

OGGETTO: Variante al PRG relativa all'IDEC 24 in contrada Montalbano ed aree limitrofe.  
Approvazione ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii. Esame documentazione  
tecnica e approvazione schema di convenzione in conformità alla DCC n.84/2010

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con delibera consiliare n. 107 del 3.07.2012 si è stabilito di adottare provvisoriamente, ai sensi dell'art.26 della L.R. n. 34 del 5-8-1992, la variante urbanistica inerente l'IDEC 24 in contrada Montalbano ed aree limitrofe;
- la delibera e i relativi elaborati sono stati depositati presso l'Ufficio Urbanistica dei Servizi Tecnici comunali per 60 gg. consecutivi dal 30/08/2012, dandone notizia mediante pubblicazione di manifesti e di un avviso pubblicato all'Albo pretorio online e su n. 3 quotidiani a diffusione regionale in data 30/08/2012, e che durante il periodo prescritto sono pervenute due osservazioni, una inoltrata da parte della Coop. Edilizia di abitazione "Verdecolle" soc. coop. quale titolare dell'IDEC24 e l'altra avanzata congiuntamente da Hans-Georg Gruning e Marina Lapponi, quali comproprietari di un fabbricato residenziale confinante a sud con l'area da edificare dell'IDEC 24;
- esaminate le osservazioni presentate ai sensi dell'art.26 della L.R. n. 34 del 5-8-1992 con delibera consiliare n. 169 del 18.12.2012 la variante è stata adottata definitivamente, disponendo conseguentemente l'adeguamento della disposizione di cui all'art. 8bis) delle Norme Tecniche di Attuazione al PRG, nella formulazione che segue:

“”””””””””””

### **“IDEC 24**

*La volumetria edificabile delle due aree di completamento interne all'IDEC è limitata a mc3.985 ciascuna, per mc. 7.970 complessivi.*

*Nelle edificazioni dei fabbricati si potrà derogare parzialmente dall'art. 15 lett. m) e p) del REC per la formazione di rilevati:*

*- verso i confini privati la formazione dei rilevati non ha le limitazioni dell'art. 15 lett. m) e p) del REC solo previo accordo tra le parti;*

*- verso i confini, delle aree pubbliche di PRG potranno formarsi rilevati a confine e a ml 1,5 di distanza e l'altezza complessiva dei riporti, limitata come indicato nell'art. 15 lett. m del REC, può essere misurata dalla quota del terreno a confine riprofilato in riporto secondo progetto di sistemazione delle aree pubbliche approvato specificamente dalla Giunta, dietro parere dei Servizi Tecnici.*

*L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento interna all'IDEC resta subordinata alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne all'IDEC, della superficie complessiva di mq 9.270 circa, non destinate a zona residenziale di completamento, all'impegno di realizzare gratuitamente opere di manutenzione di edifici comunali per l'importo di € 21'000, secondo prezziario regionale vigente, ed all'impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le seguenti opere rispondenti ai correnti standard comunali:*

*- il tratto stradale dall'accesso da via Lorenzoni, ad est, alla piazzola di inversione di marcia ad ovest, della superficie di mq 2.450, completo;*

*- il parcheggio interno all'IDEC, della superficie di mq 818 circa, completo;*

*- parcheggio di mq 1.500 circa interno all'area scolastica, completo.*

””””””””””””

- la variante è stata trasmessa, unitamente ai documenti necessari allo scopo, alla Provincia di Macerata, la quale, presa visione dei documenti integrativi nel frattempo richiesti, ha espresso con atto di Giunta n. 197 del 19.07.2013 il seguente parere di conformità:

*“ esprimere ai sensi dell’art. 3 lettera a) e art. 26, comma 4 della L.R. 34/92 e successive modificazioni PARERE DI CONFORMITA’ FAVOREVOLE sulla variante denominata “Variante parziale AL PRG Vigente relativa alla IDEC24 in contrada MONTALBANO ED AREE LIMITROFE” D.C.C. n.107 del 03/07/2012 e D.C.C. n. 169 del 18/12/2012-Comune di Macerata condizionatamente all’adeguamento, ai sensi deIl’art. 26 comma 6 della L.R. 34/92, ai seguenti rilievi formulati per le motivazioni sopra indicate:*

