

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI COMPLESSO PRODUTTIVO CON URBANIZZAZIONE DEL "COMPARTO MT2a" SITO IN MONTECCHIO, VIA DELL'INDUSTRIA - VIA SARDEGNA, IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE (INTERVENTO AI SENSI del D.P.R. 160/2010 Art.8).

Col presente atto tra i sottoscritti signori:

- dott. Ing. GAI LORENZO, nato a Pesaro il 18 Giugno 1969, domiciliato per la carica presso la Residenza Comunale, funzionario, che interviene nella sua qualità di responsabile dell'area tecnica funzionale urbanistica del **COMUNE DI VALLEFOGLIA, codice fiscale _____**

Tale nominato con decreto del sindaco in data 28/12/2020 n. 15 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera X ed in esecuzione della delibera di consiglio comunale n. 30 del 30/07/2020 che in copia conforme all'originale dell'11/02/2021 si allega al presente atto sotto la lettera X, e deliberazione del consiglio comunale n. 54 del 27/09/2020 che in copia conforme all'originale dell'11/02/2021 si allega al presente atto sotto la lettera X;

- **VITRI ALCETSTE**, nato a Montecalvo in Foglia (PU) il 18/10/1943, residente a Vallefoglia frazione Montecchio, Via Belvedere n.3/a;

codice fiscale VRT LST 43R18 F450I

nella qualità di amministratore unico e come tale legale rappresentante della società a responsabilità limitata "**RIVACOLD S.R.L.**" con sede a Vallefoglia località Montecchio via Sicilia n. 7, codice fiscale e numero di iscrizione 00956400410 del Registro Imprese di Pesaro e Urbino, R.E.A. PS-98105, capitale sociale Euro 1.000.000,00, domiciliata per la carica presso la sede sociale;

...

SI PREMETTE

- che la ditta **lottizzante è** è proprietaria dei terreni ubicati nel Comparto MT2a siti in Comune di Vallefoglia Sezione Sant'Angelo in Lizzola, distinti al N.C.T. al Foglio 7, con i mappali, 990-993, che costituiscono l'intera superficie coinvolta nell'intervento urbanistico a cui la presente convenzione si riferisce;

- che con istanza pervenuta in data 24/05/2023 al prot. 66128 , la ditta **lottizzante** richiedeva l'approvazione del **REALIZZAZIONE DI COMPLESSO PRODUTTIVO CON URBANIZZAZIONE DEL "COMPARTO MT2a" SITO IN MONTECCHIO, VIA DELL'INDUSTRIA - VIA SARDEGNA, IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE (INTERVENTO AI SENSI**

del D.P.R. 160/2010 Art.8). secondo la soluzione tecnica proposta congiuntamente dall' Ing. Carlo Andrea Vescovi e dal Geom. Vescovi Enzo di Vallefoglia, il quale risulta composto dai seguenti elaborati tecnici depositati agli atti dell'ufficio:

COMPARTO DENOMINATO MT2a

- Tav. 1 - Inquadramento
 - Tav. 2 - Zonizzazione;
 - Tav. 3 - Acque bianche;
 - Tav. 3a - Profili acque bianche
 - Tav. 3b - Acque nere;
 - Tav. 3c - Profili acque nere
 - Tav. 4 - Pubblica illuminazione;
 - Tav. 5 - Rete Enel;
 - Tav. 6 - Verde pubblico;
 - Tav. 7 - Viabilità;
 - Tav. 8 - Planimetria generale - stato di progetto;
 - Tav. 9a - Elaborati architettonici - piante;
 - Tav. 9b - Elaborati architettonici - coperture;
 - Tav. 9c - Elaborati architettonici - prospetti sezioni;
 - Tav. I01 - Sezioni compatibilità idraulica
 - Tav- I02 - Sezioni distanze limite studio idraulico
 - RG01 - Relazione Generale
 - RS01 - Ammissibilità variante strumento urbanistico
 - RS02 - Relazione di Compatibilità Idraulica
 - RS03 - Inquadramento
 - RS04 - Invarianza idraulica
 - RS05 - Relazione Paesaggistica
 - RS06 - Proposta di variante allo strumento urbanistico
 - RS07 - Relazione fotografica
 - RS08 - Relazione igienico sanitaria
 - RS09 - Relazione tecnico economica
 - RS10 - Verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- Che il piano di lottizzazione prevede l'attuazione del Comparto MT2a, così come denominato dal vigente PRG e destinato dallo stesso ad uso produttivo secondario di nuovo impianto, nonché della realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, necessarie alla corretta infrastrutturazione a servizio dello stesso;
- che in base al piano di lottizzazione in argomento, la dotazione di standards urbanistici, conformemente a quanto previsto dal DM n. 1444/68 e dall'art. 21, comma 4, della L.R. 34/92, riportata con le relative destinazioni d'uso delle singole aree nella Tavola n.2 "zonizzazione", prevede le seguenti superfici interne:

- a) superficie fondiaria mq. 28.387,00
- b) strada pubblica mq. 385,00
- c) parcheggi pubblici (standard) mq. 1.386,00
- d) verde pubblico (standard) mq. 2.308,00

- che per l'incidenza del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. è intervenuta la definizione delle apposite tabelle parametriche da ultimo aggiornate con deliberazione della Giunta Comunale n. 32 del 21 Luglio 2016;

- che è comunque opportuno che tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione in oggetto siano realizzate direttamente dalla ditta lottizzante come peraltro previsto dall'art. 28 della Legge n.1150/42 e s.m.i. e dall'art.16, 2° comma, del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., a scapito delle quote per urbanizzazione primaria dovute a titolo di contributo di costruzione, con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale, nonché nel rispetto delle vigenti norme nazionali;

- che la ditta lottizzante hanno dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione fornendo tutte le relative garanzie finanziarie.

Tutto ciò premesso le costituenti parti d'ora in poi denominate:

Ditta lottizzante del Comparto MT2a:

- **VITRI ALCETSTE**, nato a Montecalvo in Foglia (PU) il 18/10/1943, residente a Vallefoglia frazione Montecchio, Via Belvedere n.3/a;

codice fiscale VRT LST 43R18 F450I

nella qualità di amministratore unico e come tale legale rappresentante della società a responsabilità limitata "**RIVACOLD S.R.L.**" con sede a Vallefoglia località Montecchio via Sicilia n. 7, codice fiscale e numero di iscrizione 00956400410 del Registro Imprese di Pesaro e Urbino, R.E.A. PS-98105, capitale sociale Euro 1.000.000,00, domiciliata per la carica presso la sede sociale;

Convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1. - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione dell'intervento con la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, da parte della Ditta lottizzante, del **COMPLESSO PRODUTTIVO CON URBANIZZAZIONE DEL "COMPARTO MT2a" SITO IN MONTECCHIO, VIA DELL'INDUSTRIA - VIA SARDEGNA, IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE (INTERVENTO AI SENSI del D.P.R. 160/2010 Art.8);**

2. L'attuazione del progetto urbanistico, dovrà avvenire in conformità alle condizioni di cui alla presente convenzione ed agli elaborati del piano stesso che, anche se non allegati in quanto depositati agli atti dell'Ufficio, ne costituiscono parte sostanziale;

3. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - PROGETTI

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati di cui al piano di lottizzazione in oggetto, sono soggetti al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi da parte del Comune di Vallefoglia attraverso ulteriori atti autonomi e disgiunti, secondo le disposizioni previste dalle vigenti leggi, dalla normativa di P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 3 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La validità della presente convenzione è fissata in anni 10 a decorrere dalla data della stipula.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Con riferimento alla deliberazione della Giunta Comunale n. 32 del 21 Luglio 2016, in conformità alla Legge n.10/77 e s.m.i., sono stati stimati gli oneri dovuti a titolo di Contributo di costruzione per gli edifici privati previsti nel COMPARTO MT2a in esame, come di seguito riportato:

- urbanizzazione primaria Euro 281.441,28;
(euro duecentoottantunomilaquattrocentoquarantuno/28),
- urbanizzazione secondaria Euro 281.441,28;
(euro duecentoottantunomilaquattrocentoquarantuno/28);

2. L'importo definitivo del succitato contributo di costruzione dovrà essere quantificato esattamente, ed eventualmente conguagliato da parte delle ditte lottizzanti qualora risultasse sottostimato, al momento del rilascio dei titoli abilitativi. Nel caso invece l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire desunto dai computi metrici allegati ai titoli abilitativi, risulti superiore all'importo delle corrispondenti somme stimate per gli oneri di urbanizzazione primaria innanzi riportate, il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio alla ditta lottizzante.

3. Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, verranno pagati al momento del ritiro del Permesso di Costruire/Titolo Unico, secondo le disposizioni previste dalle vigenti leggi, dal regolamento Edilizio Comunale e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Ditta lottizzante, in relazione al disposto del

paragrafo 2°, quinto comma dell'art.28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, e s.m.i., si obbliga, per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare totalmente le seguenti opere di urbanizzazione primaria, descritte negli elaborati tecnici del piano, nonché i relativi allacci alle reti pubbliche esistenti, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, previo ottenimento del relativo titolo edilizio abilitativo:

- a) Strade, parcheggi e marciapiedi;
- b) Rete fognatura bianca;
- c) Rete fognatura nera;
- d) Rete Enel;
- e) Illuminazione pubblica;

2. L'importo complessivamente stimato per la realizzazione delle sopraelencate opere di urbanizzazione è pari ad Euro 428.000,00 (Euro quattrocentoventottomila/00),

3. Nella realizzazione di dette opere la Ditta lottizzante si impegna a conformarsi alle previsioni ed alle caratteristiche riportate nelle tavole del piano di lottizzazione, nel titolo abilitativo e nel computo metrico estimativo ad esso allegato. Pertanto al momento del rilascio del titolo abilitativo, l'importo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione come sopra potrà subire variazioni, e con esso l'importo delle garanzie fidejussorie di cui al successivo art. 8.

