. 4 è stato tolto il secondo capoverso, essendo a carico della ditta lottizzante la realizzazione della rete idrica;

all'art. 6 è stata sostituita la parte relativa al collaudo con il certificato di regolare esecuzione di cui all'art. 141 del codice dei contratti, trattandosi di opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia indicata al comma 3, richiedendo altresì alla ditta di effettuare in corso d'opera le opportune verifiche, nonché modificata la parte relativa alla consegna delle opere di urbanizzazione e cessione in linea a quanto generalmente praticato da questa Amministrazione nelle convenzioni del Piano Casa ;

all'art. 9 è stato tolto il riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria, in quanto non previste;

Rilevata la competenza per materia del presente organo collegiale in ordine all'approvazione del presente atto, avuto riguardo a quanto disposto dall'art.5, comma 13, lett. b) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella L. 106 del 12.07.2011, nonché dall'art. 11, comma 8, della L.R. Marche 22/2011, nonché ai pareri conformi espressi dalla P.F. Legislativo e Attività Istituzionale della Regione marche con nota n. 5461039 del 25/9/2012 e dalla Provincia di Macerata nota n. 25875 dell' 8.04.2013;

Dato atto che la presente di deliberazione:

- riporta il parere favorevole di regolarità tecnica, reso per quanto di propria competenza dal Segretario Generale in qualità di Dirigente ad interim del Servizio Servizi Tecnici in calce al presente atto, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000;

- riporta il parere favorevole di regolarità contabile del Dirigente del Servizio Finanziario e del Personale, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000;

Visto infine il parere di conformità dell'azione amministrativa da parte del Segretario Generale;

Con voti unanimi, resi nei modi di legge;

### DELIBERA

1. Dare atto che, in ordine alla variante al PRG adottata con atto di G.C. n. 71 del 13.03.2013 per la ripermetrazione del PL 31, durante il periodo di tempo prescritto non sono pervenute osservazioni né rilievi da parte della Provincia.
2. Approvare ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii. per le motivazioni in premessa indicate, la variante al PRG finalizzata alla ripermetrazione del piano di lottizzazione PL31 meglio rappresentata nell'allegato elaborato tecnico:

TAV 1 PRG : PRG attuale e modificato;

escludendo dalla lottizzazione le seguenti aree alle quali sarà attribuita la nuova destinazione di piano :

- part.865 porz., 879 porz., part. 877: da includere all'interno del pz3 (PEEP Sforzacosta);
- area lungo la ex SS 78: in parte area stradale ed in parte da includere nel pz3 (PEEP Sforzacosta).

3. Dare mandato ai Servizi Tecnici comunali di adeguare, coerentemente al precedente punto 1, il PEEP di Sforzacosta.
4. Rigettare, per tutte le motivazioni indicate in premessa, l'unica osservazione pervenuta durante il periodo prescritto prot. 25406 dell'08.06.2013, inerente il Piano di lottizzazione PL 31, allegata al presente atto.
5. Approvare, ai sensi dell'art. 30 L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii., il piano di lottizzazione denominato PL 31 in località Sforzacosta a Macerata che si compone dei seguenti elaborati :

- |             |  |
|-------------|--|
| a. TAV 01.1 | Relazione tecnica illustrativa,  |
| b. TAV 01 A | Aerofotogrammetria,  |
| c. TAV 02   | Documentazione Fotografica,  |
| d. TAV 03   | Planimetria generale stato attuale,  |
| e. TAV 04.1 | Planimetria generale di progetto,  |
| f. TAV 05   | Profili altimetrici di progetto con ingombri dei fabbricati,               |
| g. TAV 06   | Schemi tipologie edilizie,   |
| h. TAV 07.2 | Norme Tecniche di Attuazione della lottizzazione,                          |
| i. TAV 08.1 | Opere di urbanizzazione - Planimetria viabilità - marciapiedi – parcheggi, |
| j. TAV 09.1 | Opere di urbanizzazione - Planimetria sistemazione verde pubblico,         |
| k. TAV 10.1 | Opere di urbanizzazione - Planimetria rete fognaria,                       |
| l. TAV 11.1 | Opere di urbanizzazione - Planimetria rete idrica e antincendio,           |

- m. TAV 12.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria rete gas metano,
- n. TAV 13.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria rete telefonica,
- o. TAV 14.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria rete elettrica,
- p. TAV 15.1 Opere di urbanizzazione - Planimetria pubblica illuminazione,
- q. TAV 16.1 Computo Metrico Estimativo,
- r. TAV 17 Planimetria di analisi delle trasformazioni nei termini di Ipermeabilizzazione dei suoli con misure compensative per perseguimento invarianza idraulica
- s. TAV 18 Relazione: 1) L.R. 14/2008-Sostenibilità ambientale,  
2) L.R. 22/2011 - Misure compensative per perseguimento invarianza idraulica,
- t. Bozza di convenzione,
- u. Relazione geologica.

