

Regione  
MARCHE

Provincia  
FERMO

Comune  
PORTO SAN GIORGIO

PIANO DI RECUPERO  
"Agriturismo Oliboni" in via Domenico Collina  
In applicazione dell'Art. 2 della Legge Regionale 19/2010 PIANO CASA e del PRG

Oggetto: **Elaborato 5.i**  
Elaborato integrativo - sostitutivo della tav 5  
**SCHEMA DI CONVENZIONE**



Data: 02.05.2016

Committente e proprietario: *Paolo Oliboni*  
PAOLO OLIBONI

Via Galliano 140 – 63822 PORTO SAN GIORGIO c.f. LBNPLA59M26L781H

Progettista:  
Arch. Gianfilippo Macchiati  
via degli Assalti n° 5, 63900 Fermo



Il Sindaco	Il Segretario Comunale	Il Dirigente dell'UTC
n° Adottato con Delibera del	n° Approvato con Delibera del	
Questo documento non può essere copiato, riprodotto o pubblicato senza consenso scritto.		

**COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO**  
(PROVINCIA DI FERMO)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI  
RECUPERO**

( In attuazione della Legge Regionale N. 22/2009 e Legge Regionale 19/2010 )

**“Agriturismo Oliboni”**  
via Domenico Collina

**EI. 5**  
**SCHEMA DI CONVENZIONE**

---

**COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO**  
**(Provincia di Fermo)**

**Oggetto:** schema di Convenzione Urbanistica per 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 la ristrutturazione, ampliamento, demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento e sopraelevazione degli edifici agricoli in via Domenico Collina, previa approvazione di un Piano di Recupero a norma dell'art. 30 della L. R. 5/08/1992, n. 34.

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

L' anno duemilaquindici addì \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_/\_\_\_/2015), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. \_\_\_\_\_, Notaio presso il Distretto Notarile di \_\_\_\_\_, con studio professionale a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_

**SI SONO COSTITUITI I SIGNORI:**

- Oliboni Paolo, nato a Verona il 26 agosto 1959 e residente a Porto San Giorgio (FM), via Galliano n. 140, codice fiscale n. LBNPLA59M26L781H , in qualità di proprietario e di soggetto proponente-attuatore 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 promotore/attuatore";

- Dott. 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 domicilia per la carica, codice fiscale del Comune 81001530443 e partita I.V.A. 00358090447, in qualità di Dirigente del 5° Settore, di detto Comune, all'uopo autorizzata con atto del Sindaco n. 10, in data 21 dicembre 2012, ai sensi dell'articolo 50, comma 10, D.Lgs. n. 267 del 2000 - Testo Unico sugli Enti Locali (T.U.EE.LL.) - nel seguito denominato semplicemente "Comune";

**PREMESSO**

che il sig. **Oliboni Paolo** "Soggetto promotore/attuatore"; è titolare dei seguenti beni, oggetto del Piano di Recupero:

**N.1)** immobili siti in Via Domenico Collina, catastalmente individuati al foglio n. 7, con il mappale n. 329, comprendente corte privata della superficie complessiva di mq. 2.410,00 con edifici collabenti;

**N.2)** porzione della particella n. 330 di circa mq. 2.804,00 catastalmente individuato al foglio n. 7, con il mappale n. 330, seminativo arborato di complessivi mq. 19.000,00;

**N.3)** porzione della particella n. 332 di circa mq. 340,00 catastalmente individuato al foglio n. 7, con il mappale n. 332, seminativo arborato di complessivi mq. 8.980,00;

- che nel vigente Piano Regolatore Generale 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 "E1", zona agricola* di cui all'art. 95 delle N.T.A. di detto P.R.G. Comunale;

- che sui detti immobili non grava nessun vincolo;
- che, per quanto 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'articolo 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 ..... dal Sig. Oliboni Paolo nella qualità di proprietario degli immobili in premessa specificati nonché soggetto promotore/attuatore, corredata dei relativi elaborati progettuali, assunta protocollo comunale n. .... del ....., e catalogata nel Registro Pratiche Edilizie col n. ....; integrazione documentale presentata in data ..... e successiva integrazione documentale presentata in data .....

- gli elaborati tecnico-progettuali redatti dal sig. **Gianfilippo Macchiati**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al n.13, con studio professionale a Fermo, via Assalti n. 5, all'uopo incaricato dal soggetto proponente/attuatore, Sig. Oliboni Paolo, di seguito individuati:

1. Relazione tecnica illustrativa
- 1a. Prescrizioni e pareri
- 1b. Documentazione urbanistica di sintesi.
- 1c. Documentazione urbanistica di dettaglio.
- 1d. Documentazione catastale e rilievo
- 1e.i Calcolo dei volumi attuali e di progetto
- 1f. Documentazione fotografica
2. Rilievo dello stato attuale costituito dai seguenti elaborati:
3. Il progetto Planovolumetrico costituito dai seguenti elaborati:
4. Relazione e NTA dell'intervento
- 5.i Schema di convenzione di cui all'articolo 51 del REC.
6. Relazione geologica e geotecnica.

#### VISTA

- 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 del 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 accessori pertinenziali e successivo accorpamento all'edificio principale mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento, ubicato a Porto San Giorgio, in Via Domenico Collina, 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 al fabbricato principale a destinazione agriturismo, per una volumetria di progetto di mc 1.654,32 di cui:

mc 1.243,64 esistenti in demolizione e ricostruzione;

mc 404,8 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 mi esulano dalla loro allegazione.

La durata della convenzione è pari a 6 (sei) 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 al principio 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 previsti in aumento mc. 410,48;

Abitanti teorici (volume/80mc x) = n.ab.  $410,48/80 = 5,131$

Area a standard (n.ab. x (27/3) mq ) = mq  $5,131 \times 9 = \text{mq. } 46,18$

come meglio definite nel Progetto di Recupero in premessa richiamato e secondo le modalità stabilite nella delibera del C.C. n. 14/2010 in attuazione del "Piano Casa".

#### 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  $46,18 \times € 240,00/\text{mq} = € 11.083,20$

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 secondaria, 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 l'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, "CE.", con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

#### ART.9 - AGIBILITÀ'

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 provvede a rilasciare il Certificato di Agibilità nei modi e nei termini previsti dall'art.24 e seguente del D.P.R. 380/2001, "CE."

#### 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, ad 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 -TRASCRIPTIONI E BENEFICI FISCALI

Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere indipendenza della 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 da atto che non ve 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 al 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