



AII. H

## **CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE**

**PIANO ATTUATIVO P.N. 1.10 U.M.I. 1.10.1**  
**“LA RESIDENZA IN COLLINA”**  
**(art. 30 L.R. n. 34/92).**

SCHEMA CONVENZIONE

**Settore VI**  
**Pianificazione Territoriale – Edilizia e SUAP**  
Il Dirigente Arch. Paolo Strappato

**Collaborazione:**  
Arch. Marta Angeli  
Geom. Andrea Beccacece  
Ing. Laura Fratesi  
Arch. Alessandra Marsili

**Marzo 2022**

# SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PN. 1.10 UMI 1.10.1 LA RESIDENZA IN COLLINA

## REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., il giorno..... del mese di.....(...../...../.....)

Presso.....del ..... avanti a me dott....., Notaio in.....iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di ....., senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti, aventi i requisiti di legge, d'accordo tra loro e con il mio consenso, preventivamente rinunciato,

### SONO PRESENTI

- L'Arch ....., nato a..... il ....., domiciliato in ..... il quale interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come legale rappresentante del Comune di Civitanova Marche nella sua qualità di Dirigente del Settore VI (Pianificazione Territoriale, Edilizia e Suap), autorizzato in forza ed esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale n..... del....., divenuta esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera " A ";

- Il Sig. Luciani Umberto nato a Civitanova Marche il 03/12/1961 residente a Civitanova Marche Via San Marino 17, c.f. LCNMRT61T03C770Z, che interviene al presente atto, come dichiara, in qualità di PROPRIETARIO, parte che di seguito per brevità verrà chiamata "Lottizzante".

Detti costituiti, della cui identità personale, qualità e poteri, io Notaio sono certo

### PREMETTONO:

- che il Comune di Civitanova Marche è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato in via definitiva con delibera della Giunta Provinciale n. 280 del 05 luglio 2007;

- Il sig. Luciani Umberto, è proprietario di un'area censita catastalmente al foglio n.8 sezione porto particelle n. 1323,1324,1325,1421 della superficie complessiva di mq 2.026,00 ed individuata nel vigente P.R.G. come sopra approvato, come PN 1.10. Via Guicciardini e più specificatamente come

- UMI 1.10.1 da attuarsi mediante un piano di iniziativa privata;

- che in data ..... con nota assunta al prot. .... Il sig. Luciani Umberto, in qualità di Proprietario ha proposto ai sensi della vigente normativa e di quanto previsto dallo strumento urbanistico generale, al Comune di Civitanova Marche, l'attuazione delle suddette previsioni di P.R.G. mediante un piano di lottizzazione individuato come ( PN 1.10 - UMI 1.10.1.);

- che con delibera del Consiglio Comunale n..... del ....., divenuta esecutiva nei termini di legge, è stata approvato definitivamente il piano di lottizzazione riferito al PN. 1.10. – UMI 1.10.1. secondo gli elaborati grafici e tecnici allegati al citato atto consiliare e precisamente

Tav. 1 Rilievo fotografico - prot. n. 20516 del 02.04.2021

Tav. 2 Ubicazione area su P.R.G. e normativa - prot. n. 20516 del 02.04.2021

Tav. 3 Rilievo stato attuale - prot. n. 20516 del 02.04.2021

Tav. 4 Perimetrazione area su catastale - prot. n. 20516 del 02.04.2021

Tav. 5 Progetto strade marciapiedi parcheggi - prot. n. 20516 del 02.04.2021

Tav. 5-A Sezioni progetto strade marciapiedi parcheggi - prot. n. 20516 del 02.04.2021