6. Dare atto che in accordo con la ditta lottizzante sono state apportate alcune modifiche allo schema di convenzione, sinteticamente esplicitate in premessa, tutte riportate nell'allegata bozza.

7. Trasmettere entro 90 giorni, ai sensi dell'art. 30. co.5 della L.R.34/92, copia delle presente deliberazione alla Provincia di Macerata ed alla Regione Marche, nonché, ai sensi dell'art. 40 cit. L.R., al BUR. Marche per la relativa pubblicazione.

8. Pubblicare la presente deliberazione ed i relativi allegati tecnici anche ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 14 marzo 2013 n. 33 *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”*.

Il Responsabile del Procedimento  
F.to Arch. Maurizio Bonotti

Il Segretario Generale, Dirigente ad interim del Servizio Servizi Tecnici  
per il parere favorevole di regolarità tecnica  
F.to Dott. Antonio Le Donne

Il Dirigente del Servizio Servizi Finanziari e del Personale  
per il parere favorevole di regolarità contabile  
F.to Dott.ssa Roberta Pallonari

Il Segretario Generale  
per il visto di conformità dell'azione amministrativa  
F.to Dott. Antonio Le Donne

**CONVENZIONE DI ATTUAZIONE  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI AREA RESIDENZIALE  
"PL31" SFORZACOSTA**

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ....., in Macerata, nella sede Municipale.

Avanti a me Dott. ...., sono presenti:

1) IL COMUNE DI MACERATA, C.F. 80001650433, con sede legale in piazza Libertà 3 a Macerata, a questo atto rappresentato dal Dirigente....., domiciliato per la carica presso la sede legale del comune, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 107, del D.Lgs. n° 267/2000 ed in esecuzione della delibera -----;

2) la Società "Impresa Edile Teobaldelli Ivan Srl, con sede legale a Macerata, via Natali, 41 in persona dell'Amministratore Unico Teobaldelli Ivan;

- i sig.ri-----,

i quali intervengono al presente atto in qualità di proprietari delle aree interessate dall'intervento, quali soggetti attuatori

Componenti della cui identità personale, qualifiche e poteri io ufficiale rogante sono personalmente certo i quali, di comune accordo e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni.

**PREMESSO:**

Che l'Impresa edile Teobaldelli Ivan Srl con istanza prot. .... del ....., ha presentato a firma dell'Arch. Loredana Camacci Menichelli richiesta di attuazione del piano di lottizzazione corredandola di tutti gli elaborati necessari alla valutazione istruttoria del Comune;

Che il sopraindicato intervenuto lottizzante dichiara di avere la piena titolarità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

Che l'area oggetto di lottizzazione della superficie complessiva di **mq.** -----, per una volumetria ammissibile di mc. 18.000 è catastalmente individuata al Foglio n. 113 particelle n. 84 porz. -526-733 porz.-757 porz. 850- 884- 755-756-765-764 del Comune di Macerata;

Che l'area oggetto di lottizzazione è classificata nel vigente P.R.G. come segue:

- zona omogenea "C" (residenziale di espansione) Sotto Zona "PL31";

Che la Giunta comunale con delibere n. .... del ..... e n- del-----, esecutive ai sensi di legge, ha rispettivamente adottato ed approvato il piano di lottizzazione PL31, approvando conseguentemente lo schema di convenzione da stipulare con la ditta lottizzante stabilendo in particolare che :

- il progetto esecutivo dovrà essere adeguato alle prescrizioni indicate in premessa e meglio rappresentate nel documento istruttorio del responsabile del procedimento;

.- il Comune resta impegnato alla definizione e verifica - entro un anno dalla sottoscrizione

della convenzione - della concreta realizzabilità della prevista rotatoria sulla ex ss 78 anche sotto il profilo della persistenza dell'interesse pubblico, mantenendo fermo l'impegno economico della ditta, indicato nel computo metrico estimativo riferibile alla rotatoria, da devolvere, detratto quanto eventualmente speso per l'innesto a raso, alla possibile esecuzione di opere pubbliche differenti o da corrispondere al Comune;

