

SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER L'ATTUAZIONE DI UNA VARIANTE SPECIFICA AL PRG  
ART. 15 COMMA 5 L.R. 34/92  
COMPARTO ATTUATIVO "a) VILLA COLLI" DI INTERVENTO COORDINATO  
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) dr \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, 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) Sig. Dorianò Mazzoni, nato a Monsampietro Morico il 06 dicembre 1958 che qui interviene per conto ed in legale rappresentanza della s.a.s. Residenza "IL PARCO" con sede in Via Europa n. 21 - 63822 Porto San Giorgio (FM)

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 s.a.s. 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 l'Amministrazione ha rappresentato l'esigenza di predisporre una proposta di variante migliorativa nella quale sono previste, a parziale e limitata modifica del progetto originario, nuove aree di sosta per la fruizione del parco ed una migliore dotazione delle strutture verdi all'interno del medesimo, così da rendere più agevole, fruibile e sicura la viabilità della zona;

2) che il proponente, con nota acquisita al prot. n. 25579/2016, ha dato la disponibilità ad intervenire con proprie risorse per l'attuazione della predetta variante migliorativa di zona, creando anche ulteriori benefici a vantaggio della zona posta a nord del quartiere Pian della Noce, ove oggi insistono un paio di campetti sportivi al grezzo, da considerare intervento in compensazione rispetto alla variazione introdotta.

3) che trattasi di variante specifica al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992 che riguarda esclusivamente la modifica della destinazione d'uso delle aree del Comparto Attuativo di intervento coordinato "a" Villa Colli e le opere di urbanizzazione primaria collegate, senza aumenti o modifiche delle SUL e dei volumi previsti dal PRG;

4) che - per quanto concerne l'area individuata con la lettera A nell'elaborato 4,1, con destinazione urbanistica FD1 di mq 13.920 interna al comparto di intervento coordinato Villa Colli, comparto attuativo a) - il proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione,

5) che - per quanto concerne l'area individuata con la lettera B, nell'elaborato 4,1, con destinazione urbanistica FF denominata "CAMPO POLIVALENTE" limitrofa al comparto di intervento coordinato Villa Colli - il comune dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di consegnarla al proponente al fine di consentire la realizzazione delle opere previste con la presente variante specifica.

6) che l'area classificata dal vigente PRG come - zona omogenea FD - è disciplinata dall'art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione.

7) che, quanto dichiarato al precedente punto, 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;

8) che per quanto concerne i pareri propedeutici:

- con nota prot. n. 1669 del 20/01/2017 gli elaborati progettuali della Variante specifica al PRG sono stati trasmessi alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Regione Marche per le valutazioni di competenza in quanto la Variante urbanistica ricade in ambito di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 (introdotto con DM 12/06/1967);

- il Servizio Urbanistica della Provincia di Fermo, con nota prot. n. 2464 del 02/02/2017 ha comunicato l'esclusione della variante dalla procedura di VAS, ai sensi del paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica approvate con D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010, in quanto la stessa non determina aumento del carico urbanistico, aumento volumetrico, né il trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse e non contiene opere soggette alle procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza;

- la Variante risulta conforme con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale riguardando esclusivamente la modifica della destinazione d'uso delle aree all'interno del Comparto Attuativo di intervento coordinato "a" Villa Colli e le relative opere di

urbanizzazione primaria, senza incremento volumetrico e senza incremento del consumo di suolo e considerato che la lieve riduzione della zona compresa all'interno del Comparto è in funzione della sua dimensione reale e catastale;

9) che con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, è stata adottata la variante al PRG;

10) che è avvenuta pubblicazione e deposito della variante specifica al PRG, nelle forme di legge, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni; [eventuale] in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_\_ osservazioni;

11) la deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stata approvata definitivamente la variante specifica al PRG; [eventuale ] con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvata la variante al PRG;

12) che con nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ il Comune ha comunicato ai proponente l'avvenuta efficacia dei provvedimento di approvazione della variante specifica al PRG, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

13) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;

14) che nella proposta di variante specifica al PRG si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione a compensazione di tale variazione;

15) che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 il proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria già realizzate e collaudate conseguentemente a:

- alla convenzione urbanistica tra il Comune di Porto San Giorgio e la Società "Residenza Il Parco S.a.s." sottoscritta in data 06/02/2003, atto Notaio Marchetti, rep. n.6798/1595, registrata a Fermo il 26.2.2003 al n.326 serie I;

- all'atto C.C. n.63 del 30/11/2005 il Consiglio Comunale ha modificato l'art. 6 della convenzione urbanistica;

- agli atti Notaio Rocchetti Rep. n. 7737 e 7738 racc. 1718 e 1719 del 22/06/2007, registrati a Fermo il 5.7.2007 con i nn. 2813 e 2816 serie 1T, con i quali è stata sottoscritta la convenzione urbanistica modificata per destinare le risorse finanziarie originariamente previste per la realizzazione di un centro sociale nel suddetto comparto, alla copertura della spesa necessaria per l'adeguamento del Centro Sociale nord già esistente in Viale dei Pini;

- Conseguentemente alla stipula della presente convenzione le quantità risultanti delle aree da cedere al comune sono quelle individuate nell'elaborato 3.2 ovvero mq 15.440, a precisazione di quanto stabilito nelle precedenti convenzioni.

