

OGGETTO: ATTUAZIONE PIANO CASA. ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE PCL 2.

L'anno duemilaotto il giorno **QUINDICI** del mese di **SETTEMBRE** nella Sala Consiliare della Civica Residenza alle ore 16,00 si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria di **PRIMA CONVOCAZIONE** a seguito di invito diramato dal Presidente con nota 05.09.2008, prot. 40202/p.

All'appello nominale, dei 41 Consiglieri sottoelencati, risultano **ASSENTI** i **17** evidenziati nella fincatura riferita alla seduta (**Inizio Seduta**).

E' presente il rappresentante degli immigrati Sig. Dicko Nuhu Alhassan.

Constatato il numero legale, la presidenza viene assunta dal Presidente del Consiglio **GIAN MARIO MAULO** il quale dichiara aperta la seduta.

Scrutatori vengono designati i Consiglieri Signori: **CARELLI – IOMMI - ORAZI**

Alla seduta partecipa il Segretario Generale Sig. **LUCIANO SALCICCIA. LA SEDUTA È PUBBLICA.**

Durante la **DISCUSSIONE** del presente argomento risultano **ASSENTI i 7** Consiglieri evidenziati nella apposita fincatura riferita all'argomento (**Disc. arg**).

Alla **VOTAZIONE** risultano **ASSENTI** i **9** Consiglieri evidenziati nella apposita fincatura (**Votaz.**).

[illegible]



Oggetto: Attuazione Piano casa. Adozione Piano di lottizzazione PCL 2.

Signori Consiglieri,

come è ampiamente noto, la concreta attuazione del Piano casa passa attraverso l'adozione dei singoli Piani attuativi di lottizzazione approntati dai relativi titolari, in conformità alla vigente disciplina urbanistica riferita alle diverse zone del complessivo Piano casa.

Il Piano di lottizzazione presentato dalla ditta SOCIETA' COOPERATIVA SELENE denominato PCL 2, riferito ad edificazione nell'ambito del quartiere Collevario ad integrazione del quartiere medesimo, prevede la realizzazione di volumetria nel limite di mc. 45.424 (residenziale) e mc. 4.482 (extra residenziale), con adeguata urbanizzazione.

La ditta titolare non ha optato per la cessione gratuita al Comune del 25% dell'area oggetto di trasformazione urbanistica, preferendo l'alternativa della cessione di alloggi per corrispondente valore.

Al riguardo si evidenzia che la suddetta preferenza si estrinseca:

- nella realizzazione a titolo gratuito, unitamente alle opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà, delle opere progettualmente previste nell'area PEEP limitrofa (che il Comune metterà a disposizione) conformemente agli elaborati di lottizzazione;
- nella realizzazione e cessione a titolo gratuito di 14 alloggi, accorpati in unico edificio, della consistenza definita con D.G.C. 90 del 12 marzo 2008, del valore di €. 1.547.086,00 equivalente al valore convenzionale dell'area non ceduta;
- nel rispetto dello specifico capitolato appositamente predisposto prevedente tra l'altro il livello minimo da raggiungere ai fini della "edilizia sostenibile" individuato nel *livello 2* DGR 579/2003;
- nella osservanza del termine di 5 anni dalla stipula della presente convenzione entro il quale la ditta – ottenuta l'agibilità di tutte le unità immobiliari da cedere – ha l'obbligo di comunicare formalmente la disponibilità alla loro cessione
- nella penale monetaria di 30 euro ad alloggio per ogni giorno di ritardo rispetto al predetto termine;
- nella osservanza del D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122 Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della L. 2/8/2004 n.210.

Alla luce degli elementi di cui sopra, il piano proposto alla approvazione comunale è risultato oggetto di positiva valutazione, quale risultante dagli elaborati seguenti, riportati in allegato:

- **TAV. A** Relazione tecnico-illustrativa
- **TAV. A1** Relazione di progetto. Tipo di opere – risparmio energetico
- **TAV. B** Documentazione fotografica
- **TAV. C** Documentazione botanica
- **TAV. D** Norme tecniche di attuazione
- **TAV. E** Verifica degli standards



