



Oggetto: Attuazione Piano casa. Adozione Piano di lottizzazione PCL17.

In apertura di seduta il Presidente Maulo comunica che – come per gli anni precedenti - non vi sarà alcun rinfresco di Natale e che la somma che si sarebbe spesa, sarà devoluta all'Anfass Onlus di Macerata, riscontrando adesione unanime;

Prima di procedere alla trattazione delle proposte di deliberazione, il consigliere Munafò – per mozione d'ordine- chiede che venga anticipata la mozione da lui presentata sul codice etico della massoneria;

Sulla mozione d'ordine Munafò intervengono Ricotta del Pd per parere contrario e Salvatori del Gruppo misto per parere favorevole;

Al momento della votazione sulla mozione d'ordine risultano presenti:

Blunno – Borgiani – Canesin – Carancini – Carelli – Evangelisti – Iommi – Launo – Leporoni – Machella – Maulo – Menghi – Meschini – Munafò – Netti – Pantanetti – Picchio – Principi – Ricotta – Sacchi – Salvatori – Sauer – Sciapichetti - Tacconi – Valori.

VOTAZIONE PALESE sulla mozione d'ordine

Consiglieri presenti	n.28
Consiglieri che si astengono di votare	n. 6 – Blunno-Maulo-Leporoni-Valori- Machella-Evangelisti
Consiglieri votanti	n. 22
Voti favorevoli	n. 5 – Picchio – Menghi – Munafò – Salvatori- Tacconi
Voti contrari	n. 17

Il Presidente, accertato e proclamato l'esito della votazione, dà atto che il Consiglio **non approva** la richiesta del consigliere Munafò, quindi la trattazione degli argomenti procede come indicato nell'ordine del giorno;

IL CONSIGLIO

Ascoltata la relazione del Sindaco, sulla base del documento istruttorio sotto riportato;

Aperta la **DISCUSSIONE** sull'argomento, **che per il momento viene omessa ed in seguito verrà riportata sull'originale e pubblicata sul sito web del Comune**, interviene il consigliere Carelli del Pd, a nome della commissione consiliare 3^;

Non essendoci altri interventi e rinunciando il Sindaco alla replica;

Non essendoci altresì dichiarazioni di voto, il Presidente pone a votazione la proposta di delibera.

VOTAZIONE palese

Consiglieri presenti	n.26
Consiglieri che si astengono di votare	n. 6 – Pdl-Picchio-Salvatori-Menghi
Consiglieri votanti	n. 20
Voti favorevoli	n. 20– Gruppi di Maggioranza -Tacconi

Ritenuto da condividersi il sotto riportato documento, alla luce delle motivazioni in esso contenute;



Ritenuto altresì di poter adottare la deliberazione e rilevato che la stessa riporta il parere favorevole di regolarità tecnica del Servizio interessato, nonché il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Segretario Generale;

Acquisito in merito il parere favorevole della Commissione consiliare 3^a - Ambiente e Territorio riunitasi in data 16 dicembre 2009;

Dato atto che il Consiglio di circoscrizione n.5 - Sforzacosta non ha fatto pervenire alcun parere nonostante la richiesta fatta con nota del 9.12.2009;

Visto il risultato della votazione accertato e proclamato dal Presidente, con l'ausilio degli scrutatori;

DELIBERA

1) Adottare il Piano di lottizzazione PCL17, presentato dalla Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", quale risultante dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica-illustrativa con allegati	
Stralcio PRG, stralcio normativa tecnica, stralcio piano, visure catastali	
Computo metrico estimativo con allegato quadro economico riepilogativo	
Documentazione fotografica rappresentazioni prospettiche-simulazioni fotografiche	
Relazione geologica di fattibilità	
Norme tecniche di attuazione	
TAV. n. 01 bis	planimetria della zona oggetto di lottizzazione compresa nel "piano casa c1"
TAV. n. 02 ter	planimetria catastale con individuazione dell'area di proprietà
TAV. n. 03 ter	planimetria catastale con individuazione progettuale dell'intervento in oggetto
TAV. n. 1 ter	rilievo planoaltimetrico - rilievo vegetazionale
TAV. n. 2 ter	planimetria di progetto con indicazione delle aree da cedere al comune
TAV. n. 3 ter	planimetria di progetto
TAV. n. 4 bis	sede stradale: planimetria e profilo di progetto
TAV. n. 5 bis	planimetria delle tipologie edilizie con le relative precisazioni planovolumetriche
TAV. n. 6 bis	planimetria di progetto dimensionale e dei distacchi
TAV. n. 7 bis	planimetria di progetto esecutivo: rete fognaria acque chiare - rete fognaria acque nere - rete idrica - rete gas metano
TAV. n. 8 bis	planimetria di progetto esecutivo: rete pubblica illuminazione - rete telefonica
TAV. n. 9 bis	particolari esecutivi impianti tecnologici nonché dallo schema di convenzione predisposto e concordato sopra riportato
TAV. 10 ter	proposta di sistemazione botanico vegetazionale

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 e sul sito web 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 la ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione rimane soggetta alla disposizioni del codice dei contratti pubblici (decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163);

6) Stabilire che in ordine alla cessione gratuita dell'area esterna al perimetro della lottizzazione necessaria per la realizzazione del marciapiede si mantiene in capo alla ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni srl" la potenzialità edificatoria di tale area che inoltre verrà considerata nel calcolo della distanza del futuro fabbricato dai confini.

PIANO CASA
SCHEMA DI CONVENZIONE PCL17

Repertorio N. _____

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PCL17 RELATIVO AL PIANO CASA

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI MACERATA

L'anno duemila____, il giorno ____ del mese di _____ (___/___/20__) in Macerata, nella Sede Comunale, innanzi a me Dott. Francesco Fontanazza, Segretario Generale del Comune di Macerata ed in quanto tale autorizzato a norma dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 18.8.2000, n.267 nonché dell'art.45 dello Statuto comunale, a rogare atti in forma pubblica nell'interesse del Comune stesso, sono comparsi:

1) Ing. Gianni Cameranesi, nato a Macerata il 17 gennaio 1948 e residente in Via Marchetti, 21, Macerata, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di dirigente del Servizio Gestione del Territorio e legale rappresentate del COMUNE DI MACERATA con sede legale in Macerata, Piazza Libertà n.3, codice fiscale 80001650433, ai sensi dell'art.107, comma 2, lettera c) del citato decreto legislativo 267/2000 – di seguito e per brevità "Comune";

2-a) Sig.a Giustozzi Cesira, nato a Rosora (AN) il 21-04-1959 e residente a Roma, via Attilio Regolo 12/D la quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", avente sede in Roma, via Attilio Regolo 12/D, codice fiscale 00637280439. quale proprietaria e titolare del PCL17,

2-b) Sig. Pandolfi Gabriele, nato a Pollenza (MC) il 24/3/1952 e residente a Treia (MC), via Colombo 5, codice fiscale PNDGRL52C24F567Q, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della Ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni s.r.l.", avente sede in Treia (MC), via Colombo 5, codice fiscale 01576690430.

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:

a) sulla collaborazione pubblico/privata;

b) sulla cessazione di gratuità del beneficio urbanistico;

c) 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:

a) 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;

b) il conseguente impegno dei predetti soggetti privati a concretizzare attuativamente le proposte stesse nel caso di accoglimento delle medesime da parte dell'Amministrazione;

- che, in adesione al richiamato bando, la proposta avanzata dalla Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", in coerenza con l'impostazione programmatica su richiamata, aveva preso atto degli impegni da assumersi a favore del



Comune, esplicitando formalmente l'assenso:

a) alla cessione gratuita al Comune (restando a carico del medesimo il corrispondente onere di urbanizzazione) del 25% dell'area oggetto di trasformazione urbanistica;

b) 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 con deliberazione consiliare 7/8 febbraio 2005 n. 12 l'Amministrazione prendeva formalmente atto:

a) sia dell'esito complessivo della iniziativa assunta con la originaria deliberazione consiliare n. 87/2002, tradottosi nel ricevimento di numerose proposte progettuali avanzate dai soggetti privati finalizzate alla adozione di una variante additiva di PRG impostata su un innovativo rapporto di collaborazione pubblico/privata, fondato peraltro sulla cessazione di gratuità del beneficio urbanistico;

b) sia delle suddette proposte progettuali e della relativa finalizzazione a tradursi, in coerenza con la variante oggetto della suddetta deliberazione, in pianificazioni attuative, previo il necessario perfezionamento in ordine agli aspetti esecutivi, ivi compreso il convenzionamento, subordinatamente alla approvazione della variante al PRG, quale elaborata dal Servizio Gestione del Territorio in termini di zonizzazione e di schede progetto derivate dall'assemblaggio delle proposte private suddette, affinate in sede di confronto tecnico fra i privati proponenti e il predetto Servizio comunale e da ultimo valutate positivamente in apposito documento istruttorio;

- che in relazione alla suddetta deliberazione n. 12/2005, l'Amministrazione ritenne opportuno richiedere ai soggetti privati proponenti una formalizzazione preconvenzionale del rapporto instaurato;

- che la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", titolare dell'intervento edificatorio individuato con la sigla PCL17, risulta pertanto aver sottoscritto la suddetta preconvenzione in data 10/10/2005;

- che con deliberazione 31/5/2006 n. 212 la Giunta Municipale prendeva atto della opportunità di tradurre in uno schema di convenzione-tipo le indicazioni derivanti dall'originario Avviso pubblico e dalla richiamata deliberazione consiliare n. 12/2005;

- che con deliberazioni di Consiglio comunale, rispettivamente, 16-17/4/2007 n. 37 e 23/7/2007 n. 66, è stata approvata la variante al PRG, divenuta operativa a seguito della pubblicazione sul BUR n. 69 del 2 agosto 2007, consentendo alle ditte titolari delle aree rese edificabili di procedere alla presentazione dei rispettivi Piani attuativi;

- che, ai fini dell'adozione di ciascun Piano attuativo, le ditte titolari provvedevano a corredarlo sia degli elaborati progettuali sia dello schema di convenzione in coerenza allo schema tipo approvato con la richiamata deliberazione n. 212/2006 della Giunta Municipale atto a disciplinare concordatamente con il Comune l'adempimento degli obblighi ed impegni su menzionati, costituenti parte integrante ed integrale di ciascun Piano attuativo;