ARTICOLO 5 bis

Le parti concordano che all'interno dell'onere previsto nell'articolo 16, comma 4, Lett. D-ter del D.P.R. 380/2001 è ricompreso la realizzazione del parcheggio pubblico nell'area posta sul lato Ovest del nuovo teatro a Bottega di Vallefoglia avente accesso da Via Della Libertà.

ARTICOLO 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria poste a carico della ditta lottizzante, come previste al precedente articolo 5 e 5 bis della presente convenzione urbanistica, dovranno essere realizzate entro termine fissato al precedente art. 3.

2. Al fine di eseguire dette opere la ditta lottizzante, dovrà presentare i relativi progetti esecutivi e cantierabili, redatti da tecnici idonei per competenza professionale, ai sensi della normativa vigente.

Tali progetti esecutivi, corredati in particolare dei relativi computi metrici estimativi redatti sulla base del prezziario Regione Marche e con il relativo quadro economico dovranno essere sottoposti alla validazione ed approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami la ditta lottizzante dovranno sottostare.

3. 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.

4. In relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la ditta lottizzante si obbliga 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.

5. 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;

6. Le strade di comparto saranno ultimate 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% delle superfici utili lorde previste dal comparto o stralcio funzionale.

7. 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 dai lottizzanti contestualmente all'avvio dei lavori e sulla base di una terna proposta dall'Amministrazione Comunale. Le spese di collaudo determinate secondo le tariffe professionali in vigore, saranno poste a carico della ditta lottizzante attraverso liquidazione diretta del compenso da parte della stessa. Il collaudo finale delle opere, dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla loro ultimazione e con esso dovrà essere approvata la contabilità finale dei lavori.

8. In caso di inadempienza della Ditta lottizzante, 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 della Ditta lottizzante dichiarate inadempienti ed a spese della medesima, incamerando a tal fine l'intero montante garantito.

ART. 7 - RILASCIO DEI CERTIFICATI DI AGIBILITÀ'

1. Tutte le unità immobiliari edificate nel quadro del presente piano di lottizzazione dovranno ottenere il relativo certificato di agibilità previsto dall'art. 24 del D.P.R.n.380/01.

2. Ai soli fini del rilascio del certificato di agibilità, ove non sia ancora stato effettuato il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, è possibile rilasciare detto certificato qualora l'entità delle opere di urbanizzazione realizzate consenta comunque l'allaccio del fabbricato ai pubblici servizi e sia altresì consentito l'accesso carrabile e pedonale.

3. Comunque non potranno essere rilasciati i certificati di agibilità per le unità immobiliari poste nell'ultimo degli edifici privati assentiti nell'ambito del presente piano di lottizzazione relativo all'intero Comparto MT2a, fino a che non siano completate e positivamente collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste al precedente articolo 5.

ART. 8 - GARANZIE

1. La ditta lottizzante, per sé e per i suoi aventi causa, in relazione al disposto dell'art.33 della L.R. n. 34/92 ed a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione urbanistica, si impegnano a consegnare al Comune prima o al momento del rilascio del Permesso di Costruire/Titolo Unico delle Opere di Urbanizzazione e degli Edifici Privati relativi al Comparto la polizza fidejussoria con escussione a prima richiesta:

a) polizza fideiussoria di Euro 428.000,00 (Euro quattrocentoventottomila/00),

pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione primaria descritte al precedente art. 5 e 5 bis, I.V.A. esclusa. Tale valore risulta al momento desunto dalla stima dei lavori allegata al presente piano di lottizzazione. Detta garanzia dovrà conservare la propria validità fino a quando non verrà rilasciata dal Comune una apposita dichiarazione liberatoria.

2. La fidejussione, indipendentemente dal costo delle opere, deve garantire l'esatta esecuzione delle stesse, nonché la consegna delle opere e delle aree al Comune. Tale fidejussione dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva

escussione del debitore principale, la rinuncia all'esecuzione di cui all'art. 1957, secondo comma del codice civile, nonchè l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta della stazione appaltante.

3. L'importo garantito potrà essere ridotto in sede di esecuzione dei lavori, previa accettazione di un collaudo parziale delle opere eseguite redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale o da un tecnico collaudatore esterno all'uopo incaricato. In tal caso il montante della garanzia sarà ridotto in misura direttamente proporzionale al valore delle opere di urbanizzazione come sopra accettate.