- **TAV. F** Computo metrico estimativo
 - **TAV. G** Relazione geologica
 - **TAV. H** Cronoprogramma dei lavori
 - **TAV. I** Rappresentazione prospettica dell'intervento e foto simulazione
 - **TAV. L** Book illustrativo
 - **TAV. 0** Estratto di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento e certificato catastale
 - **TAV.01** Localizzazione su cartografia PRG vigente, estratto planimetria catastale
 - **TAV.02** Vincolistica esistente, PAI, elettrodotto
 - **TAV.03** Rilievo planoaltimetrico
 - **TAV.04** Sezioni ambientali stato attuale
 - **TAV.05** Indagine botanica
 - **TAV.06** Standards volumetrie di progetto
 - **TAV.07** Planimetria di progetto, planivolumetrico
 - **TAV.08** Sezioni ambientali stato di progetto
 - **TAV.09** Planimetria di progetto: piano terra, tipologie edilizie
 - **TAV. 10** Sezioni stradali, livelletta viabilità di progetto, sezioni tipo
 - **TAV. 10bis** Strada interna alla lottizzazione livelletta e sezioni
 - **TAV.11** Reti tecnologiche: idrica – fognaria. Particolari costruttivi
 - **TAV.12** Reti tecnologiche: Enel – Telecom – Metano. Particolari costruttivi
- o schema di convenzione
- o documento riepilogativo complessivo, riferito a:
- risultanze istruttorie
 - pareri Servizi interni e di enti interessati
 - prescrizioni generali e specifiche
 - osservazioni particolari.

In ordine alle prescrizioni di cui al documento riepilogativo, la relativa stesura va peraltro letta in termini non solo tassativi ma anche di opportuno orientamento, specialmente per quanto riguarda le tematiche di carattere energetico e ambientale, tenendo peraltro presente che le soluzioni individuate – avuto riguardo anche al dilazionato momento di concreta applicazione – potranno risultare sia meglio definibili in prosieguo di tempo, sia addirittura da realizzare secondo prossime normative legislative o regolamentari, passibili anche di incentivazioni a diversi livelli (statale, regionale, provinciale ed anche comunale).

Analogamente le previsioni attinenti alle limitazioni riferite ai PPA, vanno lette nel senso inteso a far sì che l'attuazione della lottizzazione in termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione avvenga comunque entro i primi due PPA e che la penalizzazione si determini soltanto in difetto di completamento della urbanizzazione, ovvero per imprevedibili cause di forza maggiore. Viene comunque fatta esplicitamente salva, in sede di convenzione, una autorizzabilità comunale in ordine al rilascio di ulteriori permessi a costruire.

Va, infine, richiamata l'attenzione su due aspetti di carattere informativo e di diversa rilevanza che peraltro accomuna tutti i PCL, consistenti rispettivamente:



- o nella destinazione prioritaria delle acquisende risorse monetarie alla realizzazione dei collegamenti viari Pieve - Fontescodella e rione Pace - via Murri
- o nella introduzione dell'obbligo in capo alle ditte lottizzanti della apposizione di specifica targa individuante la classe energetica di ciascun edificio realizzato.

Ciò premesso si sottopone al Consiglio, per le determinazioni di competenza, la seguente proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione che precede e preso atto della vigenza della complessiva variante relativa al Piano casa e della conseguente attuabilità dei diversi Piani di lottizzazione;

Rilevato che il Piano di lottizzazione presentato dalla ditta SOCIETA' COOPERATIVA SELENE e denominato PCL 2, riferito alla su richiamata edificazione a completamento ed integrazione del quartiere Collevario, risulta adottabile;

Preso atto che la ditta titolare della lottizzazione ha ritenuto di optare per la cessione gratuita dei su richiamati 14 alloggi da realizzare per il corrispondente valore del 25% dell'area oggetto di lottizzazione e che il piano attuativo proposto alla approvazione comunale è stato oggetto di valutazione positiva;

Ravvisato, alla luce degli elementi di cui sopra, doversi procedere all'adozione del PCL 2, quale configurato dagli elaborati tecnici sopra elencati, nonché dallo schema di convenzione predisposto e concordato in conformità a quello orientativo a suo tempo deliberato;

Ravvisato potersi quindi sottoporre al Consiglio, per le determinazioni di competenza, l'adozione del suddetto Piano di lottizzazione PCL 2;

Visti i pareri favorevoli espressi rispettivamente dalla Circoscrizione 3 "Via Roma-S.Croce-S.Francesco-Collevario" in data 19.06.2008 e dalla Commissione consiliare III in data 20.06.2008;

Preso atto dei pareri di regolarità tecnica espressi rispettivamente dal Dirigente del Servizio Gestione del Territorio, nonché dal Vice Segretario Generale cui ha fatto capo l'istruttoria del presente atto;

D E L I B E R A

1. Adottare il Piano di lottizzazione PCL 2, quale risultante dagli elaborati di cui in premessa, nonché dallo allegato schema di convenzione predisposto e concordato;
2. Disporre il deposito della deliberazione di adozione, corredata degli elaborati, presso la sede comunale per 30 giorni consecutivi;
3. Dare comunicazione al pubblico, mediante avviso all'albo pretorio del Comune, dell'avvenuto deposito, avvertendo che durante tale periodo chiunque può prendere visione del Piano e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni ed opposizioni;



4. Trasmettere alla Provincia, contestualmente al deposito, la deliberazione di adozione corredata dei relativi elaborati, per le eventuali osservazioni di sua competenza da formularsi entro 60 giorni decorrenti dalla ricezione;

5. Dare atto che, ad avvenuta approvazione del Piano attuativo medesimo, dovrà essere trasmessa alla Provincia copia della deliberazione di approvazione.