- 1.** *Vengano recepiti i pareri precedentemente acquisiti (Variante Minitematica) e quelli rilasciati per il presente iter;*
- 2.** *Per le finalità della L.R. 28/2001 prima dell’approvazione della presente Variante sia recepito quanto prescritto dal Comune di Macerata -Ufficio Ambiente-ID n. 499813/10/04/2013.*
- 3.** *Per quanto attiene il sistema geologico-geomorfologico, si prescrive il recepimento della D.D.n. 146 del 03/07/2013 — Provincia di Macerata, parere reso per le finalità deIl’art.89 del DPR 380/01 e per le finalità della L.R. 22/ 2011.*
- 4.** *Per quanto precisato della D.C.C. n.169/2012 di Adozione Definitiva per le nuove edificazioni vengano precisati nelle NTA dell’ IDEC 24 i parametri mancanti relativi alla distanza di queste dai contini e tra fabbricati nel rispetto dell’art.9 del DM 1444/68.*
- 5.** *La norma IDEC 24 sia redatta conformemente all’art.8bis delle NTA di PRG e all’art. 16 comma 3° lett. d) della L.R.34/92) stralciando:*
  - a. gli aspetti che riguardano la monetizzazione di opere, non afferente alla materia urbanistica ma di Convenzione da redigere nel rispetto della norma di Piano e regolamento vigenti nonché ai sensi della legislazione vigente al fine di determinare il contenuto delle obbligazioni a carico dei privati relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alle modalità di attuazione. ecc..*
  - b. il comma 2° materia di REC e non di PRG rammentando che qualora le proposte deroghe costituiscano variante al REC o siano difformi rispetto ad esso, il Comune dovrà procedere con l’avvio di specifico iter di variante, diverso dal presente, ai sensi dell’art. 26, ultimo comma (12) della L.R.34/92.”*

Richiamato il documento del responsabile del procedimento nel quale in merito alle prescrizioni imposte dalla Provincia si precisa quanto segue:

“.....”

**Riguardo ai punti 1 e 3** sopra riportati della delibera di Giunta Provinciale, relativi ai pareri sovraordinati, si ritiene di dover recepire quanto richiesto:

- dando atto che *“i pareri precedentemente acquisiti (Variante Minitematica)”* sono recepiti dal PRG vigente con prescrizioni puntuali e con l’art. 61 delle NTA;
- aggiungendo alla prescrizione dell’IDEC 24, nell’art. 8 bis delle NTA del PRG, il seguente comma: *“La realizzazione delle opere pubbliche e private dell’IDEC è subordinata al rispetto del parere della Provincia di Macerata, reso per le finalità dell’art.89 del DPR 380/01 e per le finalità della L.R. 22/ 2011, con D.D. n. 146 del 03/07/2013”.*

**Riguardo al punto 2** si recepisce la prescrizione, considerando:

- che con D.C.C. n. 67 del 10/09/2013 è stata adottata la delibera di adeguamento della classificazione acustica alla variante di PRG relativa all'IDEC 24, consistente nell'ampliamento della Classe II fino a ricomprendere l'intero perimetro dell'intervento ;
- che l'area da variare consiste in una limitata porzione dell'IDEC 24 interessata solo in parte dall'edificazione privata ;
- che i tempi di completamento della procedura di adeguamento della classificazione acustica, come stabiliti dalla L.R. 28/2001, risultano compatibili con i tempi di realizzazione dei fabbricati, dovendo essere completati prima quelli di realizzazione delle opere di urbanizzazione al fine dell'ottenimento delle agibilità degli edifici;

**Riguardo al punto 4** relativo alla carenza di parametri edilizi, si ritiene di dover recepire quanto richiesto, precisando che, essendo l'area edificabile interna all'IDEC24 inequivocabilmente classata sin dall'origine come "zona residenziale di completamento – sottozona 2", la stessa è disciplinata compiutamente dall'art. 18 delle NTA, in cui risultano ricompresi i parametri ritenuti mancanti;

**Riguardo al punto 5.a)** relativo alla conformità della NTA dell'IDEC24 "*all'art.8bis delle NTA di PRG e all'art. 16 comma 3° lett. d) della L.R.34/92*", si ritiene di dover recepire quanto richiesto, considerato :

- che l'art.8 bis delle NTA di PRG introduce limitazioni e condizioni all'edificazione delle aree interessate comportando evidenti risvolti di carattere patrimoniale;
- che per "monetizzazione" è da intendersi la sostituzione di un obbligo di "facere" consistente nella realizzazione di opere, con un'obbligazione di pagamento di una somma in danaro di pari importo;
- che nella fattispecie l'obbligo indicato nella norma non può definirsi "monetizzazione", trattandosi della introduzione di un termine monetario equivalente riferita all'esecuzione di opere che vanno in ogni caso realizzate e non sostituite con surrogati monetari;
- che tale obbligazione va riportata nella successiva convenzione;
- che infine il contenuto delle convenzioni va riportato anche nella norma urbanistica, affinché questa sia esaustiva sia dei termini tecnici delle potenzialità realizzative delle aree, che delle condizioni economiche a cui l'edificazione stessa è subordinata a fini di conoscenza e conoscibilità dei soggetti terzi ;
- che il recepimento della prescrizione può essere assolto aggiungendo alla formulazione della norma dell'IDEC 24 , nel testo adottato con DCC 169/2012, il seguente capoverso: "*Tutte le obbligazioni ed impegni dovranno essere recepiti in apposita convenzione da stipularsi tra il Comune e gli aventi titolo all'edificazione prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo all'intervento nell'area.*";

**Riguardo al punto 5.b)**, relativo alla conformità della NTA dell'IDEC24 "*all'art.8bis delle NTA di PRG e all'art. 16 comma 3° lett. d) della L.R.34/92*", si ritiene di dover recepire quanto richiesto, tenuto conto che:

- la norma tecnica eccepita introduce modalità attuative ulteriori rispetto a quelle previste nel REC derivanti dalla particolare orografia dell'area, aventi peculiari caratteristiche che la contraddistinguono rispetto ad altre zone del territorio comunale;
- il regolamento edilizio deriva dai "regolamenti per l'ornato pubblico" di ottocentesca memoria, mantenendone la principale caratteristica di regolamentazione estetica, che ogni Comune nell'ambito della propria autonomia regolamentare disciplina definendo parametri edilizi, criteri di misurazione, regole per la presentazione delle istanze, modalità applicative di norme generali, modalità di trattazione del verde nel suo aspetto

- vegetazionale e di arredo pubblico, al fine del corretto inserimento del costruito nel territorio, come definito agli artt. 33 della L. 1150/1942 e 4 del DPR. 380/2001 ;
- che il REC costituisce norma generale applicabile astrattamente a tutto il territorio comunale che non considera quindi le peculiari e specifiche situazioni di alcune zone particolari, per di più risente della formulazione in data antecedente all'introduzione di nuove aree edificabili con la variante Minitematica e non tiene conto - non poteva - della particolare orografia di talune di queste;
  - che sussiste quindi fra le norme del REC e le NTA degli IDEC un rapporto come tra norme generali e speciali, non in senso derogatorio, bensì complementare, intervenendo le seconde a disciplinare fattispecie puntuali e peculiari non considerate nella norma generale;
  - che, infine, la parte che si chiede di stralciare si pone quindi come norma speciale successiva, esplicativa ed integrativa della norma generale, finalizzata a rendere coerente in termini di concreta attuabilità l'intervento considerato ;

Chiarito quanto sopra, quindi si recepisce la prescrizione provinciale apportando una modifica consequenziale alla norma dell'IDEC 24 modificando come segue il secondo capoverso: *“Nelle edificazioni dei fabbricati, per la formazione di rilevati, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:....”*

Per quanto riguarda l'obbligo di realizzazione di un parcheggio di mq 1.500 all'interno della limitrofa area scolastica, posto obbligatoriamente a carico del soggetto attuatore con la presente variante, si ritiene opportuno, avuto riguardo alla rilevanza dell'interesse pubblico connesso a tale realizzazione ed in considerazione del fatto che trattasi di opera aggiuntiva rispetto a quanto inizialmente previsto in sede di variante minitematica, ammettere lo scomputo dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria, fermo restando l'obbligo a carico del medesimo soggetto attuatore del pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo, così come indicato in sede di progetto esecutivo, ridotto del 25%, dovesse risultare inferiore a quanto dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., si dispone che faccia carico al medesimo Soggetto Attuatore la corresponsione al Comune della differenza tra il costo, determinato in base al Computo Metrico Estimativo delle opere, ridotto come sopra e l'importo relativo alle somme commisurate all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, proporzionalmente alle cubature da realizzarsi, in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire.

Qualora il medesimo importo dovesse invece risultare superiore, nulla sarà dovuto dal Comune risultando la realizzazione di tali opere interamente a carico del soggetto attuatore o suo avente causa.

«.....»

Ritenuto, per tutte le considerazioni che precedono, potersi accogliere le prescrizioni imposte dalla Provincia di Macerata con DGP 197/2013 senza controdeduzioni con le precisazioni formulate nel documento istruttorio del responsabile del procedimento, procedendo all'approvazione della variante in questione ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992 ;

Rammentato, infine, che al punto 5 della delibera consiliare n. 84 del 25.10.2010 di approvazione della variante cd “minitematica” si è stabilito di *“ Approvare l'allegato schema di convenzione relativo agli IDEC previsti nella variante, disponendo che gli IDEC medesimi vengano sottoposti all'esame del Consiglio Comunale prima del rilascio del permesso di costruire, secondo una documentazione tecnica composta da: planovolumetrico dell'area interessata, relazione*

*illustrativa contenente gli elementi normativi e identificativi dell'intervento e schema di convenzione specifico*";

Vista la documentazione tecnica prodotta dalla Cooperativa Verdecolle conforme a quanto richiesto nella citata DCC 84/2010 consistente in :

*Relazione illustrativa*

*TAV. 1-a Indagini geognostiche planimetria generale*

*TAV- 2- a Confronto IDEC 24 Stato approvato stato di progetto*

*TAV 3-a Inserimento IDEC 24 di progetto nella planimetria generale di quartiere*

*TAV 4 – a Planimetria generale IDEC 24*

*TAV 5- a Stato di progetto – Profili*

*Schema di convenzione*

Richiamato in particolare lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione, opportunamente integrato in coerenza ai contenuti della presente deliberazione **da sottoscrivere dal soggetto proprietario delle aree interessate dall'intervento**, nel quale è indicato:

- l'impegno a realizzare le opere pubbliche entro 36 mesi dal rilascio del pdc per l'attuazione dell'edificazione di competenza, con obbligo di consegna contestuale della progettazione riferita sia all'edificazione privata, sia alle opere di urbanizzazione;
- le modalità di costituzione delle polizze fideiussorie e di consegna del certificato di regolare esecuzione o di esecuzione del collaudo a seconda dell'importo delle opere, analogamente a quanto previsto per il piano casa;
- il pagamento del contributo di costruzione come da legge, con previsione di opere a scomputo ;
- la cessione delle aree a destinazione pubblica al Comune prima del rilascio del permesso di costruire ;
- la previsione della esecuzione di opere di manutenzione di edifici comunali per un importo di € 21.000;
- la previsione di scomputo per la realizzazione del parcheggio di mq. 1.500 all'interno dell'area scolastica;

e ritenuto lo stesso meritevole di approvazione;

Considerato che l'illustrazione dell'Assessore Pantanetti e la discussione della presente proposta di deliberazione sono state svolte in maniera congiunta con la proposta presente al n. 5 dell'ordine del giorno dei lavori consiliari, avente per oggetto "*Adeguamento della classificazione acustica alla variante di PRG relativa all'IDEC 24 in Contrada Montalbano ed aree limitrofe ai sensi dell'art. 4 L.R. 28/2001. Adozione*";

Dato atto pertanto che l'illustrazione e la discussione della presente proposta di deliberazione sono riportate all'interno della delibera del Consiglio comunale n. 67 del 10/09/2013 e pubblicate sul sito web;