4. In caso di inadempimento parziale o totale da parte della Ditta Lottizzante, il Comune provvederà all'incameramento delle cauzioni per disporre l'esecuzione dei lavori non eseguiti acquisendo altresì il diritto di giovare a tal fine dei progetti approvati apportando nel caso le opportune varianti.

5. La presente Convenzione non produce nessun effetto attuativo del Piano fino a quando il Comune non ha rilasciato il Permesso di Costruire/Titolo Unico delle opere di Urbanizzazione il quale dovrà essere preceduto dal rilascio da parte del lottizzante della polizza fidejussoria a garanzia delle stesse.

ARTICOLO 9 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE A STANDARDS

La Ditta lottizzante si obbligano, per sé e per i suoi aventi causa, a cedere in proprietà gratuitamente al Comune, ai sensi dell'art. 8 della legge 6.8.67, n. 765, le aree di standard previste, come individuate negli elaborati di piano, comprendenti gli impianti e tutti i servizi (strade, spazi di sosta e parcheggi, fognature, rete di distribuzione di energia elettrica, impianti di illuminazione, spazi di verde pubblico, ecc.) di cui al precedente articolo 5 e 5 bis, una volta completate le opere previste, e/o quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a perfetta regola d'arte con relativo collaudo parziale.

Le aree destinate a standard urbanistico da cedere gratuitamente al Comune per la superficie complessiva di mq. 4.079,00 (quattromilasettantanove metri quadri), dovranno essere 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.

Esse consistono in:

- a) strada pubblica mq. 385,00
- b) parcheggi pubblici (standard) mq. 1.386,00
- c) verde pubblico (standard) mq. 2.308,00

I dati metrici innanzi riportati potranno subire leggere variazioni al momento del frazionamento che precede la cessione delle aree, nel rispetto comunque degli standards urbanistici previsti dal piano.

Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e rimaste eventualmente di proprietà privata, saranno considerate, di massima, assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzanti circosvicini, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente.

Il passaggio delle aree e delle opere dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data di collaudo positivo delle opere stesse. Resta a carico della ditta lottizzante o aventi causa l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria della strada e dei parcheggi pubblici come pure del Verde pubblico compreso potature, abbattimento, sfalcio, ecc.. Fino a tale momento, sarà obbligo della Ditta lottizzante di curare a proprie spese la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di cui sopra, con l'impegno per la stessa Ditta lottizzante di collocare agli imbocchi delle strade e dei piazzali, tenuti aperti, apposite targhe recanti la scritta "Strada Privata", per cui la fruibilità del comparto sarà limitata ai soli proprietari delle aree e di chi ne ha diritto.

Le eventuali apposizioni di targhe, con denominazioni stradali e numeri civici poste per necessità anagrafiche prima della consegna delle opere di urbanizzazione primaria, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata.

ARTICOLO 10 - ALIENAZIONE DELLE AREE.

1. Qualora la ditta lottizzante proceda ad alienare le aree lottizzate, dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione. In caso diverso e nel trasferimento parziale degli oneri sopra riportati, la ditta lottizzante ed i suoi successori o aventi diritto a qualsiasi titolo restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

2. La ditta lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento di proprietà dei lotti agli acquirenti la seguente clausola: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni dettate nella convenzione

regolante la lottizzazione stipulata con il Comune di Vallefoglia con atto del notaio _____ di _____, in data _____, n. _____ di repertorio _____, registrato a _____, il _____, al n. _____ vol. _____, accettandone tutti gli effetti formali e sostanziali”.

ART. 11 - INADEMPIENZE.

1. In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte della ditta lottizzante il Comune, oltre ai provvedimenti di cui sopra, potrà sospendere i lavori ed eventualmente provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere e lavori, addebitando alla ditta lottizzante le spese sostenute.

A rimborso effettuato il provvedimento di sospensione sarà revocato.

ART. 12 - SPESE ED ONERI A CARICO DELLA DITTA

1. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione (atti, registrazioni, frazionamenti, attivazione delle utenze pubbliche con particolare riferimento alla pubblica illuminazione ecc.) saranno a totale carico della ditta lottizzante che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

2. La Ditta lottizzante si obbliga altresì a tracciare a propria cura e spese le strade, le delimitazioni, quote altimetriche e accessi dei lotti o quant'altro attiene al piano di lottizzazione in argomento, riferitesi alle opere di urbanizzazione primaria, mediante apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata in planimetria con gli opportuni riferimenti, rilievo necessario per la esecuzione dei relativi tipi di frazionamento e per il calcolo delle aree da cedere gratuitamente al Comune e per la individuazione dei lotti.

ARTICOLO 13 - CONTROVERSIE

1. Per tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione è competente il foro territoriale di Vallefoglia - ex Sant'Angelo In Lizzola, Pesaro.