MB/

s:\segreteria consiglio\segrcons\anno2008\dconsiglio\pcl2_ bozza delibera.rtf



PCL 2

28/ maggio /2008

PIANOCASA
SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

L'anno _____ addì _____, del mese di _____ in Macerata, nella Sede Comunale, avanti di me Dott. Luciano Salciccia Segretario Generale del suintestato Comune e come tale autorizzato a norma dell'art.97 del T.U.E.L. n.267 del 18.8.2000, sono comparsi i Signori:

1) Ing. Gianni Cameranesi, che interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Macerata;

2) il sig.che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della ditta proprietaria e titolare del PCL2 avente sede in n. – codice fiscale, in prosieguo indicato con il termine di "**Operatore**",

Le parti così costituite, in piena capacità giuridica e della cui identità personale, qualifiche e poteri io, Ufficiale Rogante, sono personalmente certo, dichiarano di rinunciare con il mio consenso alla presenza di testimoni essendo in possesso dei requisiti richiesti dalla legge e richiedono di ricevere il presente atto.

P R E M E S S O

che in virtù della deliberazione n. 87/2002 adottata dal Consiglio Comunale in data 28-29 e 30 ottobre 2002 è stato approvato il documento programmatico riferito al Piano Casa, inteso ad incrementare volumetria residenziale mediante variante al PRG da adottare secondo nuova modalità, basata:

- sulla collaborazione pubblico/privata;
- sulla cessazione di gratuità del beneficio urbanistico;
- nonché sulla prospettiva del conseguimento di un riassetto funzionale del tessuto urbano esistente, nell'ambito di un obiettivo mirato anche a fornire risposta alle esigenze delle fasce deboli della popolazione;

che in attuazione della suddetta impostazione programmatica, l'apporto collaborativo e propositivo privato è stato sollecitato con apposito Avviso Pubblico in data 30/11/2002 prevedente che la traduzione in scelta urbanistica effettiva, riferita a spazi territoriali aventi potenziale vocazione edilizia riconosciuta dal Comune, avrebbe potuto avvenire, in applicazione del principio di sussidiarietà, attraverso:

- la formulazione di proposte progettuali di trasformazione urbanistica da avanzarsi da soggetti privati aventi titolo a presentarle in quanto proprietari o abilitati dai proprietari, ovvero congiuntamente da entrambe le figure;
- il conseguente impegno dei predetti soggetti a concretizzare attuativamente le proposte stesse nel caso di accoglimento delle medesime da parte dell'Amministrazione;

che, in adesione al richiamato bando, le proposte pervenute, in coerenza con l'impostazione programmatica su richiamata, oltre a prospettare soluzioni progettuali, hanno preso atto degli impegni da assumersi a favore del Comune, esplicitando altresì l'assenso:



- alla cessione gratuita al Comune (restando a carico del medesimo il corrispondente onere di urbanizzazione) del 25% dell'area oggetto di trasformazione urbanistica quale superficie destinata progettualmente in sede di proposta alla edilizia economica e popolare nella entità volumetrica proporzionale;
- alla cessione alternativa di volumi edificati in termini di alloggi di tipo economico secondo lo "standard IACP" per un importo, calcolato in base ai criteri ERAP, equivalente al valore (€/mc. 124) convenzionalmente stabilito della predetta area resa fabbricabile;
- alla partecipazione all'onere di riassetto e miglioramento del tessuto urbano esistente, nonché alle iniziative mirate a rispondere alle esigenze abitative delle fasce più deboli della popolazione, valutabile in termini monetari (in ragione di 1/3 dei predetti valori convenzionali e cioè di 41,33 €/mc. nel capoluogo e di 20,66 €/mc. nelle frazioni) per evidenti ragioni di semplicità, ma esercitabile anche in forme diverse equivalenti, da concordare convenzionalmente;

che, a fronte di tali proposte e dei conseguenti impegni economici assunti dai soggetti proponenti, il Consiglio Comunale, con atto 12/2005, ha formalmente adottato la prevista variante al PRG intesa al conseguimento delle co-definite trasformazioni urbanistiche e, con atto n. 59/2005, ha assunto in ordine alle osservazioni (peraltro riferite ai soli interventi PCL 2 – PCL 4 – PCL 7 – PCL 9 – PCL 11 – PCL 21), le determinazioni del caso;

Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.66 del 23 luglio 2007 è stata approvata la relativa variante al PRG – pubblicata sul BUR n. 69 del 2 agosto 2007;

Che in data 22/12/2007 l' **Operatore** ha presentato il progetto del piano attuativo PCL2 ai sensi del Titolo IV della L.R. 34/1992 relativo all'area sita in Collevario;

che, ai fini dell'adozione, per ciascun Piano attuativo è venuto in essere l'obbligo di corredare gli elaborati progettuali di schema di convenzione atto a disciplinare concordatamente con il Comune l'adempimento degli obblighi ed impegni su menzionati costituenti parte integrante ed integrale di ciascun Piano attuativo, quale risultante dall'insieme degli elaborati tecnici di cui all'art. 34 delle Legge regionale n. 34/1992;

che, ad avvenuta entrata in vigore della variante urbanistica, risulta adempiuto per il Piano attuativo PCL 2 l'assolvimento delle condizioni stabilite dall'Avviso Pubblico 30/11/2002, così come ridefinite, consistenti:

- nella costituzione di fidejussione rilasciata da _____ per l'ammontare di €. 249.530,00, corrispondente a 5 €/mc., a garanzia della presente stipula, con ciò conseguendo titolo allo svincolo della suddetta fidejussione;
- nell'effettuato versamento in data _____ della prima rata della partecipazione monetaria in ragione del 32% pari ad €. 495.027,60;

che sono state quindi costituite ulteriori fidejussioni a prima richiesta rilasciate da _____ in data

- per l'ammontare di €. 510.497,21 a garanzia del versamento entro 9 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata della partecipazione monetaria in ragione del 33%;



- e per l'ammontare di €. 541.436,43 a garanzia del versamento entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione della terza rata della partecipazione monetaria in ragione del 35% a saldo della partecipazione monetaria;

che, il Piano attuativo d'iniziativa privata PCL2 presentato dall'**Operatore** risulta aver compiuto a sua volta il proprio iter procedimentale per effetto delle deliberazioni consiliari n. _____ e n. _____;

che si tratta quindi di convenzionarne la concreta attuazione in modo da conseguire tutti gli obiettivi di interesse pubblico previsti dal Piano casa, come peraltro quelli di interesse privato derivanti dalla attribuita edificabilità riferita al su richiamato PCL2;

che l'**Operatore** – in attuazione dell'impegno assunto di cedere a titolo gratuito al Comune, in luogo del 25% dell'area edificabile, congrua volumetria residenziale, accorpata in autonomi edifici, di tipo economico secondo lo standard ERAP per un importo, calcolato in base al prezzario ERAP, equivalente al valore convenzionalmente stabilito della predetta area (€/mc. 124) intende sottoscrivere impegno prevedente:

- la realizzazione e cessione a titolo gratuito di 14 alloggi, ripartiti in due edifici accorpati, della consistenza definita con D.G.C. 90 del 12 marzo 2008, del valore di €. 1.547.086,00 equivalente al valore convenzionale dell'area non ceduta;
- la conformità allo specifico capitolato appositamente predisposto prevedente tra l'altro il livello minimo da raggiungere ai fini della "edilizia sostenibile" individuato nel *livello 2* DGR 1499/2006;
- il termine di 5 anni dalla stipula della presente convenzione entro il quale, ottenuta l'agibilità di tutte le unità immobiliari da cedere, l'operatore comunica formalmente la disponibilità alla loro cessione;
- la penale monetaria di 30 euro ad alloggio per ogni giorno di ritardo rispetto al predetto termine;

che, a garanzia del corretto e completo assolvimento degli obblighi di cui sopra, l'**Operatore** ha provveduto a costituire polizza fidejussoria a prima richiesta rilasciata da _____, per l'importo di €. 1.701.794,60, corrispondente al valore convenzionato degli alloggi maggiorato del 10 % e svincolabile soltanto ad avvenuta stipulazione del contratto di compravendita;

che il Piano attuativo PCL 2 corredato di elaborati progettuali a firma dell'Arch. Fabrizio Romozzi presentato in data 22/12/2007 riguarda specificamente le superfici catastalmente individuate al Fg. 93 particelle nn. 23-31-58-72-73-74-122 per un totale di mq. 41.588 (esclusa superficie PEEP) e per una capacità edificatoria di mc 49.906 ;

-che l'**Operatore**, nel rispetto delle prescrizioni derivanti dal vigente P.R.G., dal Regolamento Edilizio Comunale, quale aggiornato con deliberazione 20/12/2005 n. 102, dalla legge urbanistica nazionale e regionale, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/8/1942 n° 1150, modificata ed integrata dalla Legge 6/8/1967 n° 765, dalla Legge 10/1977 e della Legge Regionale 5/8/1992 n° 34 intende – al fine di ottenere il rilascio dei permessi di costruire riferiti al richiamato Piano attuativo – assumere formale impegno alla esecuzione dell'insieme delle opere progettualmente previste anche esterne al limite di



lottizzazione, su area comunale da mettere a disposizione, comunque necessarie alla corretta attuazione dell'urbanizzazione e della edificazione;

