



ALLEGATO

STUDIO DI PROGETTAZIONE

STUDIOMONTEVIDONI@GMAIL.COM

COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE  
Via Enzo Ferrari

PROGETTO: Piano di lottizzazione in Variante al P.R.G. Vigente  
VAR 11  
Zona D2 5 P1  
*ai sensi dell'art. 15 co 5  
Legge Regionale n. 34 del 05.08.1992 e ss.mm.ii..*

OGGETTO: Schema di Convenzione

DATA: Ottobre 2022

COMMITTENTE: MANUFACTURE DE SOULIERS LOUIS VUITTON SRL

Repertorio n. \_\_\_\_\_ Raccolta n.

CONVEZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

In Civitanova Marche e nel mio studio in \_\_\_\_\_ .

Avanti a me dottor \_\_\_\_\_ , notaio in  
Civitanova Marche e iscritto nel Collegio Notarile dei  
Distretti \_\_\_\_\_ , sono presenti:

- Secco Paolo nato a Bassano Del Grappa (VI), il 31/05/1980, c.f.  
SCC PLA 80E31 A703P, il quale interviene al presente atto, non  
in proprio, ma nella sua qualità di Procuratore Speciale della  
società Manufacture De Souliers Louis Vuitton srl, con sede in  
via C. Benso Conte di Cavour, 35, 30032 Fiesso D'Artico, (VE),  
P.IVA: 02979210271,

- architetto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ , il quale interviene al presente atto nella  
dichiarata qualità di Dirigente del Settore VI (Pianificazione  
Territoriale - Edilizia Privata - SUAP) e quindi in nome e per  
conto del "COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE", con sede a Civitanova  
Marche, Piazza XX Settembre n.93, codice fiscale e partita IVA  
numero 00262470438;

Detti costituiti, della cui identità personale, qualifica 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 5 luglio 2007;

- la società [Manufacture De Souliers Louis Vuitton srl] è proprietaria di un'area censita nel Catasto Terreni di Civitanova Marche, Sezione di Civitanova Marche, al foglio 31 con le particelle 36, 1188, 1189 della superficie (catastale) complessiva di metri quadrati 25460 (venticinquemilaquattrocentosessanta) ed individuata nel vigente P.R.G. con le seguenti zone urbanistiche:

VAR 11 e zona D2 5 P1.

- che con delibera del Consiglio Comunale n. del divenuta esecutiva nei termini di legge, è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione individuato come UMI UMI MANUFACTURE secondo gli elaborati grafici e tecnici allegati al citato atto di giunta, e precisamente:  
Elenco Elaborati

- 1- Estratto di mappa, visure catastali e schema di frazionamento
- 2- Stralcio P.R.G. vigente e variante
- 3- Planimetria stato attuale con Piano quotato
- 4- Planimetria generale di progetto
- 5- Planimetria parcheggi e piantumazione
- 6- Schema planimetrico indicativo delle tipologie edilizie
- 7- Planimetria impianto di Pubblica Illuminazione
- 8- Planimetria impianti esistenti;
- 9- Planimetria acque bianche nuovi parcheggi

Allegati:

- A. Relazione tecnica illustrativa
- B. Norme Tecniche di Attuazione
- C. Documentazione Fotografica
- D. Computo metrico
- E. Schema di Convenzione
- F. Verifica illuminotecnica impianto di pubblica illuminazione
- G. Relazione compatibilità idraulica
- H. Relazione di verifica invarianza idraulica parcheggi pubblici
- I. Relazione Geologica
- L. Verifica assoggettabilità a VAS
- M. Relazione previsionale di impatto acustico

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrale e sostanziale del presente atto il Comune di Civitanova Marche, come sopra rappresentato, da una parte e il lottizzante, in persona come sopra, in qualità di responsabile dell'assolvimento di ogni impegno connesso all'attuazione della UMI MANUFACTURE, dall'altra parte, convengono e stipulano quanto segue.

#### **ART. 1**

La convenzione ha per oggetto l'attuazione delle previsioni relative alla UMI e riferito alle aree ubicate in Comune di Civitanova Marche, Sezione di Civitanova Marche, in Zona Industriale, identificata nel Catasto Terreni al foglio 31 con le particelle 36, 1188, 1189, 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**

Il lottizzante, in persona come sopra, in relazione al disposto

del paragrafo 1 comma 5 art.8 della Legge 765 del 6 agosto 1967 e successive modifiche e integrazioni, cede gratuitamente al Comune di Civitanova Marche l'area di sua proprietà attinente all'urbanizzazione primaria ubicata all'interno del Piano di lottizzazione, costituita dalla porzione di terreno sita in Comune di Civitanova Marche, distinta nel catasto terreni Sezione di Civitanova Marche, al foglio 31 con le seguenti particelle:

36/A della superficie di mq. 1901,

La cessione della proprietà dell'area 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 società lottizzante è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le stesse realizzate direttamente su aree di proprietà di quest'ultimo.

L'area di cui al presente articolo è individuata con colore giallo nella planimetria che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "A".