Registrati gli interventi dei Consiglieri: Carelli – PD che riferisce il parere della Commissione consiliare III – Ambiente e Territorio; Pizzichini – UdC; Pantana – PdL; Carancini – Sindaco;

Aperta la fase delle dichiarazioni di voto intervengono i Consiglieri: Pizzichini – UdC; Menghi – Comitato Anna Menghi;

*Durante la fase delle dichiarazioni di voto entrano in aula i Consiglieri: Bianchini, Garufi e Meschini.*

*Escono dall'aula i Consiglieri: Castiglioni, Savi, Staffolani e Tartabini.*

*Prima della votazione della presente proposta di deliberazione esce dall'aula il Consigliere Ballesi.*

Rilevato che alla votazione della proposta di deliberazione risultano presenti in aula i Consiglieri:

Bianchini – Bianchi – Borgiani – Carancini – Carelli – Carlini – Ciarlantini – Compagnucci – Conti – D'Alessandro – Del Gobbo – Garufi – Gasparrini – Guzzini – Lattanzi – Luciani – Machella – Mandrelli – Mari – Menchi – Menghi – Meschini – Morresi – Netti – Orazi – Pantana – Pistarelli – Pizzichini – Renis – Romoli – Sacchi – Tacconi.

#### **VOTAZIONE palese della proposta di deliberazione**

Consiglieri presenti	n. 32
Consiglieri astenuti	n. 3 – Pantana, Guzzini e Luciani (PdL)
Consiglieri votanti	n. 29
Voti favorevoli	n. 22 – Gruppi di Maggioranza
Voti contrari	n. 7 – Gruppi di Minoranza

Ritenuto per il carattere d'urgenza che riveste il presente provvedimento di doversi avvalere della facoltà prevista dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

#### **VOTAZIONE palese immediata eseguibilità**

Consiglieri presenti	n. 32
Consiglieri astenuti	n. 3 – Pantana, Guzzini e Luciani (PdL)
Consiglieri votanti	n. 29
Voti favorevoli	n. 22 – Gruppi di Maggioranza
Voti contrari	n. 7 – Gruppi di Minoranza

Visto il risultato della votazione accertato e proclamato dal Presidente con l'ausilio degli scrutatori e considerata APPROVATA la proposta di deliberazione;

Visto il parere favorevole sulla presente proposta di deliberazione rilasciato dalla Commissione consiliare III – Ambiente e Territorio nella seduta del 06/09/2013, di cui al verbale nella stessa data;

Preso infine atto che:

- sulla presente proposta di deliberazione il Segretario Generale, Dirigente ad interim del Servizio servizi tecnici esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- sulla presente proposta di deliberazione il Dirigente del Servizio servizi finanziari e del personale esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile;

Visto, altresì, il parere del Segretario Generale in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle norme legislative, statutarie e regolamentari, ai sensi dell'art. 97 c. 2 del DLgs. n. 267/2000;



- 3) Dare atto che la documentazione tecnica della variante in questione risulta costituita dai seguenti allegati :

*“Tavola A - PRG vigente e variato”.*

- 4) Prendere atto che, in esecuzione a quanto disposto al punto 5 della deliberazione consiliare 84/2011, al fine della realizzazione dell’IDEC 24 in località Montalbano e aree limitrofe, è stata consegnata la seguente documentazione tecnica :

*Relazione illustrativa*

*TAV. 1-a Indagini geognostiche planimetria generale*

*TAV- 2- a Confronto IDEC 24 Stato approvato stato di progetto*

*TAV 3-a Inserimento IDEC 24 di progetto nella planimetria generale di quartiere*

*TAV 4 – a Planimetria generale IDEC 24*

*TAV 5- a Stato di progetto – Profili*

*Schema di convenzione*

- 5) Approvare formalmente lo schema di convenzione allegato da stipulare con il soggetto proprietario dell’area ed attuatore dell’intervento.
- 6) 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”.
- 7) Dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo, a norma dell’art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, con voti n. 22 favorevoli, n. 7 contrari e 3 astenuti stante l’urgenza di dar corso all’attuazione delle disposizioni ivi previste.

Il Responsabile del procedimento

F.to. Arch. Maurizio Bonotti

Il 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



\*\*\*\*\*

Il Consigliere Meschini del'IdV per mozione d'ordine chiede, visto l'orario, il rinvio della discussione del punto n. 7 presente nell'ordine del giorno dei lavori del Consiglio comunale avente per oggetto: "Proposta di accettazione della donazione di un monumento celebrativo dei 150 anni dell'Unità d'Italia da parte del Comitato Stringiamoci a Coorte."

Il Consigliere Netti del PD esprime parere contrario alla mozione d'ordine del Consigliere Meschini e pertanto il Presidente Mari sottopone a votazione la mozione d'ordine.

Rilevato che alla votazione della mozione d'ordine risultano presenti in aula i Consiglieri:

Ballesi – Bianchini – Bianchi – Borgiani – Carancini – Carelli – Carlini – Ciarlantini – Compagnucci – Conti – D'Alessandro – Del Gobbo – Garufi – Gasparrini – Guzzini – Lattanzi – Luciani – Machella – Mandrelli – Mari – Menchi – Menghi – Meschini – Netti – Orazi – Pantana – Pistarelli – Pizzichini – Renis – Romoli – Sacchi – Staffolani – Tacconi – Tartabini.

#### **VOTAZIONE palese della mozione d'ordine del Consigliere Meschini**

Consiglieri presenti	n. 34
Consiglieri astenuti	n. 7 – Lattanzi e Bianchi (Comunisti italiani per la Federazione della Sinistra; Tartabini (Sinistra per Macerata); Ciarlantini (Verdi Macerata); Carancini e Mari (PD); D'Alessandro (Macerata è nel cuore)
Consiglieri votanti	n. 27
Voti favorevoli	n. 7 – Meschini (IdV); Bianchini e Carlini (Pensare Macerata); Pizzichini (UdC); Ballesi (Lista Ballesi); Menghi (Comitato Anna Menghi); Conti (Lista Conti - Macerata vince)
Voti contrari	n. 20 – Compagnucci, Staffolani, Gasparrini, Menchi, Carelli, Romoli, Renis; Machella, Del Gobbo, Mandrelli, Orazi e Netti (PD); Garufi (Gruppo autonomo); Borgiani (Federazione della Sinistra); Pantana, Sacchi, Pistarelli, Guzzini e Luciani (PdL); Tacconi (UdC)

Visto il risultato della votazione accertato e proclamato dal Presidente con l'ausilio degli scrutatori e considerata NON APPROVATA la mozione d'ordine del Consigliere Meschini, i lavori del Consiglio comunale procedono come da ordine del giorno con la trattazione del punto n. 7.

\*\*\*\*\*

## SCHEMA DI CONVENZIONE REGOLANTE L'ATTUAZIONE DELL'IDEC24

Repertorio n. \_\_\_\_\_

L'anno 2013, il giorno ..... del mese di ..... (--/--/--) in Macerata, nella Sede Comunale, innanzi a me -----, Segretario Generale del Comune di Macerata ed in quanto tale autorizzato a rogare atti in forma pubblica nell'interesse del Comune stesso a norma dell'art.97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. n.267 del 18.8.2000 nonché dell'art. 39 dello Statuto comunale, sono personalmente comparsi:

- 1) il Comune di Macerata, c.f. 80001650433, con sede legale in p.zza Libertà 3, a Macerata, a questo atto rappresentato da ..... domiciliato per la carica presso la sede legale del Comune, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 ed in esecuzione della delibera consiliare n. .. del ...;
- 2) Il sig ..... in qualità di legale rappresentante de ..... proprietario dell'area, di seguito per brevità denominato soggetto attuatore :

Le parti comparenti della cui piena capacità giuridica, identità personale, qualifiche e poteri io sottoscritto Ufficiale rogante sono personalmente certo, dichiarano con il mio consenso di rinunciare alla presenza di testimoni, risultando in possesso dei requisiti richiesti ex lege e pertanto richiedono di ricevere il presente atto.