Che il lottizzante, nel rispetto delle prescrizioni del vigente strumento urbanistico generale, nonché della vigente legge urbanistica nazionale e regionale, al fine di procedere alla edificazione dell'area assume con il presente atto l'onere di attuare la lottizzazione, realizzando le opere di urbanizzazione primaria così come descritte negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo relativo;

Che i permessi a costruire sono subordinati, oltre che alla stipula e successiva trascrizione della presente convenzione, al seguente ulteriore obbligo:

- La ditta lottizzante dovrà sottostare alle indicazioni tecniche che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale Sezione LL.PP. inerenti le modalità di allaccio delle opere predette ai servizi comunali;

Premesso e confermato quanto sopra e con intesa che lo stesso forma ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra l'Amministrazione Comunale e la ditta lottizzante come sopra individuata,

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

##### **Art. 1. ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE.**

Il lottizzante per sé, i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, assume l'impegno verso il Comune di Macerata, in conformità alle clausole contenute nella presente convenzione, di attuare la lottizzazione denominata PL 31 in località Sforzacosta a Macerata composta dagli elaborati di piano approvati dalla G.C. con atto del -----, di seguito identificati:

----

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

##### **ART. 2 OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Il lottizzante accetta, per sé ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, di eseguire direttamente a suo totale carico ed a regola d'arte nel pieno rispetto della normativa vigente al momento dell'inizio lavori dei lavori da comunicare al Comune mediante raccomandata, le seguenti opere di urbanizzazione consistenti in:

- a) strade e marciapiedi;
- 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 della lottizzazione, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo si impegna a realizzare all'esterno della lottizzazione, senza oneri a carico del Comune, le seguenti opere:

- i) strada di collegamento con la ex SS 78
- j) rotatoria di intersezione stradale con la ex SS78;

Il lottizzante, in ordine alla realizzazione a proprie spese delle predette opere di urbanizzazione

primaria, si impegna ad eseguire le opere e gli impianti tutti in piena conformità al progetto di lottizzazione, dando atto che l'ammontare delle spese è stato determinato, in base al computo metrico estimativo facente parte degli elaborati esecutivi ed attualmente in corso di esame tecnico da parte degli Uffici comunali, nell'importo complessivo di € ..... ( Euro: .....) oltre ad I.V.A. e spese generali, prevedente in via provvisoria l'intersezione a raso con la ex SS 78.

### **ART. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE - ROTATORIA.**

Il lottizzante si impegna, ai sensi dell'art.19, prescrizione particolare PL31 delle NTA di PRG, alla realizzazione della prevista rotatoria di intersezione con la ex SS 78, oppure, in alternativa, alla possibile esecuzione di opere pubbliche differenti o, infine alla corresponsione al Comune della somma equivalente.

Il Comune resta impegnato alla definizione e verifica - entro un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione - della concreta realizzabilità della prevista rotatoria anche sotto il profilo della persistenza dell'interesse pubblico.

Conseguentemente alla verifica il comune metterà a disposizione le aree interessate dalla realizzazione non ricomprese nella proprietà della ditta lottizzante, oppure indicherà le opere sostitutive o darà indicazione di corresponsione della somma equivalente.

L'importo da scomputare in opere alternative o da versare di cui al comma precedente, è individuato nella differenza tra l'importo di realizzazione della rotatoria e quello dell'intersezione a raso, ad oggi individuato in € 60.000.circa.

### **ART.4 ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

L'esecuzione avverrà 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 diretta o tramite terzi di tutte le opere ed impianti nel rispetto della normativa vigente in piena conformità al citato progetto esecutivo (comprendente il su richiamato piano di cantiere) completo delle opere a rete, per l'ammontare determinato in base ai computi metrici risultanti dalla progettazione esecutiva stessa.

### **ART. 5 OPERE COMPLEMENTARI.**

Il lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria:

A) congiunzione stradale tra l'esistente via Liviabella e la prevista rotatoria sulla ex ss78, attraverso la realizzazione, su area di proprietà, del braccio stradale di innesto alla rotatoria stessa previsto dal PRG, ma esterno al PL;

B) innesto a raso sulla ex ss78 in luogo della prevista rotatoria ;

A tale proposito le parti danno atto che il Comune resta impegnato alla definizione e verifica - entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione - della concreta realizzabilità della prevista rotatoria sulla ex ss 78 anche sotto il profilo della persistenza dell'interesse pubblico, mantenendo fermo l'impegno economico della ditta, indicato nel computo metrico estimativo riferibile alla rotatoria, da devolvere, detratto quanto eventualmente speso per l'innesto a raso, alla possibile esecuzione di opere pubbliche differenti o da corrispondere al Comune.

Il lottizzante è obbligato in solido per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Macerata per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione della lottizzazione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della lottizzazione, gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune di Macerata, e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento delle aree oggetto della lottizzazione le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno, e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### **ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE. - MODALITA' DI ESECUZIONE..**

Il lottizzante accetta che la supervisione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria venga in ogni caso eseguita dal Comune a mezzo di propri tecnici, impegnandosi sin d'ora ad ottemperare a qualsiasi prescrizione gli venga impartita dal responsabile del procedimento comunale tramite apposita comunicazione scritta. Per tutte le comunicazioni inerenti le obbligazioni nascenti dalla presente convenzione è referente unico il sig. ---- , il quale in particolare dovrà rapportarsi costantemente con il responsabile del procedimento comunale per tutte le fasi significative attinenti alla esecuzione delle opere di urbanizzazione .

La ditta si impegna altresì a consegnare, ad avvenuta ultimazione delle opere o di loro stralci, il "certificato di regolare esecuzione" ai sensi dell'art. 141 comma 3 del DLgs 163/2006, nonché ad effettuare in corso d' opera, a richiesta del Comune ed in presenza di tecnici comunali verifiche sulle opere realizzate rilasciandone conseguente e formale relazione.

La presa in consegna delle opere di urbanizzazione, anche per stralci, ed il conseguente svincolo della polizza fidejussoria, avviene dopo il rilascio del citato certificato, previo frazionamento e cessione secondo le modalità di cui al successivo articolo, mediante redazione di apposito verbale di consegna e presa in carico a decorrere dal quale la manutenzione rimane a carico del Comune.

#### **ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE – ULTIMAZIONE..**

Tutte le opere di urbanizzazione, come descritte all'art. 1, devono essere ultimate entro il termine massimo di (----) ----- anni decorrenti dalla data di stipula delle presente convenzione. Il lottizzante si impegna a realizzare gli allacci dei singoli lotti alle reti: idrica, fognaria, elettrica, telefonica, gas- metano, ecc. contestualmente alla edificazione dei lotti stessi.

La Società ----- prende 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. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE. PRESA IN CARICO.**

Le opere destinate, rispettivamente, a sedi stradali, a parcheggio pubblico nonché a verde pubblico, sono prese in carico, soltanto dopo il relativo collaudo, libere da persone, da cose e da quanto altro pregiudizievole al loro godimento e destinazione, previo frazionamento e cessione secondo le modalità di cui all'art. xx , mediante redazione di apposita determinazione dirigenziale conseguente al 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, Il lottizzante si impegna, 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, Il lottizzante si intende impegnato a versare ulteriore cauzione nella misura del 10% dell'importo previsto per i lavori residui.

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

#### **ART. 9 CESSIONE AREE.**

Il lottizzante. si impegna, con il presente atto, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune le aree oggetto della urbanizzazione primaria e quelle destinate ad attrezzature pubbliche, meglio individuate nella planimetria allegata non appena siano stati resi disponibili dalla richiamata ditta i frazionamenti catastali, garantendone la 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 società avviene a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Le aree di cui al presente articolo a titolo di standards e per l'urbanizzazione primaria sono individuate con colore rosso nella planimetria (allegato sub. A) alla presente convenzione

Qualora per qualsiasi motivo, in sede di collaudo le aree da cedere siano accertate in misura inferiore a quelle previste dalla presente convenzione il lottizzante è obbligato in solido, a propria cura e spese, al reperimento delle aree mancanti.

La manutenzione ordinaria e straordinaria e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico del lottizzante sino alla cessione al Comune –

Rimane in ogni caso a carico del lottizzante, che accetta per sé e per i propri aventi causa, la sistemazione e manutenzione di tutti gli spazi privati di sua competenza.