- che il Piano attuativo d'iniziativa privata PCL17 risulta aver compiuto il proprio iter procedimentale per effetto delle deliberazioni consiliari di adozione n. ___ del _____ e di approvazione n. ___ del _____;

- che si tratta quindi di convenzionarne la concreta attuazione al fine di 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, a partire dalle condizioni stabilite dall'Avviso pubblico 30/11/2002, così come ridefinite, consistenti:

a) nella costituzione di fidejussione rilasciata dalla _____ per l'ammontare di € 62.500,00, corrispondente a 5 €/mc., a garanzia della presente stipula, con ciò conseguendo titolo allo svincolo della suddetta fideiussione;

b) nel versamento della prima rata della partecipazione monetaria in ragione del 32%, pari a € 61.984,00;

c) nella costituzione di ulteriori fidejussioni a semplice richiesta scritta rilasciata da _____ in data _____, per l'ammontare:

- di €63.921,00 a garanzia del versamento entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata della partecipazione monetaria in ragione del 33%;

- di €67.795,00 a garanzia del versamento entro 36 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata della partecipazione monetaria in ragione del 35%, a saldo della partecipazione monetaria;

- che la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", 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 e per un importo, calcolato in base al prezzario ERAP, equivalente al valore convenzionalmente stabilito della predetta area (€/mc.124) intende sottoscrivere impegno, prevedente:

a) la realizzazione e cessione a titolo gratuito di 2 alloggi, della consistenza definita con D.G.C. 90 del 12 marzo 2008, del valore di € 193.750,00, equivalente al valore convenzionale dell'area non ceduta;

b) 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 579/2003;

c) il termine di 5 anni dalla stipula della presente convenzione entro il quale, ottenuta l'agibilità di tutte le unità immobiliari da cedere, comunica formalmente la disponibilità alla loro cessione;

d) la penale monetaria di 30 euro ad alloggio per ogni giorno di ritardo rispetto al predetto termine;

- che in particolare il Comune di Macerata prende atto ed accetta che la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." intende assumere a proprio carico tutti gli oneri derivanti dalla presente convenzione e riferiti al Comune di Macerata ed alla Ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni s.r.l." ivi compresi gli obblighi afferenti alla stipula delle polizze fideiussorie con conseguente inespugnabilità dell'azione di regresso nei confronti degli stessi ex art. 1950 e ss. c.c., per qualsiasi causa, ragione o titolo.

- che quindi resta convenuto che il Comune di Macerata e la Ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni s.r.l." vengano integralmente liberati da ogni e qualsivoglia obbligazione, nessuna esclusa, connessa alla sottoscrizione del presente atto e nello stesso richiamata ed in appresso dettagliatamente evidenziata.

- che, a garanzia del corretto e completo assolvimento degli obblighi di cui sopra, la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", ha provveduto a costituire polizza fidejussoria a prima richiesta rilasciata da _____, nell'importo di € 212.850,00, corrispondente al valore convenzionato degli alloggi maggiorato del 10 % e svincolabile soltanto ad avvenuta stipulazione del contratto di compravendita;

- che il Piano attuativo PCL17, corredato degli elaborati progettuali a firma dell'Arch. Romano Pellei riguarda complessivamente le superfici catastalmente individuate al Foglio 113, p.lle 112 porzione, 186, 419 porzione, 420 porzione, 424 porzione, 521, 527 porzione, 529, 536 porzione, 538 porzione, 572 porzione, 575, 576, 577, 585 porzione, 588, 609, 611, 824, 825, 830 porzione, 831, 833, 834, 835 porzione, di complessivi mq. _____ a fronte di una capacità edificatoria complessiva di mc. 12.500 di cui i soggetti indicati in premessa risultano proprietari come di seguito indicato:

a) Comune di Macerata: Foglio 113, p.lle 112, 419, 420, 424, 527, 536, 538, 572, 585 piena proprietà;

b) Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.": Foglio 113, p.lle 186, 521, 529, 575, 576, 577, 588, 609, 611, 824, 825, 831, 833, 834 piena proprietà;

c) Ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni s.r.l.": Foglio 113, p.lle 830, 835 piena proprietà;

- che la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", 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, dalla legge 28/01/1977, n.10 e dalla legge regionale 5/8/1992 n.34 intende assumere – al fine di ottenere il rilascio dei permessi di costruire riferiti al richiamato Piano attuativo – formale impegno alla esecuzione dell'insieme delle opere progettualmente previste e comunque necessarie alla corretta attuazione dell'urbanizzazione e della edificazione;

- che il Piano attuativo prevede anche la realizzazione di opere di urbanizzazione su aree sita al di fuori del perimetro del piano attuativo stesso e precisamente la realizzazione di un parcheggio pubblico all'interno delle particelle 418, 419, 420, 527, 571, 572, 585 del Foglio 113, destinata dal P.R.G. vigente a verde pubblico (art. 34 delle N.T.A.) ed a parcheggio pubblico (art. 33 delle N.T.A.), di una piazzuola per inversione di marcia all'interno delle particelle nn. 828 e 836 del Foglio 113, destinata dal P.R.G. vigente a verde pubblico (art. 34 delle N.T.A.) e la realizzazione di un marciapiede all'interno delle particelle nn. 830 e 835 del Foglio 113, destinate dal P.R.G. vigente a zona residenziale di completamento, sottozona 2 (art. 18 delle N.T.A.);