L'area da destinare a parcheggio ceduta all'Amministrazione Comunale sarà piantumata come per legge, le alberature che non sarà possibile installare nel sito a causa della particolare conformazione dell'area, n° 51 piante di tipo acer campestre saranno impiantate in.....

La superficie da destinare a verde pubblico di mq. 1890 verrà

monetizzata.

**ART. 3**

Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 2 5° Comma dell'art.8 della legge 765 del 6 agosto 1967 e successive modifiche e integrazioni, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria: spazi di sosta e parcheggio, marciapiedi, pubblica illuminazione, segnaletica stradale verticale ed orizzontale, il tutto come illustrato negli elaborati e nel computo metrico allegati al progetto del Piano, contraddistinti con i numeri Tav. 5-8-9-10 ed All.D, i quali si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C" ed approvati dal settore Lavori Pubblici e patrimonio, con parere espresso in data                      protocollo n.                      del

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.

I singoli permessi a costruire, richiesti ai sensi del D.P.R.

n.380/01 e delle norme in vigore, potranno essere rilasciati anche prima della ultimazione delle opere di urbanizzazione, in quanto la presente convenzione costituisce impegno e garanzia della loro esecuzione.

Art.4

La società cedente si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare e a cedere gratuitamente al Comune le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- spazi di sosta e parcheggio;
  - fognatura per acque bianche, pubblica illuminazione, segnaletica stradale verticale ed orizzontale,
- così come definite negli elaborati tecnici e grafici allegati sotto le lettere da "A" a "H" al presente atto e di seguito elencati:

TAV.05 Planimetria parcheggi e piantumazione

TAV.10 Planimetria impianto smaltimento acque bianche

TAV.07 Planimetria Illuminazione pubblica

ALLEGATO D Computo Metrico

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto indicato nel parere sulle Opere di Urbanizzazione espresso dal Settore V del Comune di Civitanova Marche da parte del servizio verde pubblico e strade - Viabilità e segnaletica e Servizio pubblica illuminazione e regimentazione acque chiare prot. n..... del ....., nonché dal parere ATAC come da nota prot..... del .....

Dette opere verranno eseguite direttamente in forza del comma

2 bis 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.

Per l'esecuzione delle opere di competenza del proprietario della lottizzazione e da questo direttamente eseguite, di cui all'art.3 del presente atto, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi ai sensi del D.P.R. n.380/2001, a firma dei tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il lottizzante dovrà sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Settore Lavori Pubblici che in qualsiasi momento potrà esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori di urbanizzazione primaria siano eseguiti in conformità alle previsioni della presente convenzione.

#### **ART. 5**

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.50/2016 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 del 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. 6**

Il soggetto attuatore in relazione al disposto di cui all'art. 28 della legge 1150/42 ess.mm.ii, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori, delle opere e degli impegni previsti dalla presente convenzione, ha prodotto a favore del Comune apposita fideiussione stipulata con

per il seguente importo:

\* Euro ..... (.....) più IVA 10% (dieci per cento) per complessivi euro .....

(..... virgola zero zero) rilasciata da .....in data

a garanzia degli impegni di cui al computo metrico del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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 fidejussoria. Tale ipotesi si verificherà solo se il soggetto attuatore verrà meno ai propri impegni, non abbia realizzato le opere entro i termini stabiliti e il Comune lo abbia messo in mora senza esito, con un preavviso non inferiore in ogni caso a mesi tre.

**ART. 7**

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. 8**

Il lottizzante si impegna nel caso di trasferimento, anche parziale, della proprietà del suolo ricadente entro il perimetro della lottizzazione nel suo complesso oggetto della presente convenzione, ad inserire nei contratti degli aventi causa, mediante specifica clausola, tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata.

**ART. 9**

La presente convenzione avrà una validità di anni 3 (tre) dalla data di sottoscrizione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare tale termine.

**ART.10**

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali, né la stessa potrà essere oggetto di autocertificazione, se non quando il lottizzante o chi per lui abbia 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 Regolamentari 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.11**

Si autorizza la trascrizione del presente atto a favore del Comune di Civitanova Marche, dichiarando il Comune stesso di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza dell'atto medesimo con esonero per il competente Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**ART.12**

Tutte le contestazioni che potranno sorgere sull'entità o

sull'esecuzione delle opere previste saranno decise da un collegio arbitrale formato da un magistrato con funzioni di presidente nominato dal Tribunale di Macerata e da due arbitri, uno nominato dal Comune e uno dalla Società.

**ART.13**

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.

Il proprietario della lottizzazione chiede 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.

Ai soli fini fiscali si precisa che il valore dell'area ceduta è pari ad euro .....

**ART.14**

Ai sensi e per gli effetti della normativa edilizia attualmente vigente ....., nel nome, relativamente all'area oggetto di cessione gratuita in favore del Comune di Civitanova Marche, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica

rilasciato dal Comune di Civitanova Marche in data .....protocollo n..... che si allega al presente atto sotto la lettera "D" e mi dichiara 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 questo atto, scritto da persona di mia fiducia e da me completato, che ho quindi letto ai comparenti i quali, a mia domanda, lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me notaio lo sottoscrivono alle ore 12 e 15.

Consta di quattro fogli scritti su quattordici pagine.

In originale firmato: