

I TECNICI

OGGETTO : PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 3.3 comma 5 DELLE N.T.A. e DELL'ART. 26 L.R. 34/1992 PER LA SUDDIVISIONE DELL'AREA "MR11" IN DUE SUB – COMPARTI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SUB COMPARTO "A" DA USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO AD USO PRODUTTIVO TERZIARIO DI NUOVO IMPIANTO

PROPRIETA' : LUCARINI CRISTINA

Cod. Fisc. LRC CST 70P65 G479Z

ELABORATO : PARTE III : PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
DELL'AREA MT11 SUB COMPARTO A

CONVENZIONE URBANISTICA

TAVOLA:

U11

FOGLIO: 4 sez. B	MAPPALE/I : 635-633-626- 780-781	SCALA :	DISEGN.:	DATA: 06/2023
			FILE:	AGGIORN.: 10/2023



STUDIO TECNICO ASSOCIATO GEOMM. BIANCALANA - PAPI

61020 GALLO DI PETRIANO (PU) Via Roma n. 98 Tel. e Fax 0722/52143 P. Iva 00359700416
E-mail: studio@biancalanapapi.it

INGEGNERE MAURO ALESSANDRINI

Via G. Carducci, 22 - 61022 VALLEFOGLIA (PU) P.IVA 01224130417 - cell. 3389401610
E-mail: mauro.alessandrini@tin.it

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO MT11A MONTECCHIO
DI VALLEFOGLIA (PU)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre il giorno del mese di

.....

..... 2023

In, nel mio studio in via

Avanti a me dott. Notaio in, iscritto
nel Collegio Notarile

sono presenti

-, nato a il,
domiciliato per la carica presso,
il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio
ma per conto ed in rappresentanza del
COMUNE DI VALLEFOGLIA con sede in Vallefoglia, Via Alfredino Rampi
n. 4, codice fiscale 02532230410 (in seguito per brevità denominato
"Comune") nella sua qualità di
del Comune medesimo, a quanto infra autorizzato con Decreto del
Sindaco n. del, e dalla deliberazione
del Consiglio Comunale n.ro del, resa
esecutiva ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D.Lgs.
267/2003, che in copia conforme all'originale si allega al
presente atto sotto la lettera "A", a farne parte integrante e
sostanziale, omessane la lettura per dispensa avutane dai
comparenti;

-, nat... a il,
residente in, codice fiscale.....
...l... quale interviene al presente atto in qualità di
proprietario.

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri,
io Notaio sono certo, mi hanno richiesto di far risultare dal
presente atto quanto segue:

PREMESSO

- che ...l... signor..., nat... a il
....., residente in, codice
fiscale....., è proprietaria dei terreni infra
descritti mediante atti di compravendita a rogito Notaio
..... in data rep.,
registrato a il giorno al n.;

- che pertanto ...l... signor... sopra indicat..., è proprietari... del terreno sito in Comune di Vallefoglia, frazione Montecchio, posti in Via Arena indicati nelle tavole del P.R.G. vigente quale zona ad uso terziario di nuovo impianto Comparto "MT11A", precisamente come sotto elencato:

* terreno edificabile inserito in zona "D8" ad uso produttivo terziario di nuovo impianto sito in Comune di Vallefoglia, località Montecchio, via Arena, inserito in un Comparto denominato MT11A, adottato con Delibera di g.c. n. del
....., della superficie complessiva catastale di Ha: 00.77.66 (ettari zero, are settantasette e centiare sessantasei), e distinto al Catasto Terreni del Comune di Vallefoglia Sezione B, foglio 4 particella: n. 635, Ha 00.77.66, R.D. € 48,13 R.A. € 30,08

che l'area come sopra individuata, pari ad un totale di Ha: 00.77.66 (ettari zero, are settantasette e centiare sessantasei) nella sua globalità sarà per il 100% della sua utilizzazione edificatoria destinata alla costruzione di un fabbricato uso produttivo terziario, nei limiti imposti dalle vigenti norme, sedi stradali, parcheggi, verde da cedere, successivamente al Comune di Vallefoglia;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite parti, come sopra presente e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1

Il lottizzante si obbliga per se, successori ed aventi causa, ad osservare, nella utilizzazione edilizia delle aree di proprietà, le prescrizioni del P.R.G., dei Regolamenti adottati dal Comune e le prescrizioni contenute nel presente piano di lottizzazione. Gli edifici dovranno essere costruiti secondo gli indici previsti dal piano particolareggiato, il progetto dei fabbricati è assoggettato all'approvazione del Comune.

Le eventuali varianti dovranno, comunque, rispettare tutti gli indici di utilizzazione fondiaria, le volumetrie e quant'altro, conformemente alle norme edilizie previste nel piano particolareggiato.

ART. 2

La durata di validità del presente piano particolareggiato e della relativa convenzione è fissata in anni 10 (dieci).
Per le opere non ultimate o non iniziate entro tale data i permessi a costruire potranno essere rinnovati solo se conformi alle nuove previsioni e prescrizioni urbanistiche vigenti, previste od adottate, all'atto della richiesta di rinnovo.

ART. 3

L'accertamento dell'inizio e dell'ultimazione delle costruzioni sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale al quale gli interessati dovranno comunicare per iscritto la data d'inizio e di ultimazione dei lavori.

ART. 4

Il lottizzante si obbliga per se, successori ed aventi causa, alla cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primarie e secondaria relativamente all'intera quota prevista nel piano particolareggiato ed a sostenere l'intera quota di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, indipendentemente dal loro costo, mentre per le opere di urbanizzazione secondaria queste verranno computate dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto del rilascio del permesso a costruire dei complessi edilizi, secondo quanto stabilito dalla legge n.10 del 28 gennaio 1977 e successive modificazioni ed integrazioni. Le opere di urbanizzazione che il proprietario lottizzante eseguirà, risultano così costituite:

- a) costruzione del tratto di strada con relativi canalizzati;
- b) costruzione di marciapiedi
- c) costruzione parcheggi pubblici e relativi spazi di manovra;
- d) costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione;
- e) costruzione della fognatura per acque bianche e nere;
- f) costruzione della vasca di laminazione
- g) sistemazione dei degli spazi di verde attrezzato con piante e cespugli autoctoni secondo le norme vigenti.

Dette tavole sono depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallefoglia.

ART. 5

Il costo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria ricavato dalla applicazione delle tabelle parametriche sarà versata al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire del Fabbricato.

ART. 6

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite in conformità a progetti esecutivi all'uopo predisposti ed eseguite dal lottizzante sotto la diretta sorveglianza degli organi tecnici comunali e verranno cedute al Comune nei modi e termini previsti nella presente convenzione e comunque non oltre 120 (centoventi) giorni dalla loro esecuzione, previo nulla osta dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali opere dovranno essere realizzate contestualmente all'attuazione delle costruzioni oggetto di permesso a costruire. Il loro inizio dovrà avvenire entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione.

Il lottizzante garantisce l'esecuzione delle opere nel rispetto delle Norme di sicurezza stabilite nel D.L. 626/94 e 494/96 e successive modificazioni.

Si impegna a fornire il piano di sicurezza e di coordinamento con il fascicolo relativo alle manutenzioni delle opere (Art. 4 del D.L. 494/96).

Le opere che ai sensi dell'art. 6 saranno realizzate da parte dei soggetti privati titolari del permesso a costruire a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovranno essere affidate e realizzate secondo le procedure vigenti.

Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato all'ottenimento del parere favorevole degli enti gestori di pubblici servizi coinvolti, nonché ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie ad eseguire i lavori sotto le direttive degli enti sopra menzionati.

In relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, le ditte lottizzanti si obbligano a nominare un Direttore dei lavori e un contabilizzatore delle opere, esterno all'organico della ditta stessa dandone comunicazione al Comune.

L'esecuzione delle opere quindi dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione dei singoli edifici privati previsti dalla lottizzazione, in modo tale da assicurare a questi ultimi almeno i servizi necessari ed indispensabili al conseguimento del relativo certificato di agibilità.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire anche per stralci funzionali che, comunque, dovranno essere tali da poter garantire il rilascio dei certificati di agibilità per i fabbricati dei quali sono a servizio.

Per ogni stralcio funzionale potrà essere quindi rilasciato il relativo certificato di collaudo in corso d'opera ed il

corrispondente importo detratto dall'importo complessivo garantito. Comunque, prima di essere utilizzate, ciascuna opera realizzata dovrà risultare positivamente collaudata dagli Enti gestori di pubblici servizi coinvolti.

La strada di comparto sarà ultimata con la realizzazione del manto di finitura in conglomerato bituminoso d'usura e questo potrà essere messo in opera solo dopo che saranno costruite almeno il 70% (settanta per cento) delle superfici utili lorde previste dal comparto o stralcio funzionale.

Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito della presente convenzione è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico, o altro tecnico esterno eventualmente all'uopo designato dall'Amministrazione Comunale. Le spese di collaudo determinate secondo le tariffe professionali in vigore, saranno poste a carico delle ditte lottizzanti attraverso liquidazione diretta del compenso da parte della stessa. Il collaudo finale delle opere, dovrà avvenire entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla loro ultimazione e con esso dovrà essere approvata la contabilità finale dei lavori.

In caso di inadempienza delle Ditte lottizzanti, previa messa in mora con preavviso di due mesi, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione delle Ditte lottizzanti dichiarate inadempienti ed a spese delle medesime, incamerando a tal fine l'intero montante garantito.

ART. 7

Il lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, i relativi servizi ed impianti, liberi da vincoli ed ipoteche, servitù attive e passive.

Le aree destinate all'urbanizzazione secondaria saranno cedute in concomitanza con le altre aree con le stesse modalità libere da vincoli ed ipoteche, servitù attive e passive.

La superficie delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi e verde) risulta pari a Mq. 2.618,30 (duemilaseicentodiciotto virgola trenta), salva più esatta misurazione in sede di stipulazione dell'atto di cessione nel quale saranno indicati i dati catastali ed ogni altro elemento utile:

- a) parcheggi pubblici Mq. 2.011,96 (duemilaundici virgola noventasei)
- b) verde Mq. 606,34 (seicentosei virgola t).

Il trasferimento al Comune di tutte le superfici pubbliche sopra citate dovrà avvenire ad ultimazione delle singole opere, previo nulla-osta degli organi comunali, con l'obbligo e l'onere per i lottizzanti di fornire i relativi tipi di frazionamento e quanto altro necessario per la stipula definitiva degli atti di cessione.

Fino a quanto non sia avvenuto tale trasferimento i lottizzanti o suoi aventi causa, si obbligano ad assicurare, a propria cura e spese, sia la manutenzione ordinaria e straordinaria, con l'impegno di collocare agli imbocchi delle strade, eventualmente tenute aperte, targhe con l'indicazione "strade private".

Con l'acquisizione delle opere e delle relative aree verranno trasferite, al Comune, anche tutti gli oneri di manutenzione straordinaria.

Per esigenze produttive/commerciali il lottizzante può usufruire della gestione degli spazi pubblici previa la stipula di un accordo con l'Amministrazione. In tal caso la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi pubblici rimane a carico del lottizzante. Rimangono comunque a carico del lottizzante le manutenzioni ordinarie e straordinarie del verde ivi comprese potature abbattimenti e piantumazioni di nuove essenze o siepi anche dopo la cessione delle aree. Tale vincolo dovrà essere riportato in tutti gli atti di vendita dai lottizzanti/proprietari.

ART. 8

La mancata esecuzione dei lavori nei termini previsti dalla presente convenzione e comunque l'inadempimento di ciascuno degli obblighi in essa previsto autorizza l'Amministrazione Comunale a negare il rilascio dei Permessi a Costruire o dei certificati di agibilità dei singoli complessi edificati, salvo la risoluzione della convenzione senza pregiudizio di danni.

ART. 9

E' consentito il rilascio dei Permessi a Costruire e del certificato di agibilità dei singoli interventi anche in presenza di esecuzione parziale delle opere di urbanizzazione a condizione che siano realizzati tutti i servizi necessari a garantire l'utilizzo dei laboratori dal punto di vista igienico-sanitario e di sicurezza.

ART. 10

Il lottizzante, a garanzia dell'esatta e tempestiva esecuzione degli obblighi nascenti dalla presente convenzione, rilascia

fidejussione pari all'importo delle opere da realizzare, polizza emessa in data da

Si dichiara che tale fidejussione, indipendentemente dal costo delle opere, deve garantire l'esatta esecuzione delle stesse per la quota relativa all'intervento.

Poiché il costo delle opere in questione supera il costo degli oneri di urbanizzazione primaria, il lottizzante ed i suoi aventi causa, si impegna ad assumere a proprio carico il maggior onere delle suddette opere di urbanizzazione e garantisce la corretta esecuzione delle opere, indipendentemente dal fatto che l'importo finale delle medesime sia superiore o inferiore all'importo previsto di Euro (.....).

ART. 11

Tutti gli obblighi derivanti al lottizzante dalla presente convenzione si intendono assunti dalla stessa, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e debbono essere espressamente richiamati negli atti di vendita o di trasferimento dei singoli lotti.

ART. 12

Mentre il lottizzante risponde nei confronti del Comune per tutte le obbligazioni relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli aventi causa rispondono in solido con il lottizzante per la parte che li riguarda.

ART. 13

Tutte le spese relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico del lottizzante, benché il loro costo superi il costo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolato secondo i parametri della legge 10/1977, così come pure oneri aggiuntivi quali IVA, ecc..

ART. 14

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme del codice civile e delle altre disposizioni legislative che regolano i singoli rapporti.

ART. 15

In caso di contenzioso le parti convengono di ricorrere all'Istituto dell'Arbitrato, mediante un collegio arbitrale, composto da tre tecnici, uno nominato dai lottizzanti uno nominato dall'Amministrazione Comunale ed il terzo nominato di comune accordo, od in mancanza, dal Tribunale di Pesaro.

ART. 16

Tutte le spese della presente convenzione, comprese quelle relative al trasferimento della proprietà per le aree destinate alle opere di urbanizzazione, sono a carico del lottizzante, fatte salve le agevolazioni fiscali previste dalla legge 28/6/1942 n. 666 e del combinato delle leggi 17/8/1942 n.1150 e 6/8/1967 n.765, avuto riguardo al carattere di piano particolareggiato che la lottizzazione riveste.

ART. 17

La presente convenzione si intende sin d'ora vincolante per il lottizzante, mentre lo diverrà per il Comune di Vallefoglia, solo dopo la sua accettazione ed approvazione da parte degli organi comunali preposti.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n. 302 del 27.12.2013.

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali dichiarano di approvarlo,
da me notaio dattiloscritto a norma di legge, con nastro indelebile, e completato di mia mano,
consta di fogli dei quali occupa pagine per intero
e quanto sin qui della
Sottoscritto alle ore minuti

F.to F.to
F.to notaio