

Comune di PORTO SAN GIORGIO
(Provincia di Fermo)

Oggetto: SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA, IN CONFORMITA' ALLA L.R. MARCHE, 8 OTTOBRE 2009 N.22, COME MODIFICATA CON L.R. 21 DICEMBRE 2010 N.19 ED ATTI E NORME CORRELATE, COMPORANTE IL RECUPERO DI UN ACCESSORIO PERTINENZIALE E SUCCESSIVO ACCORPAMENTO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO, UBICATO A PORTO SAN GIORGIO IN VIA STRADA VALLE OSCURA 6, PREVIA APPROVAZIONE DI PIANO DI RECUPERO A NORMA DELL'ART.30 DELLA L.R. 05/08/1992 N.34

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Nell'anno duemilaquindici (2015), addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dott. _____, notaio presso il Distretto Notarile di _____, con studio professionale a _____, Via _____, n. _____

SI SONO COSTITUITI I SIGNORI

VERCELLI MAURO, nato a Porto San Giorgio, il 21/07/1969, ici residente In Via Solferino 37/39, codice fiscale **VRCMRA69L21G920I**, in qualità di soggetto proponente attuatore ed attuale proprietario degli immobili oggetto del presente Piano di Recupero, che interviene al presente atto per se ed i suoi aventi causa, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Soggetto Attuatore";

Ing. Francesca Claretti, nata a Montottone il 16/05/1955, che qui interviene per conto e in legale rappresentanza del Comune di Porto San Giorgio, con sede in Porto San Giorgio, Via Veneto n.5, ove domicilia per la carica c.f. 81001530443, partita iva 00358090447, in qualità di dirigente responsabile del settore Servizi Tecnici del Territorio di detto Comune, all'uopo autorizzata con atto del Sindaco n.10 in data 21/12/2012 seg. Ai sensi dell'art.50 comma 10 D.Lgs n.267/2000, testo unico sugli enti locali (T.U.EE.LL.) - nel seguito denominato "Comune" ;

PREMESSO

che il signor VERCELLI MAURO è titolare del seguente bene:

immobile sito a Porto San Giorgio in Via Strada Valle Oscura 6, con annessa area di corte pertinenziale, catastalmente individuato al foglio 7, mappali 12 – 183 – 188 – 189 – 283 - 285 e 125 sub.6, comprendente l'edificio principale a carattere abitativo, relativi accessori pertinenziali e area pertinenziale, del quale dichiara di avere la piena disponibilità, libero da pesi, servitù attive e passive, ipoteche, vincoli e riduzioni di sorta, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica;

che il lotto d'intervento di cui sopra, ha una superficie fondiaria in Area A2.2 di mq 655,00, ivi compresa anche l'area di sedime del sovrastante edificio abitativo;

che nel vigente Piano Regolatore del Comune di Porto San Giorgio, approvato con Delibera della Giunta Provinciale n.538, in data 9/11/1998, BUR Marche n.103 del 17/01/1998 e successive

varianti, è classificato come : Zona Territoriale Omogenea A, sottozona A2.2 di cui gli articoli da 50 a 52 delle norme di P.R.G. comunale;

che, per dinanzi dichiarato, la sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica da parte del legale rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art.30. commi 2 e 3 del D.P.R. n.380 del 2001;

VISTI

La richiesta di approvazione del Piano di Recupero, presentata in data 17 Giugno 2014 dal sig. Vercelli Mauro, nella sua qualità di proprietario degli immobili in premessa specificati nonché soggetto attuatore, corredata dei relativi elaborati progettuali, assunta al protocollo comunale n.2014/15491 in data 18/06/2014, catalogata al registro pratiche edilizie n.2014/245;

gli elaborati tecnici progettuali redatti dall'Arch. Gianni Cortesi iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Fermo al n.073 sez. A, con studio in Porto San Giorgio Via Aldo Moro n.7 e Geom. Gianfranco Compieta iscritto all'Albo dei Geometri del circondario di Fermo al n.571, con studio in Fermo V.le Enrico Bellesi 53, all'uopo incaricati dal soggetto proponente/attuatore, sig. Vercelli Mauro, di seguito indicati:

Relazione tecnica

Calcolo Volumetrico

Norme Tecniche di Piano Regolatore

Documentazione fotografica

Autodichiarazione della proprietà sull'anno di costruzione degli immobili

Assenso del proprietario confinante ad eseguire i lavori

Relazione storica degli immobili

Tavola Gregoriana del 1835

Estratto planimetria catastale del 1936 dall'impianto

Planimetria I.G.M. del 1950

Chiarimenti circa il rispetto dell'intervento con quanto previsto dall'art.2 comma 3 della L.R. 22/0209

Relazione Standard Urbanistici

Tavole progettuali:

Tav.1 Piano Quotato, Planimetria Generale e Profili

Tav.2 Pianta Prospetti e Sezioni Edificio Principale e Accessorio oggetto di recupero

Tav.3 Planimetria stradale e impianti pubblici

Tav.4 Pianta di Zonizzazione

Rendering progettuali n.1

Rendering progettuali n.2

Titolo di proprietà

Relazione Geologica

Verifica di compatibilità e Invarianza Idraulica

Elaborato grafico sulla compatibilità e Invarianza Idraulica

La deliberazione della Giunta Comunale n..... in data immediatamente esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano di Recupero, costituito dagli elaborati tecnico progettuali innanzi richiamati;

L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

..... ovvero _____
in seguito ai quali sono pervenute n. osservazioni;

La deliberazione della Giunta Comunale n..... in data immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Recupero;

..... ovvero _____
con la quale sono state assunte le determinazioni in merito alle osservazioni pervenute, da parte della stessa G. C., ed è stato definitivamente approvato il Piano di Recupero;

L'articolo 28 della Legge 17 Agosto 1942, n.1150, come modificato dall'articolo 8 della Legge 6 Agosto 1967, n.765, gli articoli 28 e 30 della Legge 5 Agosto 1978, n.457 e gli articoli 30 e 34 della Legge Regionale 34/92 e s.m.i.;

La Legge Regionale 8 Ottobre 2009, n.22, concernente "Interventi della Regione Marche per favorire il riavvio delle attività edilizie, al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile", così come modificata dalla Legge Regionale 21/12/2010, n.19 e sue s.m.i., nonché tutti gli atti e norme correlate, opportunamente richiamate nelle N.T.A. del presente Piano Attuativo;

la nota prot. in data con la quale il Comune ha comunicato al proprietario/attuatore l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del Piano di Recupero, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente Convenzione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione Urbanistica ha per oggetto l'attuazione di un intervento di trasformazione urbanistico – edilizia in conformità alla Legge Regionale Marche 8 Ottobre 2009, n.22, come modificata con Legge Regionale 21 Dicembre 2010, n.19, ed atti e norme correlate, comportante il recupero di un accessorio pertinenziale e successivo accorpamento all'edificio principale mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento, ubicato a Porto San Giorgio, in Via Strada Valle Oscura 6, previa approvazione del Piano di Recupero a norma dell'art.30 della L.R. 05/08/1992 n.34 e s.m.i.

Tutte le premesse fatte fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica.

ART.2 – DISPOSIZIONI GENERALI

Il soggetto attuatore, come in premessa individuato, si impegna ad assumere gli oneri e obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile, in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente Convenzione Urbanistica.

ART.3 – OBBLIGHI PRELIMINARI

Il soggetto attuatore si obbliga in solido per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve per tanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili e/o delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi qui assunti si trasferiscono anche ai futuri acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali, non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già presentate dal soggetto attuatore, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successore avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima.

ART.4 – CONTENUTI E DURATA

Il Piano di Recupero prevede, in attuazione dell'articolo 2 della Legge Regionale 8 Ottobre 2009 n.22, così come modificato dall'art.3 delle Legge Regionale 21 Dicembre 2010 n.19, la demolizione di un accessorio pertinenziale e ricostruzione come ampliamento in aderenza alla facciata ovest del fabbricato principale a destinazione residenziale, per una volumetria massima di mc 194,24 di cui:

mc 162,15 esistenti in demolizione e ricostruzione;
mc 32,09 in ampliamento piano volumetrico;

così come indicato negli elaborati progettuali approvati con il Piano di Recupero in premessa richiamato, che se pure separati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica e le parti qui convenute ne esulano dalla loro allegazione.

La durata della convenzione è pari a 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente.

ART.5 – DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale, in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo ai principi di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree nuove a standard, sono quelle riferite alla maggiore capacità insediativa teorica derivante dall'ampliamento volumetrico stabilito dal Piano di recupero, di seguito quantificate ai sensi dell'art.2 comma 8 della Legge Regionale 22/2009 nel suo testo vigente, ovvero, dall'art.3 del D.M. 1444/68, per la destinazione residenziale:

Volume assentibile in aumento mc 32,09;
Abitanti teorici (volume/80mc x ab.) = n.ab. 0,40
Area a standard (n.ab. x 18,00 mq x ab.) = **mq 7,20**

come meglio definite nel progetto di Progetto di Recupero in premessa richiamato.

ART.6 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Le aree di cui al precedente art.5, in relazione alle caratteristiche oggettive dell'intervento, sono monetizzate al prezzo unitario di € 240,00 al metro quadro, per cui, l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 7,20 x € 240,00/mq = € 1.728,00

Il prezzo unitario al metro quadrato di cui al precedente comma è stabilito dalla Delibera del Consiglio Comunale n.5 del 11/02/2011.

L'importo totale della monetizzazione è versato dal soggetto attuatore in un'unica soluzione all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal medesimo in virtù della mancata cessione delle aree e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART.7 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIA

Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondari, in unica soluzione o rateizzato secondo la vigente normativa in materia, da definirsi all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Il soggetto attuatore assume altresì, a proprio totale carico, gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai servizi pubblici, sono compresi in tale adempimento anche i raccordi stradali di qualunque genere sia pedonali che carrabili.

ART.8 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Dopo la stipula della presente Convenzione Urbanistica il soggetto attuatore può presentare richiesta di Permesso di Costruire, ovvero le Denunce di Inizio Attività per l'edificazione in conformità al Piano di Recupero approvato e alle leggi in premessa richiamate, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

L'efficacia dei titoli abilitativi, in qualunque forma è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n.380/2001, "C.E.", con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

ART.9 – AGIBILITA'

Ultimate le opere di trasformazione urbanistico - edilizia e ogni altro adempimento costruttivo, il soggetto attuatore, presenta in Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione, il Comune provvedere a rilasciare il Certificato di Agibilità nei modi e nei termini previsti dall'art.24 e seguente del D.P.R. 380/2001, "C.E.".

ART.10 – SPESE

Tutte le spese comprese le imposte e tasse, principali e accessori inerenti e dipendenti riguardanti la presente Convenzione Urbanistica e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di Piano di Recupero e alla Presente Convenzione Urbanistica, per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, relativi alla direzione dei lavori e collaudo, e d esse correlate sono a carico del soggetto attuatore.

ART.11 – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione Urbanistica, si fa esplicito riferimento alle norme di legge e dei regolamenti vigenti di rango superiore, se e in quanto applicabili.

ART.12 – TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI

Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere indipendentemente dalla presente Convenzione.

Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione della presente Convenzione Urbanistica affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che non vi sono cessioni di aree ma solamente manufatti di cui al presente atto, per cui trova applicazione per quanto occorra, art.51 della Legge 21 Novembre 2000, n.342 (*non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti del Comune di opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di Convenzioni Urbanistiche*) per cui, le cessioni delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto Confermato e sottoscritto, li

Per il Comune

Il soggetto Attuatore