

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DI UNA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI RECUPERO DEL
BORGIO MARINARO – SETTORE 1 SCHEDA 11 CODICE UNITA' EDILIZIA 8 -
E PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO PROVINCIA DI FERMO

L'anno duemila_____addì_____del mese di_____, avanti al
sottoscritto ufficiale rogante dottor_____ notaio in _____

[opzione]

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor_____segretario comunale del Comune
di_____competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo
18 agosto 2000, n. 267

Sono personalmente comparsi i signori:

A) Ing. Francesca Claretti, nata a Montottone il 16 maggio 1955, che qui interviene per conto ed
in legale rappresentanza del Comune di Porto San Giorgio con sede in Porto San Giorgio, in via V.
Veneto, n. 5, ove domiciliata per la carica, codice fiscale del Comune 81001530443 e partita I.V.A.
00358090447, in qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici del Territorio di detto Comune,
all'uopo autorizzata con atto del Sindaco n. 10, in data 21 dicembre 2012, e seg. ai sensi dell'articolo
50, comma 10, D.Lgs. n. 267 del 2000 - Testo Unico sugli Enti Locali (T.U.EE.LL.) - nel seguito
denominata semplicemente "Comune";

B) La Signora Carla Ribeca, nata a Genova il 7/3/78 residente in Genova, viale Cataldi Bombrini
2/15 A-16145, codice fiscale RBCCRL78C47D969H in qualità di titolare della proprietà esclusiva
dell'immobile sito nel Comune censuario e amministrativo di Porto San Giorgio (provincia di
Fermo), via Giordano Bruno n.19, individuata al N.C.E.U. al foglio 5 con la particella 49, categoria
A/3, classe 1, vani 8.

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio
[ovvero Segretario comunale] sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il
mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso
dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e la
signora indicata alla lettera B) sarà indicata come "proponente".

Per comodità, ai fini della presente convenzione il D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 è indicato come
"Codice" e il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 è indicato come "Regolamento unico di attuazione".

PREMESSO

- 1) che il proponente dichiara di avere la piena disponibilità dell'immobile interessato e
conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla
presente convenzione;
- 2) che il lotto d'intervento di cui sopra, ha una superficie fondiaria di mq 55,00, ivi compresa anche
l'area di sedime del sovrastante edificio abitativo;
- 3) che l'immobile di cui alla presente convenzione, nel vigente Piano Regolatore Generale
approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 538 in data 9 novembre 1998 e successive
varianti, è ubicato in zona BM2 Ambito di Recupero del Borgo Marinario - Sottozona BM2

disciplinata dalle NTA del Piano di Recupero del Borgo Marinaro approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 15/03/2005, Settore 1, Scheda 11, Codice Unità Edilizia n. 8;

4) che quanto dichiarato ai precedenti nn. 2 e 3, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

5) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

6) che la richiesta di adozione e approvazione della variante parziale al Piano di Recupero del Borgo Marinaro, con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale con nota prot. n. 29620 del 20/11/2015 (Pratica Edilizia col n. 2015/463);

7) che con deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, è stato adottato il piano attuativo;

8) che è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

[eventuale]

in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;

9) che con deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, la variante parziale al Piano di Recupero del Borgo Marinaro è stata approvata definitivamente;

[eventuale]

con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stata definitivamente approvata la variante parziale al Piano di Recupero del Borgo Marinaro;

10) che con nota prot. _____ in data _____ il Comune ha comunicato ai proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

11) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a carattere gratuito, volte a risolvere criticità già esistenti;

12) che il progetto, considerata l'impossibilità di reperire e cedere gratuitamente al Comune le aree da destinare a standard di cui al DM 1444/68, ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale n.14 del 18/03/2010, prevede la monetizzazione di tali aree riferite alle maggiori capacità insediative per la destinazione residenziale;

13) che la variante parziale al Piano di Recupero del Borgo Marinaro prevede, in attuazione dell'articolo 2 della Legge regionale n. 22 dell'8 ottobre 2009 così come modificato dall'art. 3 della Legge regionale n. 19 del 21 dicembre 2010, l'edificazione organica di una volumetria residenziale di mc 530,08 di cui mc 442,08 esistenti in demolizione e ricostruzione e mc 88 in aumento volumetrico, così come indicato nella Relazione Tecnica al paragrafo "calcoli Superfici e volumi" e negli elaborati progettuali approvati con la variante Piano di Recupero in premessa richiamata, che se pure separati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica e le parti qui convenute mi esulano dalla loro allegazione.

Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse sono parte integrale e sostanziale della presente convenzione

ART. 2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e proponente in ordine alla progettazione esecutiva, realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.
2. La presente convenzione ha durata fino all'avvenuta acquisizione, al patrimonio comunale, delle opere realizzate.