-che i permessi a costruire sono subordinati, oltre che alla stipula e successiva trascrizione della presente convenzione:

- alla esecuzione delle opere di urbanizzazione in termini temporali definiti per l'intera area oggetto di intervento, ovvero per un ambito parziale comportante corrispondente limitazione edificatoria;
- e alla costituzione di ulteriore garanzia fidejussoria a prima richiesta riferita alle opere predette, rilasciata in data da _____ nell'importo di _____, corrispondente all'ammontare previsto dei lavori.

Premesso e confermato quanto sopra e con l'intesa che la premessa costituisce, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale del presente atto,

tra l'Amministrazione Comunale da un lato e l'Operatore in qualità di soggetto titolare del Piano attuativo PCL2 e proprietario del terreno, si conviene quanto segue:

Art. 1) Il Comune prende atto che l'**Operatore** ha provveduto:

- o a costituire la polizza fidejussoria a garanzia della presente stipula per l'importo di €. 249.530,00 la quale, avendo esaurito la propria funzione, viene svincolata
- o a versare la prima rata della partecipazione monetaria di cui in premessa ammontante a € 495.027,60 (ricevuta di versamento n. del..)
- o a costituire ulteriore fidejussione a prima richiesta nell'importo di €.1.051.933,64 rilasciata da _____ in data: a garanzia del versamento entro 9 e 18 mesi dalla stipula della presente convenzione delle ulteriori due rate, nel rispettivo importo di €. €. 510.497,21 (in ragione del 33%) e di €. 541.436,43 (in ragione del 35%), a saldo della partecipazione monetaria, salva l'opportunità di avvalersi di forme diverse equivalenti, da proporre peraltro tempestivamente e da concordare eventualmente mediante integrazione convenzionale;

Art. 2) In adempimento dell'impegno assunto, l'**Operatore** con il presente atto convenzionale, avente funzione anche di contratto preliminare soggetto a trascrizione, si obbliga per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo a trasferire al Comune o a soggetti da nominarsi dal Comune medesimo, a titolo gratuito, alloggi di edilizia residenziale di tipo economico secondo lo standard ERAP (accorpati in due edifici *esternamente indistinguibile rispetto alla edificazione di contorno*) nella consistenza di n. 14 alloggi per complessivi mq. 1092.48 di superficie complessiva (D.M. 10/5/1977, art. 2), così come individuati nello specifico elaborato allegato (consistente nel progetto architettonico esecutivo degli edifici, integrato di capitolato speciale dei materiali e delle lavorazioni con particolare riferimento alle caratteristiche relative al contenimento dei consumi energetici e dell'inquinamento acustico), avendo presente che limitate modifiche alla composizione degli alloggi - ferma la superficie stabilita - risulterà legittimabile con determina dirigenziale.

Al riguardo le parti danno atto che tale consistenza di alloggi risulta rispondente al parametro specifico dettato dal Piano, prevedente equivalenza fra:

- il costo di costruzione degli alloggi nella suddetta entità (in applicazione dei parametri ERAP in ragione di €/mq. 1.416,11, comprensivo della quota relativa all'urbanizzazione);



- e il valore del 25% dell'area resa fabbricabile (in applicazione del prezzo convenzionalmente stabilito in ragione di €/mc. 124), determinato pertanto nell'importo di €. 1.547.086,00.

Le parti altresì convengono:

1. che la costruzione degli alloggi dovrà essere eseguita in piena rispondenza all'allegato elaborato, costituente parte integrante ed integrale della presente convenzione;
2. che il Comune potrà in ogni momento verificare l'andamento dei lavori di costruzione e il pieno rispetto delle caratteristiche stabilite, avendo titolo a disporre rifacimenti nel caso di inidonee lavorazioni o di impiego di materiali non rispondenti al capitolato;
3. che entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente convenzione dovrà essere ottenuta l'agibilità di tutte le unità immobiliari da cedere, e l'operatore dovrà comunicarne formalmente la disponibilità alla cessione;
4. che la presa in carico degli edifici da parte del comune avverrà solo dopo il collaudo effettuato da tecnico incaricato dal comune stesso, relativo alle opere, non strutturali, specifiche e caratterizzanti la presente convenzione (rispetto dei requisiti di cui alla DGC 1499/2006 e rispondenza dei materiali e degli impianti alle caratteristiche di capitolato);
5. che nulla è dovuto ai lottizzanti per l'urbanizzazione dell'area relativamente alla volumetria in questione e per le opere previste dal progetto di lottizzazione sull'area comunale già ricompresa nel vigente PEEP di Collevorio.