- che le proprietà di tali aree risultano come di seguito indicato:

a) Comune di Macerata: Foglio 113, p.lle 418, 419, 420, 527, 571, 572, 585 piena proprietà;

b) Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.": Foglio 113, p.lle 828 piena proprietà;

c) Ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni s.r.l.": Foglio 113, p.lle 828 e 836 piena proprietà;

- che la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", in ordine alla suddetta esecuzione delle opere di urbanizzazione, intende obbligarsi a realizzarle nel rispetto del Codice dei contratti pubblici per il conseguimento dell'obiettivo di interesse pubblico riferito all'innovativo Piano casa;

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 la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." e la Ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni s.r.l.", in qualità di proprietari del terreno e, il primo, soggetto titolare del Piano attuativo PCL17.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1 - La Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna, in conformità alle clausole contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento edificatorio risultante dal Piano attuativo PCL17, quale definito dai relativi elaborati progettuali appresso elencati, attuandolo in coerenza, sia con la scansione temporale contenuta nell'apposito elaborato prodotto in sede di lottizzazione, che con la Programmazione



Pluriennale di Attuazione relativa al vigente spazio temporale, nonché ai futuri PPA, obbligandosi quindi a realizzare a regola d'arte le opere di urbanizzazione progettate e comunque necessarie, nel rispetto di quanto previsto dal Codice dei contratti pubblici:

Relazione tecnica-illustrativa con allegati	
Stralcio PRG, stralcio normativa tecnica, stralcio piano, visure catastali	
Computo metrico estimativo con allegato quadro economico riepilogativo	
Documentazione fotografica rappresentazioni prospettiche-simulazioni fotografiche	
Relazione geologica di fattibilità	
Norme tecniche di attuazione	
TAV. n. 01 bis	planimetria della zona oggetto di lottizzazione compresa nel "piano casa c1"
TAV. n. 02 ter	planimetria catastale con individuazione dell'area di proprietà
TAV. n. 03 ter	planimetria catastale con individuazione progettuale dell'intervento in oggetto
TAV. n. 1 ter	rilievo planoaltimetrico - rilievo vegetazionale
TAV. n. 2 ter	planimetria di progetto con indicazione delle aree da cedere al comune
TAV. n. 3 ter	planimetria di progetto
TAV. n. 4 bis	sede stradale: planimetria e profilo di progetto
TAV. n. 5 bis	planimetria delle tipologie edilizie con le relative precisazioni planovolumetriche
TAV. n. 6 bis	planimetria di progetto dimensionale e dei distacchi
TAV. n. 7 bis	planimetria di progetto esecutivo: rete fognaria acque chiare - rete fognaria acque nere - rete idrica - rete gas metano
TAV. n. 8 bis	planimetria di progetto esecutivo: rete pubblica illuminazione - rete telefonica
TAV. n. 9 bis	particolari esecutivi impianti tecnologici nonché dallo schema di convenzione predisposto e concordato sopra riportato
TAV. 10 ter	proposta di sistemazione botanico vegetazionale

Dei sopra elencati documenti le parti contraenti dichiarano di averne piena conoscenza e, unitamente a me Segretario Generale rogante, li sottoscrivono integralmente per il successivo deposito presso il Comune di Macerata.

In particolare il Comune di Macerata prende atto ed accetta

a) che la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." intende assumere a proprio carico tutti gli oneri derivanti dalla presente convenzione e riferiti al Comune di Macerata ed alla Ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni s.r.l." ivi compresi gli obblighi afferenti alla stipula delle polizze fideiussorie con conseguente inesperibilità dell'azione di regresso nei confronti degli stessi ex art. 1950 e ss. c.c., per qualsiasi causa, ragione o titolo.

b) che quindi resta convenuto che il Comune di Macerata e la Ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni s.r.l." vengano integralmente liberati, relativamente alla Ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni s.r.l." anche dal Comune stesso, da ogni e qualsivoglia obbligazione, nessuna esclusa, connessa alla sottoscrizione del presente atto e nello stesso richiamata ed in appresso dettagliatamente evidenziata

Art.2 - La Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo si impegna, entro 36 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, a realizzare a totale proprio carico tutte opere di urbanizzazione, ricadenti sulle aree pubbliche interne ed esterne all'area da lottizzare, ivi compreso il parcheggio pubblico adiacente l'esistente campo polivalente, necessarie per dare attuazione alla lottizzazione, 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 Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo si impegna a realizzare all'esterno della lottizzazione:

- nella adiacente area di proprietà del Comune di Macerata, prossima all'esistente campo polivalente, di un parcheggio pubblico,

- nella adiacente area di proprietà della ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni srl", il tratto di strada di chiusura dell'anello viario di via Tano;

a tale proposito il Comune di Macerata e la ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni srl" acconsentono con la firma del presente atto, ciascuno per quanto di competenza, l'accesso all'area di sua proprietà per l'esecuzione dei lavori.

L'esecuzione avviene conformemente a ciascuno dei successivi stralci piani di cantiere, facenti 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 tramite terzi di tutte le opere ed impianti in piena conformità al progetto esecutivo (comprendente i su richiamati stralci-piani di cantiere), completo delle opere a rete, per l'ammontare determinato in base ai computi metrici risultanti dalla progettazione esecutiva. Tale piano prevede che debbono essere prioritariamente realizzate le opere di urbanizzazione necessarie per il rilascio dell'agibilità, secondo quanto previsto dal successivo art. 3, degli edifici da realizzarsi nell'area edificabile ceduta al Comune, indipendentemente dal fatto che tali edifici siano o meno realizzati o in corso di realizzazione.

Relativamente alla esecuzione della rete idrica la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." accetta che la stessa sia eseguita secondo il progetto approvato dall'APM.

Alla Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." compete di provvedere alla realizzazione del verde pubblico con sistemazioni ed attrezzature, in conformità al progetto esecutivo.

Al riguardo la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." si impegna ad osservare la normativa specifica (Titolo XVII-bis) dettata dal vigente Regolamento Edilizio, 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.3 - Relativamente a tale obbligo di urbanizzazione, la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." dichiara di conoscere ed accettare:

- a) che soltanto l'avvenuto completamento dell'urbanizzazione primaria essenziale legittima l'edificazione nell'intero ambito di intervento o di sue parti;

- b) che altrimenti la potenzialità edificatoria resta limitata ai soli ambiti di intervento esaurientemente urbanizzati, non essendo rilasciabili permessi a costruire su lotti che non risultino serviti dalle opere essenziali di urbanizzazione primaria;

- c) che l'agibilità degli edifici non è conseguibile prima che tale ultimazione della viabilità risulti completa di tappeto di usura;

- d) che pertanto la potenzialità edificatoria va sviluppata in modo che ogni insediamento abitativo sia preceduto da tale ultimazione;

- e) 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.

Art. 4 - La Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." si dichiara a conoscenza del fatto che il rilascio dei permessi a costruire per la edificazione dei singoli lotti che restano nella disponibilità della medesima 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.

La Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." dichiara di accettare che, ove la progressione edificatoria come sopra prevista risultasse al 31/12/2016 non ultimata, il rilascio di ulteriori permessi a costruire deve essere concordato alla luce dei successivi PPA..

La Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." 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 la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." resta impegnata, 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 può 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 - 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 di urbanizzazione di pertinenza dell'edificio e venga rilasciato il relativo certificato di abitabilità.

Art.6 - In adempimento dell'impegno assunto, la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", 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 (accorpata in unico edificio esternamente indistinguibile rispetto alla edificazione di contorno) nella consistenza di n. 2 alloggi per complessivi mq. 141,78 di superficie complessiva (D.M. 10/5/1977, art. 2), così come individuati nello specifico elaborato (consistente nel progetto architettonico esecutivo dell'edificio, 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 determinazione dirigenziale.

Al riguardo le parti danno atto che tale consistenza di alloggi risulta rispondente al parametro specifico dettato dal Piano, prevedente equivalenza tra 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) ed il valore del 25% dell'area resa fabbricabile (in applicazione del prezzo convenzionalmente stabilito in ragione di €/mc. 124), determinato pertanto nell'importo di € 691.244,25.

Le parti altresì convengono:

a) che la costruzione degli alloggi venga essere eseguita in piena rispondenza all'elaborato depositato, costituente parte integrante ed integrale della presente convenzione;

b) che il Comune possa in qualsiasi momento verificare l'andamento dei lavori di costruzione ed il pieno rispetto delle caratteristiche stabilite, avendo titolo a disporre rifacimenti nel caso di inadeguate lavorazioni o di impiego di materiali non rispondenti al capitolato;

c) che entro il termine di 5 anni dalla stipula della presente convenzione venga conseguita l'agibilità di tutte le unità immobiliari da cedere, e la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", provveda a comunicare formalmente la disponibilità in ordine alla rispettiva cessione;

d) che la presa in carico dell'edificio da parte del Comune di Macerata abbia luogo ad avvenuto 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 579/2003 e rispondenza dei materiali e degli impianti alle caratteristiche di capitolato);

e) che nulla è dovuto ai lottizzanti a titolo di urbanizzazione dell'area, relativamente alla volumetria in questione.

Il contratto di trasferimento di proprietà al Comune, ovvero a soggetti da nominarsi da parte del Comune stesso, deve risultare perfezionato in coerenza con il D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122 recante disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della L. 2/8/2004 n.210 – entro il termine di 1 (uno) anno dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di disponibilità alla cessione degli alloggi di cui al punto 3), avendo la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", 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 venga rispettato, la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", è tenuta a corrispondere al Comune la penale monetaria pari ad € 30,00 per alloggio in rapporto ad ogni giorno di ritardo rispetto al termine convenuto, da corrispondersi al Comune in sede di stipula del contratto di trasferimento.

Le parti danno atto che per il rilascio del permesso di costruire relativo a tale fabbricato non deve essere corrisposta la quota di cui all'art.16 DPR 380/2001 relativa al costo di costruzione, ricadendo tale edificio nella fattispecie regolata dall'art.17, punto 1 del medesimo DPR 380/2001.

Art.7 - Il Comune prende atto che a garanzia dell'impegno contrattuale della cessione immobiliare di cui sopra e della relativa tempestiva esecuzione, la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", ha costituito polizza fidejussoria a prima richiesta di cui in premessa nell'importo di € 193.750,00, della durata maggiorata di anni uno rispetto al termine di cui alla lettera "c" del precedente art. 2), al fine di consentire il conseguimento 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 è svincolata all'atto stesso del trasferimento della proprietà pur antecedente alla scadenza. Il Comune si impegna a perfezionare la stipula dell'atto di compravendita per sé ovvero per persona da nominare entro il termine di mesi quattro dalla data del collaudo.

Art.8 - Sempre ai fini dell'attuazione del Piano attuativo PCL17 in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione posto a corredo degli elaborati di Piano la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." e la ditta "Pandolfi



Gabriele Costruzioni srl", per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano, con il presente atto, a cedere gratuitamente al Comune le aree oggetto della urbanizzazione primaria e secondaria, 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, ivi comprese quelle esterne al perimetro della lottizzazione specificate in premessa. Le parti contraenti concordano in ordine alla gratuita cessione al Comune delle aree fatte oggetto di urbanizzazione, da perfezionarsi con apposito contratto previo frazionamento ad opera della Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art.9 - In ordine alla cessione gratuita da parte della ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni srl" al Comune di Macerata dell'area esterna al perimetro della lottizzazione necessaria per la realizzazione di un marciapiede, il Comune di Macerata, individuata catastalmente al Foglio 113, part.lle 830 porz. e 835 porz., di circa mq. 55, lo stesso Comune di Macerata riconosce il mantenimento in capo alla ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni srl" della potenzialità edificatoria di tale area così come risulterà dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario di 2,5 mc/mq alla superficie reale dell'area ceduta risultante dal frazionamento catastale oltre che il diritto al calcolo della distanza del futuro fabbricato dai confini non già da quello che risulterà dopo la cessione al Comune dell'area ma da quello risultante precedentemente a tale cessione; a tal fine tutte le parti contraenti la presente convenzione danno atto che il frazionamento catastale delle particelle 830 e 835 del foglio 113 dovrà separare le nuove particelle afferenti al marciapiede da quelle afferenti alla strada.

Art.10 - Ai fini della realizzazione da parte della Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, siano esse interne od esterne al perimetro della lottizzazione, il Comune di Macerata e la ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni srl", con la sottoscrizione della presente convenzione si impegnano a mettere a disposizione della Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." le aree necessarie e precisamente quelle catastalmente individuate al Foglio n. 113, p.lle 112, 418, 419, 420, 424, 527, 536, 538, 571, 572 e 585 di proprietà del Comune di Macerata e al Foglio n. 113, p.lle 830 e 835 di proprietà della ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni srl"; l'immissione in possesso avverrà entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta scritta da parte della Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." e le aree saranno messe a disposizione nello stato in cui si trovano. Da quel momento, e fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune di Macerata di cui al successivo art. 16, ogni e qualsiasi responsabilità darà capo alla Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.". Resta inteso che la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." potrà prendere possesso anche di limitate porzioni di aree adiacenti a quelle ove si dovranno realizzare le opere di urbanizzazione previste, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse; tali ulteriori aree non potranno comunque rimanere occupate per più di un anno dalla data dell'immissione in possesso e dovranno essere restituite libere da qualsiasi impedimento al loro normale utilizzo.

Art.11 - Relativamente alla realizzazione del parcheggio pubblico sull'area esterna alla lottizzazione di proprietà del Comune di Macerata, l'importo delle opere determinato in € _____, come risulta dallo specifico computo metrico estimativo, verrà scomputato dal contributo di costruzione dovuto, per l'intervento edilizio, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, limitatamente all'aliquota afferente l'urbanizzazione secondaria.

Art. 12 - Il Comune prende atto che la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." ha provveduto:

- a) a costituire la polizza fidejussoria della _____ a garanzia della presente stipula per l'importo di € 212.850,00 la quale, avendo esaurito la propria funzione, viene pertanto svincolata;
- b) a versare in data _____ la prima rata della partecipazione monetaria di cui in premessa, ammontante ad € 61.984,00, mediante _____;
- c) a costituire la garanzia fidejussoria a prima richiesta rilasciata da _____ in data _____, per l'ammontare:
 - di € 63.921,00 a garanzia del versamento entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata della partecipazione monetaria in ragione del 33%;
 - di € 67.795,00 a garanzia del versamento entro 36 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata in ragione del 35%, a saldo della partecipazione monetaria.

Art.13 - La Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", 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 di anni quattro, _____ 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 a costruire.

La garanzia predetta risulta passibile di svincoli parziali, relativi allo stato di attuazione delle opere, soltanto se l'andamento delle stesse risulta dare affidamento in termini di corretta impostazione dei lavori medesimi e di adeguata progressione dei lavori stessi; è in facoltà della ditta lottizzante di richiedere l'attuazione di collaudi nel numero non



inferiore a quattro per ciascuno stralcio. Le parti convengono che tali svincoli parziali non possono in alcun caso superare la percentuale del 75% dell'importo complessivo, rimanendo la quota residua a garanzia degli eventuali adempimenti riferiti alle operazioni di collaudo.

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

Art.14 - La Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." 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.

La ditta medesima si impegna altresì ad affidare il collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione 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 di urbanizzazione ed il conseguente svincolo della polizza fidejussoria possono avvenire soltanto successivamente al rilascio dei certificati di collaudo e alla previa definizione proprietaria di eventuali superfici marginali o residuali.

La Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." si impegna altresì:

- ad affidare il collaudo delle opere relative al verde pubblico a tecnico specializzato (botanico o agronomo) che ne approvi le modalità di realizzazione;

- 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.15 - Tutte le opere devono essere realizzate in conformità al progetto esecutivo, corredato dei pareri favorevoli dei Servizi Tecnici comunali e delle Aziende (APM SpA e SMEA SpA) che svolgono servizi per conto del Comune.

La Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." prende altresì 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.16 - Nella esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti, la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." si impegna, curando che venga prioritariamente assicurato un adeguato collegamento alla viabilità esistente, a rispettare ciascuno stralcio-piano di cantiere come sopra individuato, facente parte degli elaborati progettuali di lottizzazione.

Art.17 - 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, mediante 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, la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." 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, la Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." si intende impegnata a versare ulteriore cauzione nella misura del 10% dell'importo previsto per i lavori residui.

Rimane in ogni caso a carico della Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." che accetta per sé e per i propri aventi causa, la sistemazione e manutenzione di tutti gli spazi privati di sua competenza.

Art.18 - La Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l." 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.19 - 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.20 - 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 della Società



“Immobiliare Sforzacosta s.r.l.” e degli eventuali suoi aventi causa, anche per conto della ditta “Pandolfi Gabriele Costruzioni srl”, 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.21 - La Società “Immobiliare Sforzacosta s.r.l.” e la ditta “Pandolfi Gabriele Costruzioni srl” eleggono domicilio presso la sede comunale.

Art.22 - 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 __ 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.

Per il Comune di Macerata,

Per la Società “Immobiliare Sforzacosta s.r.l.”,

Per la ditta “Pandolfi Gabriele Costruzioni srl”

Il Segretario Generale,

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso:

- che l’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:

- che il Piano di lottizzazione presentato dalla Società “Immobiliare Sforzacosta s.r.l.” denominato PCL17, comprensivo di un unico lotto, è stato convenientemente elaborato;

- che il Piano suddetto ha una superficie complessiva di mq.10.295, ripartita in mq.6.875 costituita da aree pubbliche e in mq.3.420 da superficie edificabile per una volumetria di mc.12.500;

- che, inoltre, il piano suddetto prevede all’interno del perimetro della lottizzazione l’interessamento:

a) di un’area di proprietà del Comune di Macerata destinata a sede stradale e a verde pubblico;

b) di un’area di proprietà della ditta “Pandolfi Gabriele Costruzioni srl” sulla quale dovrà essere realizzato, a cura e spese della Società “Immobiliare Sforzacosta s.r.l.”, un tratto di strada della lunghezza di circa ml. 40 rispetto alla quale la medesima proprietà ha espresso l’impegno formale a cederla al Comune di Macerata;

- che la nuova viabilità che si viene a creare assolve l’importante compito di chiudere l’anello viario di via Tano, attualmente a fondo cieco e con problemi di collegamento alla viabilità ordinaria;

- che, infine, il piano suddetto prevede all’esterno del perimetro della lottizzazione la realizzazione a cura e spese della Società “Immobiliare Sforzacosta s.r.l.”, su area di proprietà della medesima società di circa mq. 260, di una piazzuola per inversione di marcia su un’area di proprietà della ditta “Pandolfi Gabriele Costruzioni srl” di circa mq. 55, di un marciapiede e su un’area di proprietà del Comune di Macerata di circa mq. 2.500 di un parcheggio pubblico;

- che si ritiene di dover stabilire che in ordine alla cessione gratuita dell’area esterna al perimetro della lottizzazione necessaria per la realizzazione del marciapiede sia opportuno riconoscere



il mantenimento in capo alla ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni srl" della potenzialità edificatoria di tale area così come risulterà dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario di 2,5 mc/mq alla superficie reale dell'area ceduta risultante dal frazionamento catastale oltre che il diritto al calcolo della distanza del futuro fabbricato dai confini non già da quello che risulterà dopo la cessione al Comune dell'area ma da quello risultante precedentemente a tale cessione;

- che, per quanto riguarda gli aspetti edificatori, la lottizzazione prevede nell'unico lotto un articolato edificio a quattro-cinque piani fuori terra più interrato, composto da due blocchi speculari di altezza massima di ml. 15,80, collegati fra di loro da un porticato di uso pubblico, nonché verde pubblico per mq.855 e superfici destinate a parcheggio pubblico nella misura di mq. 1085, distribuite a margine della viabilità in tre dislocazioni (rispettivamente per mq. 225,00, 645,00 e 215,00);

- che il piano proposto alla approvazione comunale è quello risultante dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica-illustrativa con allegati	
Stralcio PRG, stralcio normativa tecnica, stralcio piano, visure catastali	
Computo metrico estimativo con allegato quadro economico riepilogativo	
Documentazione fotografica rappresentazioni prospettiche-simulazioni fotografiche	
Relazione geologica di fattibilità	
Norme tecniche di attuazione	
TAV. n. 01 bis	planimetria della zona oggetto di lottizzazione compresa nel "piano casa c1"
TAV. n. 02 ter	planimetria catastale con individuazione dell'area di proprietà
TAV. n. 03 ter	planimetria catastale con individuazione progettuale dell'intervento in oggetto
TAV. n. 1 ter	rilievo planoaltimetrico - rilievo vegetazionale
TAV. n. 2 ter	planimetria di progetto con indicazione delle aree da cedere al comune
TAV. n. 3 ter	planimetria di progetto
TAV. n. 4 bis	sede stradale: planimetria e profilo di progetto
TAV. n. 5 bis	planimetria delle tipologie edilizie con le relative precisazioni planovolumetriche
TAV. n. 6 bis	planimetria di progetto dimensionale e dei distacchi
TAV. n. 7 bis	planimetria di progetto esecutivo: rete fognaria acque chiare - rete fognaria acque nere - rete idrica - rete gas metano
TAV. n. 8 bis	planimetria di progetto esecutivo: rete pubblica illuminazione - rete telefonica
TAV. n. 9 bis	particolari esecutivi impianti tecnologici nonché dallo schema di convenzione predisposto e concordato sopra riportato
TAV. 10 ter	proposta di sistemazione botanico vegetazionale

- che le previsioni attinenti alle limitazioni riferite ai PPA, vanno lette nel senso inteso a farsi 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 e che viene comunque fatta esplicitamente salva, in sede di convenzione, una autorizzabilità comunale in ordine al rilascio di ulteriori permessi a costruire;



SI PROPONE QUANTO SEGUE

1) Adottare il Piano di lottizzazione PCL17, presentato dalla Società "Immobiliare Sforzacosta s.r.l.", quale risultante dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica-illustrativa con allegati	
Stralcio PRG, stralcio normativa tecnica, stralcio piano, visure catastali	
Computo metrico estimativo con allegato quadro economico riepilogativo	
Documentazione fotografica rappresentazioni prospettiche-simulazioni fotografiche	
Relazione geologica di fattibilità	
Norme tecniche di attuazione	
TAV. n. 01 bis	planimetria della zona oggetto di lottizzazione compresa nel "piano casa c1"
TAV. n. 02 ter	planimetria catastale con individuazione dell'area di proprietà
TAV. n. 03 ter	planimetria catastale con individuazione progettuale dell'intervento in oggetto
TAV. n. 1 ter	rilievo planoaltimetrico - rilievo vegetazionale
TAV. n. 2 ter	planimetria di progetto con indicazione delle aree da cedere al comune
TAV. n. 3 ter	planimetria di progetto
TAV. n. 4 bis	sede stradale: planimetria e profilo di progetto
TAV. n. 5 bis	planimetria delle tipologie edilizie con le relative precisazioni planovolumetriche
TAV. n. 6 bis	planimetria di progetto dimensionale e dei distacchi
TAV. n. 7 bis	planimetria di progetto esecutivo: rete fognaria acque chiare - rete fognaria acque nere - rete idrica - rete gas metano
TAV. n. 8 bis	planimetria di progetto esecutivo: rete pubblica illuminazione - rete telefonica
TAV. n. 9 bis	particolari esecutivi impianti tecnologici nonché dallo schema di convenzione predisposto e concordato sopra riportato
TAV. 10 ter	proposta di sistemazione botanico vegetazionale

nonché dallo schema di convenzione predisposto e concordato sopra riportato;

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 la ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione rimane soggetta alla disposizioni del codice dei contratti pubblici (decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163).



6) Stabilire che in ordine alla cessione gratuita dell'area esterna al perimetro della lottizzazione necessaria per la realizzazione del marciapiede si mantiene in capo alla ditta "Pandolfi Gabriele Costruzioni srl" la potenzialità edificatoria di tale area che inoltre verrà considerata nel calcolo della distanza del futuro fabbricato dai confini.

Macerata, 4/12/2009

Il responsabile del procedimento
F.to Gianni Cameranesi

Il dirigente per il parere di regolarità tecnica
F.to Gianni Cameranesi

Il Segretario generale per il visto generale di conformità
F.to Dr. Francesco Fontanazza

ct/s:_segreteria consiglio\segrcons\anno2009\dconsiglio\dc090112.rtf

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Prof. Gian Mario Maulo

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Francesco Fontanazza

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto è affisso, mediante elenco, all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Macerata, lì 23.12.2009

**LA RESPONSABILE DELLA
SEGRETERIA GENERALE**
F.to Daniela Ripani

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il presente atto è esecutivo:

- Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.
 Lo stesso giorno in cui l'atto è adottato.

Macerata lì 23.12.2009

**LA RESPONSABILE DELLA
SEGRETERIA GENERALE**
F.to Daniela Ripani

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

Macerata lì 23.12.2009

**LA RESPONSABILE DELLA
SEGRETERIA GENERALE**
Daniela Ripani

INVIO ATTI

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Direttore Generale | <input type="checkbox"/> Servizio Demografico |
| <input type="checkbox"/> Servizio Affari Generali | <input type="checkbox"/> Servizio Entrate |
| <input checked="" type="checkbox"/> Servizio Ambiente e Gestione del Territorio | <input type="checkbox"/> Servizio Finanziario |
| <input type="checkbox"/> Servizio Attività Produttive | <input type="checkbox"/> Servizio Lavori Pubblici |
| <input type="checkbox"/> Servizio Attività sportive, scolastiche e della partecipazione | <input type="checkbox"/> Servizio Personale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Comunicazione | <input type="checkbox"/> Servizio Polizia Municipale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Cultura | <input type="checkbox"/> Servizio Sociale |