ART 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

1. La variante parziale al Piano di Recupero del Borgo Marinaro è composta dai seguenti elaborati:
 - o Titolo di proprietà
 - o Relazione Tecnica e igienico sanitaria - Calcolo Superfici e Volumi, Relazione Standard Urbanistici
 - o Norme Tecniche del Piano di Recupero (Scheda d'intervento attuale e modificata)
 - o Documentazione fotografica
 - o Assenso dei proprietari confinanti (particelle n. 48 e n. 50) ad eseguire i lavori
 - o Assenso dei vicinati ad eseguire i lavori di realizzazione marciapiedi
 - o Tavole progettuali:
 - Tav.1 Planimetria catastale, stralcio PRG, stralcio Piano di recupero, Piante, Prospetti e sezioni stato attuale e di progetto (Scala 1:200)
 - Tav.2 Prospetti e sezioni stato attuale e di progetto (Scala 1:100)
 - Tav.3 Planimetria stradale e profili degli edifici su Corso Garibaldi (lato est) (Scala 1:200) Dettagli costruttivi canale di scolo acque chiare e rampe di collegamento (Scala 1:50)
 - Tav.4 Documentazione fotografica e planimetria con punti di vista fotografici Corso Garibaldi (lato est)
 - o Computo metrico estimativo per lavori di realizzazione marciapiede su Corso Garibaldi Lato est.
 - o Relazione relativa alla realizzazione dei marciapiedi su Corso Garibaldi (lato est)
 - o Rapporto geologico e sismico
 - o Relazione idrogeologica ed idraulica
 - o Verifica di compatibilità Idraulica
 - o Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali
 - o Cd contenenti i documenti in formato digitale
2. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è stato oggetto di parere di congruità redatto dai competenti uffici comunali con prot. n. _____ del _____.

ART. 4- PROGETTAZIONE E VERIFICA

1. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.
2. Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 42 del Regolamento unico di attuazione, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Spetta in ogni caso al Comune l'espletamento delle funzioni di verifica dei livelli progettuali ai sensi degli art. 44 e ss. del Regolamento unico di attuazione e il corrispettivo per tali attività è inserito nel quadro economico relativo alle opere da realizzare.

ART. 5- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'operatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria a carattere gratuito, volte a risolvere criticità già esistenti, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

A- sistemazione della viabilità pedonale, con marciapiedi e rampe di collegamento adeguate per l'eliminazione delle barriere architettoniche, da Via Giacomo Boni fino all'edificio oggetto di intervento;

B - condotta interrata, sotto la quota del marciapiede, con appositi pozzetti di ispezione, in grado di raccogliere le acque piovane da convogliare alla caditoia preposta in via Giacomo Boni.

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

ART. 6- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il piano attuativo non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto gli eventuali oneri verranno interamente corrisposti.

ART. 7 - STANDARD QUALITATIVI E URBANISTICI

Ai fini della presente convenzione, gli standard di qualità sono a tutti gli effetti considerati opere di urbanizzazione e sottoposti alla stessa disciplina per queste previste.

Dimensionamento delle aree a standard:

Il progetto, considerata l'impossibilità di reperire le aree da destinare a standard, ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale n.14 del 18/03/2010, prevede la monetizzazione delle aree a standard di cui al DM 1444/68, riferite alle maggiori capacità insediative per la destinazione residenziale:

In considerazione del massimo volume edificabile in aumento, pari a mc 88,00, risultano necessari mq 9,90 di nuovi standard. In base al valore di riferimento ai fini ICI per le zone B miste sature della città permanente ad alta densità, pari a 240 euro/mq, l'importo complessivo da monetizzare risulta di euro 2.376,00.

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.

Si richiama in proposito ricevuta di versamento a favore della tesoreria comunale n..... del..... attestante l'obbligo dell'avvenuta monetizzazione.

ART. 8 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

1. Gli importi delle opere di urbanizzazione primaria volte a risolvere criticità già esistenti, delle quali con il presente atto convenzionale l'operatore si assume l'onere della realizzazione a carattere gratuito, risultano, come da quadro economico del progetto definitivo allegato alla presente convenzione sotto la lettera A, pari ad Euro 7.000,00

ART. 9- TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COLLAUDO

1. Le opere di urbanizzazione primaria individuate all'art. 5 comma 1 e all'art.8 comma 1 dovranno essere eseguite contestualmente agli interventi previsti dal piano di recupero ed ultimate entro il termine di conclusione dei lavori relativi alle opere private.

2. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dell'operatore.

3. Tutte le opere dovranno essere eseguite a regola d'arte e saranno collaudate entro 6 (sei) mesi dalla loro ultimazione, previa comunicazione dei recuperanti all'Amministrazione Comunale.
4. Il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnici specializzati incaricati dall'Amministrazione Comunale e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.
5. Il proponente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.
6. Le spese del collaudo, ivi compreso ogni onere necessario, restano ad esclusivo carico dell'operatore.
7. Il fabbricato da ristrutturare non potrà essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste.

ART. 10 - GARANZIE. INADEMPIMENTI.

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, l'operatore consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da _____ con le modalità di cui all'art. 75, commi 3, 4 e 7 del D.Lgs. n. 163 del 2006 di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal quadro economico del progetto definitivo e dunque per complessivi Euro 7.000,00.
2. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.
3. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
4. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.
5. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 15.
6. La garanzia deve includere la possibilità escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 15 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE. SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dell'operatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dall'operatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, l'operatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso di inosservanza da parte dell'operatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

5. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore edilizio; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all'operatore edilizio dalla convenzione soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto.

ART. 16 – ALTA VIGILANZA

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, *ex* articolo 21-*nonies*, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-*quinquies* della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione.

3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 17 - CLAUSOLE FINALI

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico dell'operatore. Parimenti sono a carico dell'operatore tutte le spese degli oneri richiesti dal Comune per la gestione tecnica e amministrativa del procedimento di realizzazione delle opere in esecuzione della presente Convenzione, da prevedersi in modo esplicito nel quadro economico delle opere medesime.

2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

3. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Fermo.