### PREMESSO:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84/2010 è stata approvata in via definitiva la variante al PRG vigente volta a modifiche puntuali nonché a porre rimedio ad incongruenze ed errori (c.d. Minitematica) prevedente alcuni interventi edilizi diretti (IDEC) da convenzionare con i soggetti attuatori al fine di determinare specificatamente gli obblighi relativi alla realizzazione di opere ed alla cessione di aree al Comune previste nelle specifiche norme tecniche di PRG.
- con successiva deliberazione di C.C. n.-----del-----, preso atto della documentazione consegnata dal soggetto attuatore come indicata al punto 5 della citata deliberazione 84/2010, è stata legittimata l'edificazione dell'IDEC 24 in contrada Montalbano ed aree limitrofe. alle condizioni tutte indicate all'art. 8 bis delle NNTTAA, risultando l'intervento conforme al PRG ed a quanto in particolare previsto al citato art. 8 bis delle NNTTAA ;
- Che l'intervento in particolare riguarda l'area di complessivi mq..... Identificata al C.T. fg-p.lle-----

Tutto ciò premesso e con l'intesa che quanto precede costituisce parte integrante del presente atto, tra le parti contraenti come sopra costituite si stipula e si conviene quanto segue.

Art.1 Il ditta, in qualità di proprietaria dell'area interessata e soggetto attuatore , come sopra identificato, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo si impegna, entro 36 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire relativo all'attuazione della edificazione di competenza, in ottemperanza alle clausole contenute nella presente convenzione a realizzare a totale proprio carico le seguenti opere pubbliche, consistenti in:

- tratto stradale, dall'accesso da via Lorenzoni alla piazzola di inversione di marcia della superficie di circa 2450mq
- il parcheggio interno all'IDEC, della superficie di 818mq circa
- il parcheggio di 1500mq circa interno all'area scolastica
- opere di manutenzione di edifici comunali per l'importo di € 21.000

Art.2 – Tutte le opere devono essere realizzate in conformità al progetto esecutivo presentato al Comune per il rilascio del permesso di costruire redatto e consegnato contestualmente al progetto relativo alla edificazione di competenza privata, corredato dei

pareri favorevoli dei Servizi Tecnici comunali e delle Aziende (APM SpA e SMEA SpA) che svolgono servizi per conto del Comune.

Art.3 – Il sig. Giuseppe Berrè, si impegna a nominare un Direttore dei Lavori il quale deve rapportarsi costantemente con il responsabile del procedimento comunale per tutte le fasi significative attinenti alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, impegnandosi fin d'ora ad ottemperare a qualsiasi prescrizione venga motivatamente impartita con apposita comunicazione scritta.

Art. 4- La ditta medesima si impegna altresì a consegnare il certificato di regolare esecuzione/ ad affidare il collaudo, anche parziale, delle opere ultimate a professionista abilitato, accettato dal Comune, il quale effettua le operazioni di collaudo, sia su richiesta del Comune, in corso d'opera, che a completa ultimazione delle medesime, previo avviso al responsabile del procedimento ed in presenza dei tecnici comunali.

La presa in consegna delle opere ed il conseguente svincolo della polizza fidejussoria possono avvenire soltanto successivamente alla consegna del certificato di regolare esecuzione / rilascio del certificato di collaudo, che deve essere approvato in ogni caso dal Comune, e alla previa definizione proprietaria di eventuali superfici marginali o residuali.

Le opere identificate al prec. art.1, sono prese in carico, soltanto dopo il relativo collaudo, libere da persone, da cose e da quanto altro pregiudizievole al loro godimento e destinazione, mediante verbale di consegna e presa in carico, a decorrere dal quale la manutenzione rimane a carico del Comune.

Art.5 – Relativamente all'intervento edificatorio, il soggetto attuatore dichiara di conoscere ed accettare che l'agibilità degli edifici non è conseguibile prima dell'avvenuta ultimazione delle opere elencate all'art.1;

Art.6 – Il soggetto attuatore a garanzia dell'esatta, tempestiva e completa osservanza degli obblighi di esecuzione delle opere, nascenti dalla attuazione della presente convenzione, ha costituito polizza fidejussoria a prima richiesta, avente durata di anni **quattro** \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, riferita all'ammontare delle opere, aumentato dell'IVA e delle spese generali, per un importo complessivo di €. \_\_\_\_\_ quale risultante dalla progettazione esecutiva presentata contestualmente alla richiesta di rilascio del permesso a costruire relativo all'edificazione privata.