Tav. 5-B Tipologia edilizia e sezioni di progetto del lotto - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
Tav. 6 Rete acque nere e rete acque meteoriche - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
Tav. 6-A Rete acque nere e rete acque meteoriche profili stradali e sezioni - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
Tav. 7 Rete idrica - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
Tav. 8 Rete Pubblica Illuminazione - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
Tav. 9 Rete fornitura elettrica - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
Tav. 10 Rete telefonica - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
Tav. 11 Aree verdi - prot. n. 48680 del 03.08.2021  
Tav. 12 Sovrapposizione reti tecnologiche - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
Tav. 13 Schema frazionamento aree da cedere - prot. n. 48680 del 03.08.2021  
ALL. A\_ Relazione generale - prot. n. 48680 del 03.08.2021  
ALL. A1\_N.T.A. piano particolareggiato - prot. n. 48680 del 03.08.2021  
ALL. A2\_Relazione acustica - prot. n. 48680 del 03.08.2021  
ALL. B\_Screening Vas - prot. n. 52275 del 24.08.2021  
ALL. C\_Relazione tecnica scarichi - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
ALL. D\_Relazione tecnica impianto illuminazione - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
ALL. E\_Computo metrico opere di urbanizzazione - prot. n. 48680 del 03.08.2021  
ALL. I\_Relazione geologica - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
ALL. I\_1\_Asseverazione compatibilità idraulica - prot. n. 48680 del 03.08.2021  
Parere Telecom - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
Parere Atac - prot. n. 20516 del 02.04.2021  
Determinazione Dirigenziale Provincia di Macerata n. 447 del 05.10.2021 Procedura di verifica di Assoggettabilità a Vas  
Parere Settore V Comune di Civitanova Marche – prot. n. 6674 del 25.10.2021

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrale e sostanziale del presente atto il comune di Civitanova Marche, come sopra rappresentato, da una parte; il lottizzante, in qualità di responsabile dell'assolvimento di ogni impegno connesso all'attuazione del P.N 1.10. UMI 1.1.1, dall'altra parte convengono di stipulare quanto segue:

La premessa forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

## **ART. 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La convenzione ha per oggetto l'attuazione delle previsioni relative al P.N. 1.10. – U.M.I. 1.10.1. del vigente P.R.G. e riferito all'area ubicata in Via Guicciardini ed identificata al N.C.T. al foglio n. 8 sezione porto particelle n. 1323,1324,1325,1421 da attuarsi in conformità delle previsioni degli elaborati grafici e illustrativi facenti parte del progetto di lottizzazione che allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

## **ART. 2 CESSIONE DELLE AREE**

Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 1, comma 5, art. 8 della Legge 765 del 6/08/1967 e ss.mm.ii., cede gratuitamente al Comune di Civitanova Marche le aree, di proprietà, attinenti all'urbanizzazione primaria ubicata all'interno del Piano di lottizzazione individuato come P.N. 1.10. – U.M.I. 1.0.1-costituite da:

- part.lla 1325 porzione per una superficie complessiva di mq. 281 destinata a parcheggio
- part.lla 1421 porzione per una superficie complessiva di mq.493 destinata a verde.

La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni primarie, in forma gratuita a favore del comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione.

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dalla ditta lottizzante è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al comune, essendo le stesse realizzate direttamente su aree di proprietà di quest'ultimo.

Nello specifico, le opere di urbanizzazione verranno distinte in due categorie:

Opere "intracomparto", sono tutte le opere ricadenti all'interno della perimetrazione oggetto del piano attuativo, e relative reti tecnologiche da realizzarsi, quantificate in € 56.047,67 oltre a IVA come per legge;

Opere "extracomparto", sono le opere che permetteranno il collegamento viario tra l'area oggetto di intervento e la viabilità esistente, in prosecuzione dell'attuale via Guicciardini, quantificate in € 28.937,61 oltre a IVA come per legge

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con colore rosso per l'individuazione della perimetrazione del comparto e di colore celeste per la porzione definita "extracomparto" all'interno degli elaborati progettuali.

Le aree di cui al presente articolo sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Il lottizzante si impegna ad asservire all'uso pubblico l'area privata di ingresso al lotto, antistante ai parcheggi a standards lungo il confine nord della proprietà.

Il lottizzante si impegna e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e della consistenza delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti notarili.

Il lottizzante inoltre, restando nella detenzione delle aree cedute gratuitamente al comune, si fa carico di ogni conseguente responsabilità anche nella esecuzione dei lavori, manlevando il Comune di Civitanova Marche da ogni responsabilità.

### **ART. 3 ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il lottizzante si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare nel rispetto della normativa di settore relativa alle modalità di esecuzione delle stesse (come da D.Lgs 50/2016 e ss.mm.) le opere di urbanizzazione primaria: spazi di sosta e parcheggio, marciapiedi, verde, fognatura per acque bianche e nere, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione, rete telefonica, segnaletica stradale verticale ed orizzontale, il tutto come illustrato nelle tavole del Piano di Lottizzazione, contraddistinte con i numeri: Tav. 5, Tav. 5a, Tav. 6, Tav. 6-a, Tav. 7, Tav. 8, Tav. 9, Tav. 10, Tav. 11, Tav. 12, All. C, All. D, All. E, le quali hanno già ottenuto i seguenti pareri:

- Parere Settore V Comune di Civitanova Marche – prot. n. 6674 del 25.10.2021
- Parere Telecom - prot. n. 20516 del 02.04.2021
- Parere Atac - prot. n. 20516 del 02.04.2021

Tutte le opere dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal piano di lottizzazione approvato ed in particolare ai disegni di progetto, descrizioni tecniche e ai preventivi generali e stralcio allegati nel progetto di lottizzazione approvato dal Comune medesimo.

Le opere, quindi, pur eseguite in progressione dovranno essere perfettamente funzionanti all'atto della richiesta di agibilità dei fabbricati o parte di questi da realizzarsi nell'area citate.

Dette opere verranno eseguite direttamente in forza del comma 2bis dell'art. 16 del DPR 380/2001; queste, pure eseguite in progressione, dovranno essere perfettamente funzionanti all'atto dell'agibilità totale o parziale dei fabbricati previsti. Le stesse dovranno essere realizzate e cedute al Comune nel termine massimo di 5 anni decorrenti dalla data della stipula della presente convenzione.

#### **ART. 4**

#### **TEMPI DI ESECUZIONE E VIGILANZA**

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione il soggetto attuatore presenta i progetti esecutivi ai sensi del DPR 380/2001, sui quali dovranno essere acquisiti ulteriori pareri di rito ad integrazione di quelli già citati all'art. 5 salvo puntuali aggiornamenti. I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza del settore comunale V LL.PP., a completamento delle opere, il direttore dei lavori procederà alla redazione del Certificato di regolare esecuzione (sia parziale che finale), ai sensi del D.lgs n.50/20216 ed il Settore V procederà alla relativa presa in consegna delle opere realizzate.

Ciascun certificato di regolare esecuzione parziale dovrà essere ultimato entro due mesi dalla data della richiesta fatta dal soggetto attuatore. Entro tre mesi dalla fine dei lavori il Direttore dei Lavori dovrà emettere il Certificato di regolare esecuzione finale.

Il soggetto attuatore si impegna a tracciare a propria cura e spese, le strade e a delimitare le aree con diverso utilizzo con l'apposizione di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata su una apposita planimetria di insieme. Gli impianti e tutti i servizi di cui ai precedenti articoli, saranno presi in carico dal Comune, previo collaudo positivo, immediatamente dopo la loro ultimazione e comunque non oltre tre mesi dalla comunicazione al Comune della loro avvenuta esecuzione e completamento. Resta inteso che il Comune avrà facoltà di richiedere alla società proprietaria la consegna anticipata delle opere, totale o parziale, sollevando la stessa da ogni responsabilità per l'utilizzo e ferma restando la responsabilità per vizi occulti per ogni inadempienza che risultasse dal collaudo. Effettuato il collaudo, e quindi accertata l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte il Comune avrà l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere suddette.

Fino a tale data, resta in carico della società proprietaria l'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere. Purché sia garantita la autonoma funzionalità e previo rilascio Certificato di regolare esecuzione parziale è consentito procedere alla consegna parziale ma definitiva delle opere di urbanizzazione, con svincolo proporzionale della fidejussione prestata dal soggetto attuatore.

#### **ART. 5**

#### **GARANZIE**

Il sottoscritto proprietario in relazione al disposto dell'art. 28 della Legge 1150/42 e ss.mm.ii., a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere in oggetto del piano di lottizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, ha prodotto a favore del Comune, apposita fidejussione.

La fidejussione (n.....) è stata stipulata in data....., per un importo di Euro .....oltre IVA 10% per complessivi Euro . ..... (di cui al computo metrico del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione), rilasciata da..... in data.....

Lo svincolo di dette garanzie fidejussorie avverrà o in un'unica soluzione a completamento e a collaudo, con esito favorevole, di tutte le opere oggetto della presente convenzione, o gradualmente in proporzione delle opere realizzate, collaudate e recepite dal Comune di Civitanova Marche, su parere favorevole del competente Ufficio Comunale – settore LL.PP. - Settore Viabilità e Verde.

La Ditta presta la fideiussione con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C.; la fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con l'accertamento dell'inadempienza. La Ditta rinuncia altresì espressamente ad avvalersi del termine previsto dal 1° comma dell'art. 1957 C.C.; il mancato pagamento dei premi non potrà essere opposto per l'adempimento delle obbligazioni contratte.

Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti del presente atto, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possono arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della Ditta.

La suddetta polizza, nel caso di attivazione da parte del Comune per eventuali inadempienze da parte del soggetto attuatore, è disponibile a prima richiesta. Lo svincolo di detta garanzia fideiussoria avverrà o in un'unica soluzione a completamento e a collaudo, con esito favorevole, di tutte le opere oggetto della presente convenzione o gradualmente, in proporzione alle opere realizzate, collaudate ed acquisite dal Comune su parere favorevole dei competenti uffici Comunali. Nell'ipotesi di mancato adempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre della polizza fideiussoria.

#### **ART.6**

#### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

L'assolvimento degli oneri fissati dalla presente convenzione esonera il soggetto attuatore dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria connessi al permesso di costruire, salvo gli eventuali conguagli nel caso che gli importi delle opere da realizzare a seguito degli impegni assunti con il presente atto risultino inferiori al contributo dovuto per legge.

Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria il proprietario della lottizzazione si obbliga a versare al comune, all'atto del rilascio dei permessi a costruire, i relativi oneri ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, secondo le modalità e tariffe vigenti al momento del rilascio del permesso stesso. All'atto del rilascio del permesso a costruire sarà inoltre determinato il contributo relativo al costo di costruzione di cui al richiamato art. 16 del DPR 380/2001.

#### **ART. 7**

#### **CESSIONE A TERZI**

Qualora la società proprietaria proceda alla alienazione delle aree lottizzate, o dell'intero comprensorio, sia nell'ipotesi di alienazione dei singoli lotti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intera area inclusa nella UMI 1.10.1, i subentranti e i loro successori, aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque responsabili, a norma di legge e limitatamente alla quota di proprietà, verso il Comune nell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione. Essi, nella esecuzione di opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione.

#### **ART. 8**

#### **VALIDITA'**

La presente convenzione avrà una validità di anni 5 (cinque) dalla data di sottoscrizione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare tale termine.

#### **ART. 9**

#### **NORME FINALI**

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali se non quando dal lottizzante o chi per lui sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità e termini stabiliti nella presente convenzione.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi Regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive

modificazioni, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

**ART. 10**  
**TRASCRIZIONE**

Il comune di Civitanova Marche dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competerle in dipendenza della presente convenzione nei registri immobiliari.

**ART. 11**  
**CONTROVERSIE**

Tutte le eventuali contestazioni che potessero derivare dall'applicazione della presente convenzione, saranno decise, con le modalità stabilite dal Codice di Procedura Civile, da un Collegio arbitrale nominato dal Presidente del Tribunale di Macerata .

**ART.12**  
**REGIME FISCALE – SPESE**

La presente convenzione sarà registrata e trascritta integralmente nei registri immobiliari e tutte le spese notarili, di trascrizione, di imposte e tasse, relative alla stipula della presente convenzione, comprese quelle relative alla cessione delle aree come anche quelle future ed eventuali e consequenziali, di cui ai precedenti articoli, saranno a totale carico del proprietario e dei suoi aventi causa.

I Proprietari della lottizzazione riservano di richiedere, come chiedono, tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione, di cui alla legge n. 666 del 28 giugno 1943 e n. 1402 del 27 ottobre 1951, in quanto la presente convenzione è attinente alla esecuzione del Piano Regolatore Generale, oltre l'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

**ART.13**  
**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi e per gli effetti della normativa edilizia attualmente vigente le parti, relativamente alle aree oggetto di cessione gratuita in favore del comune di Civitanova Marche, mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data..... Prot n..... dal dirigente del Settore VI che si allega sotto la lettera “.....“ e mi dichiarano che, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti

Le parti, espressamente e concordemente, mi esonerano dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere ed accettare.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto ai Componenti che lo approvano ed a conferma qui in fine ed a margine dei primi .....fogli con me Notaio sottoscrivono.

Il lottizzante

Il Dirigente del Settore VI

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_