#### **ART. 10 POLIZZA FIDEIUSSORIA.**

Il lottizzante, a garanzia dell'esatta, tempestiva e completa osservanza degli obblighi di urbanizzazione, nascenti dalla attuazione della presente convenzione costituisce polizza fidejussoria a prima richiesta, avente durata correlata alla prevista durata della esecuzione delle opere di urbanizzazione, maggiorata di anni uno n° \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, riferita all'ammontare delle opere di urbanizzazione, calcolate in considerazione dell'innesto a raso sulla ex SS78, aumentato dell'IVA e delle spese generali, per un importo complessivo di €. \_\_\_\_\_, quale risultante dal progetto presentato, da integrare conformemente al computo metrico estimativo contenuto nel progetto esecutivo delle oo.uu primarie in sede di rilascio del relativo permesso di costruire.

La garanzia predetta risulterà passibile di svincoli parziali, relativi allo stato di attuazione delle opere, soltanto se l'andamento delle stesse risulterà dare affidamento in termini di corretta impostazione dei lavori medesimi e di adeguata progressione dei lavori stessi.

La revoca della fideiussione prima della scadenza del rapporto, la sua 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.

In caso di ritardo o di inadempimento anche parziale di tutti gli obblighi di cui sopra, l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi nell'esecuzione delle opere a spese del lottizzante effettuando rivalsa sulla garanzia come sopra costituita con pagamento a prima richiesta, fatto salvo l'addebito di ogni maggiore spesa e degli eventuali danni.

La società rimarrà comunque impegnata, così come i suoi eventuali aventi causa, alla cessione gratuita al Comune delle aree oggetto di urbanizzazione

#### **ART. 11 POLIZZA FIDEIUSSORIA – ROTATORIA.**

Il lottizzante, ai fini dell'osservanza degli obblighi assunti ai sensi dell'art 2 costituisce polizza fidejussoria a prima richiesta, avente durata correlata alla prevista durata della esecuzione delle opere di urbanizzazione, maggiorata di anni uno n° \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, riferita alla differenza tra il costo di realizzazione della rotatoria, e quello dell'intersezione a raso per un importo complessivo di €. \_\_\_\_\_, aumentato dell'IVA e delle spese generali, quale risultante dal progetto presentato, da integrare conformemente al computo metrico estimativo contenuto nel progetto esecutivo delle oo.uu primarie

#### **ART. 12 EDIFICAZIONE LOTTI.**

Il lottizzante si impegna ad attuare la edificazione dei singoli lotti nel periodo di validità del piano di lottizzazione, stabilito in 10 (dieci) anni, con decorrenza dalla data di stipula della presente convenzione.

La società si dichiara altresì consapevole che il rilascio dei permessi a costruire per la edificazione dei singoli lotti non sarà rilasciata per lotti che non siano serviti dalle opere di urbanizzazione

essenziale, consistenti in ..... e resterà comunque subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione, calcolati sulla base delle tabelle vigenti al momento del rilascio medesimo restando esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

La stessa 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 il soggetto attuatore resta impegnato, 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, secondo le norme locale e nazionale vigenti al momento della richiesta dei permessi di costruire, nonché delle prescrizioni specifiche di lottizzazione

#### **ART. 13. RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE.**

Dopo la stipula della presente convenzione è possibile rilasciare Permessi di Costruire

1°- fino al 50% della cubatura ammessa dal piano attuativo purché per il rilascio della prima abitabilità siano state completate le opere funzionali alla stessa e di pertinenza di quanto concesso (reti di distribuzione, servizi e fognature, strada di accesso e parcheggio di pertinenza asfaltati, segnaletica stradale e marciapiedi, pubblica illuminazione);

2°- dal 50% fino alla copertura del 100% della cubatura realizzabile dopo il totale completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione, conformemente al progetto approvato.

#### **ART. 14 . CALUSOLE FINALI.**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione gratuita , quelle inerenti ai rogiti notarili ed ogni onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del lottizzante e dei suoi aventi causa.

#### **ART. 15**

Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il lottizzante autorizza il sig. Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.R.G.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l’articolo 51 della legge 21/11/2000, n. 342, e s.m.i., per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione, di cui alla presente convenzione, non sono rilevanti ai fini dell’imposta sul valore aggiunto.

#### **ART. 16**

Ad ogni effetto di legge le parti eleggono il loro domicilio nell’Ufficio di Segreteria del Comune di Macerata (MC).

#### **ART. 17**

- 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.

Per quanto occorrer possa, le parti tutte dell’odierna convenzione riconoscono e ribadiscono come esclusivamente a loro carico (ovvero dei di loro aventi causa) le obbligazioni come sopra assunte da ciascuna di esse, intendendosi con ciò escludere qualsivoglia solidarietà tra i predetti lottizzanti.

A richiesta, io notaio----- 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.