Art.7 – La ditta suddetta, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna in sede di stipula di atti preliminari di vendita (registrati o meno), nonché di contratti di vendita delle unità immobiliari, ad esplicitare -a pena di nullità degli atti - che la relativa consegna non è effettuabile prima che risultino completate – come da attestazione del competente Servizio Tecnico comunale – le opere facenti parte della presente convenzione e venga rilasciato il relativo certificato di abitabilità, nonché cedute le aree dovute al Comune.

Art.8 – La ditta -----con il presente atto, cede a titolo non oneroso, previo frazionamento e collaudo delle oo.iuu. al Comune di Macerata, che acquisisce le aree destinate a strada, verde, parcheggio pubblico e ad r attrezzature scolastiche per una superficie di circa 9270mq, identificata al C.T. fg. --- p.lla -----meglio individuate nella tavola allegata.

Art.9 – La ditta -----si impegna, in caso di trasferimento anche parziale del suolo oggetto della presente convenzione, a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione che devono essere debitamente trascritti presso il Conservatore dei Registri Immobiliari di Macerata, rimanendo tuttavia obbligato in solido con gli stessi aventi causa nell'adempimento degli obblighi medesimi in caso di trasferimento parziale.

Art.10– Le parti convengono e dichiarano che le opere da realizzarsi all'interno dell'area scolastica ( parcheggio di mq. 1.500) sono effettuate a scomputo degli oneri di

urbanizzazione primaria, fermo restando l'obbligo a carico del medesimo soggetto attuatore del pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Qualora l'importo di tale opera, così come indicata in sede di progetto esecutivo, ridotto del 25%, dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si dispone che faccia carico al medesimo Soggetto Attuatore la corresponsione al Comune della differenza tra il costo, determinato in base al Computo Metrico Estimativo delle opere, ridotto come sopra e l'importo relativo alle somme commisurate all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, proporzionalmente alle cubature da realizzarsi, in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire.

Qualora il medesimo importo dovesse invece risultare superiore, nulla sarà dovuto dal Comune risultando la realizzazione di tali opere interamente a carico del soggetto attuatore o suo avente causa.

Art. 11- Le parti convengono e dichiarano di essere a conoscenza del fatto che il rilascio del permesso a costruire per la edificazione del lotto resta comunque subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione, calcolato sulla base delle tabelle vigenti al momento del rilascio medesimo.

Art. 12 – Le parti convengono e dichiarano che, qualora il Comune dovesse richiedere alla ditta opere aggiuntive rispetto a quanto individuato al precedente articolo 10, queste potranno essere eseguite da quest'ultima, previa accettazione formale delle stesse, sulla base di opportuno e condiviso computo metrico estimativo e potranno essere portate a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Art.13 –Tutte le contestazioni che possano sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, sono decise da un collegio arbitrale composto da un Magistrato, con funzioni di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Macerata e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dal proprietario delle aree di cui ai precedenti articoli. Le spese relative al collegio arbitrale sono a totale carico dalla parte soccombente. La parte che inizia la procedura anticipa le spese occorrenti.

Art.14 – Tutte le spese relative alla stipulazione della presente convenzione, come anche quelle inerenti alla cessione al Comune delle aree oggetto di urbanizzazione di cui al precedente art.8 sono a totale carico del soggetto attuatore ed eventuali aventi causa, mentre restano a carico del Comune gli oneri notarili riferiti ad eventuali altre cessioni.

Al riguardo si richiede l'applicazione dell'imposta in misura fissa ex art. 11 Tariffa Parte Prima del testo unico 26 aprile 1986, n.131, in quanto la presente convenzione è attinente all'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Macerata.

Art.15 – 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.

A richiesta, io sottoscritto Segretario Generale ho ricevuto questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto il mio diretto controllo, di xx 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