16) che nella variante specifica al PRG non vengono modificate le quantità edilizie ed i parametri urbanistici previsti dalle precedenti convenzioni

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 cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla variante specifica al PRG, 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. Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Relazione tecnica illustrativa e NTA.
- Tav. 2.1 PRG vigente (Sc. 1:1.000) redatto sulla base della cartografia comunale in dwg.
- Tav. 2.2 PRG Variante (Sc. 1:1.000) sulla base catastale, unendo i fogli catastali.
- Tav. 2.3 Sovrapposizione tra PRG vigente e Variante (Sc. 1:1.000) su base catastale.
- Tav. 3.1 PA vigente (Sc. 1:1.000) sulla base catastale.
- Tav. 3.2 PA adeguamento del PA alla variante al PRG su base catastale (Sc. 1:1.000).
- Tav. 3.3 Sovrapposizione tra PA vigente e Variante (Sc. 1:1.000) su base catastale. contenente il quadro di raffronto tra gli standard di progetti e quelli del DM 2.4.68.
- Tav. 4.1 Planimetria di individuazione delle opere in compensazione scala 1:2000
- Tav. 4.2 Particolare A, planimetria ed esecutivi area di sosta.
- Tav. 4.3a Particolare B, planimetria ed esecutivi campo polivalente stato attuale.
- Tav. 4.3b Particolare B, planimetria ed esecutivi campo polivalente stato modificato.
- Tav. 4.4 Computo metrico delle opere a carico del privato da prezzario regionale
- Tav. 5 Relazione Paesaggistica.
- Tav. 6 Indagine geologica
- Tav. 7 Schema di convenzione

(conforme allo Schema approvato dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome il 7 novembre 2013).

### ART. 4- PROGETTAZIONE E VERIFICA

1. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto dal soggetto proponente in conformità alle Tavole di cui ai punti da 4.1 a 4.3b che precedono, 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.

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

1. L'operatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione a carattere gratuito, volte a risolvere criticità già esistenti, così come evidenziato dagli elaborati del progetto, parte integrante della variante specifica di seguito sommariamente descritte.

- Realizzazione aree di sosta zona verde pubblico
- Realizzazione recinzione del verde pubblico
- Completamento del campo polivalente.

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

#### ART. 6 – 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: Sono previste aree a standard, di cui al DM 1444/68, per complessivi mq 16.020 mq pari a 364 mq/ab maggiore dei 24 mq/ab previsti dal citato DM, ma in leggera diminuzione rispetto alle precedenti convenzioni. Le aree a standard sono così descritte:

- mq 15.440 di proprietà della s,a,s Residenza il Parco da cedere al comune,
- mq 440 già di proprietà del comune,
- mq 140 di proprietà di privati che non partecipano alla presente convenzione.

Le differenze delle quantità sopra descritte, per le motivazioni illustrate nella relazione, rispetto alle precedenti convenzioni sono così descritte::

Stralcio della scheda del PRG Vigente

S.t. di riferimento	mq.	25.060	
FD 1	mq.	17.760	
A2.2 (S.C. di riferimento)	mq.	100	
R (s.f. di riferimento)	mq.	4.400	I.f. 0,40 mq. 1.760 di S.U.L.
E2	mq.	2.900	

Stralcio della scheda del PRG variante

S.t. di riferimento	mq.	23.250	
FD 1	mq.	16.020	(di cui 2.100 per strada e parcheggi)
R (s.f. di riferimento)	mq.	5.159	I.f. 0,35 mq. 1.760 di S.U.L.
E2	mq.	2.071	

#### ART. 7 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO SCOMPUTO E CONTRIBUTO CONCESSORIO.

1. Gli importi delle opere di urbanizzazione, volte a risolvere criticità già esistenti, delle quali l'operatore assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale,

risultano, come da quadro economico del progetto definitivo, allegato alla presente convenzione sotto la lettera B: Euro 87.128,63 + IVA nella misura di legge.

#### ART. 8- CESSIONE DELLE AREE

1. Il proponente si impegna e si obbliga a cedere al Comune — che fin da ora accetta — a titolo gratuito e in quanto previsto dal piano attuativo tuttora vigente e dalla presente variante specifica al PRG, le aree individuate con campitura rossa nell'elaborato planimetrico catastale corredato dalle visure catastali, allegato alla presente convenzione sotto la lettera (A) libere da vincoli, pesi e ipoteche, di superficie pari a mq. 15.440.
2. Il trasferimento delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione (**integrativa delle precedenti convenzioni**) avverrà entro e non oltre 3 mesi dal collaudo.

#### ART. 9 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione individuate all'art. 5 comma 1 devono essere realizzate entro 6 mesi a far data dalla consegna delle aree comunali di cui in premessa.
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 3 (tre) mesi dalla loro ultimazione, previa comunicazione del proponente all'amministrazione comunale.
4. Il collaudatore dei lavori stessi è nominato dal Comune, su richiesta del proponente, nel termine di 30 giorni dalla richiesta 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 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 eventualmente riscontrati.
6. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, restano ad esclusivo carico dell'operatore.

#### ART. 10 - COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dell'operatore.
2. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra l'operatore edilizio, il Responsabile del comune, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.
3. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico dell'operatore.
4. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate 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. Entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile del comune, per l'approvazione da parte del Comune, nonché al RUP nominato dal proponente.

6. 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.

#### ART. 11 - 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 progetto definitivo e dunque per complessivi Euro 87.128,83 + IVA nella misura di legge.

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 al successivo art. 12, 6° comma.

6. La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

#### ART. 12 - 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, quantificato dal Responsabile del comune;
  - 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, quantificato dal medesimo responsabile;
  - 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. 13 – 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. 14 - 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 ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, nonché 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.