Il contratto di trasferimento di proprietà al Comune, ovvero a soggetti da nominarsi da parte del Comune stesso, dovrà avvenire entro il termine di 1 (uno) anno dalla comunicazione di disponibilità alla cessione degli alloggi di cui al punto 3, avendo l'**Operatore** debitamente programmato il tempestivo completamento delle opere di urbanizzazione che legittima l'avvio della specifica attività edificatoria di cui al successivo art. 4). Ove il predetto termine non dovesse essere rispettato, l'**Operatore** dovrà al Comune la penale monetaria di 30 Euro ad alloggio per ogni giorno di ritardo rispetto al termine convenuto, la quale dovrà essere versata al Comune in sede di stipula del contratto di trasferimento.

Art. 3) Il Comune prende atto che a garanzia dell'impegno contrattuale della cessione immobiliare di cui sopra e della relativa tempestiva esecuzione, l'**Operatore** ha costituito la polizza fidejussoria a prima richiesta di cui in premessa nell'importo di €. 1.701.794,60 , avente durata maggiorata di 1 anno rispetto al termine di cui al punto 3) precedente art. 2 , al fine di consentire l'ottenimento dell'agibilità in forma esplicita e lo svolgimento delle formalità di collaudo e di consegna e di stipula del contratto, nonché l'eventuale escussione della garanzia, fermo restando che la polizza medesima sarà svincolata all'atto stesso del trasferimento di proprietà pur antecedente alla scadenza.

Art. 4) L'**Operatore**, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna, in conformità alle clausole contenute nella presente convenzione, a realizzare il complessivo intervento edificatorio risultante dal Piano attuativo PCL2 approvato dal Consiglio comunale, attuandolo in coerenza, sia con scansione temporale contenuta nell'apposito elaborato prodotto in sede di lottizzazione, che con la Programmazione Pluriennale di Attuazione relativa al vigente spazio temporale 2008-2012, nonché ai futuri PPA triennali 2013-2015, 2016-2018, obbligandosi quindi all'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione progettate e comunque necessarie.

Relativamente a tale obbligo di urbanizzazione, l'**Operatore** dichiara di conoscere ed accettare:

- che soltanto l'avvenuto completamento dell'urbanizzazione primaria legittima l'edificazione nell'intero ambito di intervento;



- che altrimenti la potenzialità edificatoria resta limitata ai soli ambiti di intervento completamente urbanizzati, non essendo rilasciabili permessi a costruire su lotti che non risultino serviti da tutte le opere di urbanizzazione primaria (fermo restando che per la viabilità si ammette l'assenza del tappeto di usura);
- che – non essendo rilasciabili permessi a costruire su lotti che non siano accessibili da viabilità ultimata a livello di bynder – l'attività di urbanizzazione deve congruamente essere programmata in modo da precedere l'avvio della attività edilizia;
- che l'agibilità degli edifici non sarà conseguibile prima che tale ultimazione della viabilità risulti completa di tappeto di usura;
- che pertanto la potenzialità edificatoria va sviluppata in modo che ogni insediamento abitativo sia preceduto da tale ultimazione;
- che non saranno rilasciate agibilità prima della ultimazione dei lavori relativi agli immobili di cui agli artt. 2 e 3 precedenti (immobili da cedere al comune);
- che, quindi, la capacità di insediamento abitativo deve intendersi in via di principio limitata ai soli ambiti di intervento che risultino completamente urbanizzati e viariamente autonomi o comunque privi di interferenze;
- che, d'altra parte, le modalità di cantieramento – in relazione anche alle introdotte normative di sicurezza – impongono una sostanziale coerenza con l'impostazione di cui sopra.

Nella consapevolezza di cui sopra ed alla luce della programmazione ritenuta confacente al proprio intervento, l'**Operatore** si dichiara formalmente impegnato, a far sì che entro il termine del 31/12/2008 le opere di urbanizzazione siano completamente ultimate nella misura del __%, consentendo quindi il rilascio dei permessi a costruire nel corso del corrente PPA 2008-2012, sui lotti seguenti _____ per la volumetria complessiva di mc. ____, pari al __% del totale, comprendente comunque gli alloggi da cedere al Comune entro il termine come sopra concordato al precedente art. 2).

Analogo impegno viene assunto dall'**Operatore** a che le residue opere di urbanizzazione siano completamente ultimate entro il termine del _____, consentendo quindi il rilascio dei permessi a costruire nel corso del PPA 2013-2015 sui lotti seguenti _____ per una consistenza volumetrica pari all'ulteriore __% del totale.

L'**Operatore** dichiara di eccettare che, ove la progressione edificatoria come sopra prevista risultasse al 31/12/2015 non rispettata, il rilascio di ulteriori permessi a costruire non potrà avvenire nell'ambito temporale 2016-2018, salva diversa autorizzazione comunale e la volumetria residua dovrà peraltro essere comunque ultimata nel successivo ambito temporale 2019-20021.

L'**Operatore** si dichiara altresì consapevole che il rilascio dei permessi a costruire per la edificazione dei singoli lotti 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.

L'**Operatore** 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 l'**Operatore** 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. In tale direzione potrà avvalersi di accorgimenti di tipo bioclimatico ed impiantistico che risultino affidabili nel conseguire livelli apprezzabili di risparmio energetico relativamente ai consumi termici, elettrici ed idrici.



Art. 5) Ai fini dell'attuazione del Piano attuativo PCL2 in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, l'**Operatore** per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo – si impegna, con il presente atto, a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere oggetto della urbanizzazione primaria debitamente ultimate, garantendo la proprietà del terreno oggetto di intervento libero da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti in favore di terzi che possano a qualunque titolo limitarne la proprietà.

Art. 6) L'Operatore per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo si impegna ad eseguire a totale proprio carico ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del DPR 6/672001 n. 380, le opere di urbanizzazione primaria, consistenti in:

- a) strade, marciapiedi e percorsi ciclopedonali
- 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

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 in piena conformità al 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.

Relativamente alla rete idrica l'**Operatore** accetta che la stessa sia eseguita dall'Azienda Pluriservizi Macerata spa impegnandosi a versare il relativo importo prima dell'esecuzione dei lavori.

All'**Operatore** compete di provvedere alla realizzazione della quota di verde pubblico con sistemazione ed attrezzatura, in conformità al progetto esecutivo. Al riguardo l'**Operatore** si impegna ad osservare la normativa specifica dettata dal vigente Regolamento Edilizio (Titolo XVII-bis), quale aggiornato con la deliberazione 20/12/2005 n. 102, per garantire una valida fruibilità degli spazi pubblici e una funzionale manutenzione dei medesimi.

Art. 6bis) L'operatore si impegna a realizzare unitamente alle opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà, le opere progettualmente previste nell'area PEEP limitrofa (che il Comune metterà a disposizione) conformemente agli elaborati di lottizzazione (tavv. ...) senza alcun onere per il Comune. A tale scopo le opere suddette sono incluse nel *cronoprogramma* di cui all'art. 8 seguente.

Art. 7) L'**Operatore** si impegna a nominare un Direttore dei Lavori il quale dovrà 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.

Il medesimo si impegna altresì ad affidare il collaudo, **anche parziale**, delle opere di urbanizzazione ultimate a professionista abilitato, accettato dal Comune, il quale effettuerà le operazioni di collaudo, **anche su richiesta del Comune**, sia in corso d'opera, sia a completa ultimazione delle medesime,



previo avviso **al responsabile del procedimento** ed in presenza dei tecnici comunali. La presa in consegna delle opere di urbanizzazione, anche per stralci, ed il conseguente svincolo della polizza fidejussoria, potranno avvenire soltanto successivamente al rilascio del certificato di collaudo e previo frazionamento delle aree (ove occorra).

L'operatore si impegna ad affidare il collaudo delle opere relative al verde pubblico a tecnico specializzato (botanico o agronomo) che ne approvi le modalità di realizzazione.

L'**Operatore** si impegna a nominare un referente unico per le comunicazioni inerenti le obbligazioni nascenti dalla presente convenzione e a comunicare tempestivamente la eventuale variazione del nominativo.

Art. 8) Tutte le opere dovranno essere realizzate in conformità al progetto esecutivo ed al *cronoprogramma* ad esso correlato, corredato dei pareri favorevoli dei Servizi Tecnici comunali e delle Aziende (APM spa e SMEA spa) che svolgono servizi per conto del Comune.

L'**Operatore** prende altresì atto che prima della consegna della rete fognaria all'Azienda Pluriservizi Macerata, dovrà 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. 9) Nella esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti, l'**Operatore** si impegna, curando che venga prioritariamente assicurato un adeguato collegamento alla viabilità esistente, a rispettare il *piano di cantiere* da se stesso prescelto, facente parte degli elaborati progettuali esecutivi di lottizzazione.

Art. 10) Le aree destinate a sede stradale, quelle destinate a parcheggio pubblico e quelle destinate a verde pubblico e quelle destinate a percorso ciclo pedonale, saranno prese in carico, a frazionamento avvenuto, 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 sarà a carico del Comune.

In conformità a quanto stabilito con atto consiliare 22 luglio 1981 n.72, l'**Operatore** si impegna, per sé ed aventi causa, 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, l'**Operatore** è impegnato a versare ulteriore cauzione nella misura del 10% dell'importo previsto per i lavori residui.

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

La cessione gratuita al Comune delle aree fatte oggetto di urbanizzazione sarà, infine, formalizzata con apposito contratto, non appena l'**Operatore** avrà reso disponibile il frazionamento.

Art. 11) L'**Operatore**, 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 n° _____ della _____ in data _____, riferita all'ammontare delle opere di urbanizzazione, aumentato dell'IVA e delle spese generali, per un importo complessivo di €. _____, quale risultante dalla progettazione esecutiva presentata e da fare oggetto di rilascio del 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.

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 dell'**Operatore** effettuando rivalsa sulla garanzia come sopra costituita con pagamento a prima richiesta, fatto salvo l'addebito di ogni maggiore spesa e degli eventuali danni. L'**Operatore** rimarrà comunque impegnato, così come i suoi eventuali aventi causa, alla cessione gratuita al Comune delle aree oggetto di urbanizzazione.

Art. 12) L'**Operatore** si impegna, in caso di trasferimento 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 dovranno 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. 13) Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno 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 saranno a totale carico dalla parte soccombente. La parte che inizia la procedura anticiperà le spese occorrenti.

Art. 14) Tutte le spese relative alla stipulazione della presente convenzione, come anche quelle future e consequenziali inerenti alla cessione al Comune delle aree oggetto di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli saranno a totale carico dell'**Operatore** e degli eventuali suoi aventi causa. mentre resterà a carico del Comune o delle persone da nominarsi gli oneri notarili riferiti alle altre cessioni .

A1 riguardo si richiede l'applicazione dell'imposta in misura fissa ex art. 11 - Tariffa - Parte Prima - del T.U. 26/04/1986 n. 131 ai sensi della legge 28/6/1943 n. 666 in quanto la presente convenzione è attinente all'esecuzione del Piano Regolatore Generale del Comune di Macerata.

Art. 15) Le parti dichiarano che le planimetrie e gli elaborati progettuali allegati (in numero di ____) formano parte integrante del presente atto e ad ogni effetto di legge le parti eleggono il loro domicilio presso la sede comunale.



RELATORE: l'Assessore **COMPAGNUCCI** il quale illustra la proposta di delibera leggendo la relazione stilata in proposito dall'ufficio competente;

Aperta la **DISCUSSIONE** sulla proposta di delibera – che per il momento viene omessa- intervengono i consiglieri: **CARELLI – PD** a nome della Commissione Consiliare III, **VALORI – Partito Socialista**, **MUNAFO' – COMITATO MENGHI**; **IOMMI – FI**, **CARANCINI – PD**, **CASTIGLIONI – AN**, **MENGHI – Comitato Menghi**; **BECCACECE – UDC**; **SAUER – Rifondazione Comunista**; **COMPAGNUCCI – Assessore**, per la replica.

Durante la discussione la presidenza è stata in parte assunta dal consigliere Vice Presidente Picchio, essendo uscito il Presidente Maulo

Durante la discussione sono entrati in aula i consiglieri Picchio, Savi, Leporoni

PER DICHIARAZIONE DI VOTO intervengono:

MUNAFO' – Comitato Menghi e **BECCACECE – UDC** dichiarando entrambi la volontà di astensione.

Il consigliere Tartabini sostituisce il consigliere Orazi nelle funzioni di scrutatore

Entra il consigliere Blarasin

VOTAZIONE PALESE sulla proposta di delibera:

Consiglieri presenti	n. 32
Consiglieri che si astengono di votare	n. 5 – UDC – Comitato Menghi – Iommi (FI)
Consiglieri votanti	n. 27
Voti favorevoli	n. 21 – Gruppi di Maggioranza
Voti contrari	n. 6 – AN –FI- Meriggi (Gruppo Misto/PRI)

Il Presidente proclamato l'esito della votazione da' atto che il Consiglio Comunale

ADOPTA

la deliberazione proposta nel testo sopra riportato.

Il Segretario Generale
(firma all'originale)

Il Vice Presidente
(firma all'originale)

Il Presidente
(firma all'originale)

DIVENUTA ESECUTIVA IL

30 SETTEMBRE 2008

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

Si attesta che copia della presente viene
pubblicata all'Albo Pretorio per gg. 15
consecutivi

dal **19 SETTEMBRE 2008**

al **04 OTTOBRE 2008**

Art. 134 – 4° comma – T.U.E.L. n. 267/2000 -
DICHIARATA IMMEDIATAMENTE
ESEGUIBILE IL

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)

La presente copia, in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio, è conforme all'originale.

Macerata, lì 19 settembre 2008

Il Segretario Generale

TRASMETTERE

AL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO
ALLA SEGRETERIA GENERALE

per esecuzione
per competenza

Avvertenze e Direttive _____

Data 19 settembre 2008

IL SEGRETARIO GENERALE
(firma all'originale)