

Comune di **CASTEL DI LAMA**  
Provincia di Ascoli Piceno



Progetto:

**PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO**

(art. 28 bis DPR 380 / 2001)

Nuova costruzione di edificio residenziale  
unifamiliare

Data:

05.05.2021

Scala:

Ubicazione:

Zona di espansione "SeC2a"  
via della pace snc

Tavola:

**AII. C**

Elaborato:

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

Progettista:

Arch. Ersilio Corradetti

Proprietari/Richiedenti:

Alesi Fabio  
LSA FBA 70L11 A462S

Firma

Timbro e firma:

Commessa:

2318

Livello:

*Ersilio-Corradetti - Architetto -*

tel. 3341837388 - e.corradetti@alice.it - ersilio.corradetti@archiworldpec.it

I presenti elaborati sono soggetti alle condizioni d'uso allegate all'incarico sottoscritto

Parte riservata all'ufficio protocollo:

## COMUNE DI CASTEL DI LAMA (AP)

### INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_ PROT. \_\_\_\_\_ (ATTUATORE sig. ALESI Fabio)

#### SCRITTURA PRIVATA DI CONVENZIONAMENTO

##### PREMESSO:

- Che il Comune di Castel di Lama, con la deliberazione di G.C. n. 30 del 26/3/2019, immediatamente eseguibile, ha espresso atto di indirizzo per lo svolgimento dell'iter di adozione/ approvazione di una Variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale che prevede il cambio di destinazione di un'area urbana (attualmente edificabile con destinazione a "Commercializzazione di prodotti agricoli") in "Area di espansione", con possibilità di intervento edilizio diretto e con i parametri indicati all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, previo convenzionamento per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie e previa valutazione economica del maggior valore generato dal cambio di destinazione, da ripartire - quest'ultimo - tra il richiedente e il Comune (per il Comune in misura non inferiore al 50%), il tutto secondo quanto previsto dall'art. 17, comma 1, lett. g) della legge 164/2014 che ha modificato l'art. 16 del DPR 380/2001, aggiungendovi tale norma (lett. d-ter).

-che l'ammissibilità della variante urbanistica, ai sensi dell'art. 11 della l.r. 22 del 23/12/2011, è assicurata dalla riduzione della volumetria edificabile del PRG che deriva dalla contestuale declassificazione a "verde" di un'area di altra proprietà - e su diretta richiesta di essa attualmente edificabile con destinazione di "Tessuto prevalentemente residenziale di tipo A", senza compensazione tra le parti essendo maggiore il volume edificabile rinunciato.

-che la richiesta è stata presentata a questo Comune dal signor ALESI Fabio nato a Ascoli Piceno (AP) l'11.07.1970, c.f. LSA FBA 70L11 A462S, residente a San Benedetto del Tronto (AP) in v.le Rinascimento n.101, quale proprietario dell'area edificabile ubicata in Via della Pace di questo Comune, identificata al foglio nr. 13 del Catasto Urbano di Castel di Lama con la p.lla nr. 829, della superficie catastale di mq. 970, di seguito nel presente atto denominato "Attuatore"; detta area, in base alla variante parziale al Piano Regolatore comunale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 3/11/2015, ha attualmente la destinazione urbanistica - già sopra riportata - indicata come "Commercializzazione di prodotti agricoli", con le seguenti specifiche normative: *" In tali zone sono ammesse: attività e funzioni attinenti la manipolazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli; attività artigianali commerciali-espositive che rispettano le tradizioni e la cultura locale; attività di ristorazione e promozione turistica. Nei comparti individuati oltre al recupero degli edifici esistenti sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti per una Sc complessiva non superiore a mq. 200 ed altezza massima pari a ml. 7,50!"*.

-che la nuova destinazione urbanistica proposta per l'area in oggetto è di qualificarla "di espansione residenziale tipo C2", con le seguenti specifiche, ricavate da quelle previste all'art. 52 delle Norme di Attuazione del PRG, al paragrafo "Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi del DM 2 Aprile 1968 n. 1444"

1. Modo d'intervento: *intervento edilizio diretto*

2. Parametri urbanistici ed edilizi

*Superficie UTILE LORDA (max SUL) della residenza da costruire: mq . 315.25*

*Aree a standard: Parcheggio pubblico da cedere al Comune: mq. 170.00*

*Io = 0,40*

*P = 2*

*Hmax = 7.50 ml*

3. Destinazioni d'uso

*Previste: D2 (a)*

*D3 (a,b,e,f,g,h,j)*

*D4*

*Regolate: Globalmente max 25% della Sul totale*

*D2 (a)*

*D3 (a,b,e,f,g,h,j)*

4. Prescrizioni particolari

*- non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.*

- che l'obiettivo perseguito dal "Comune" nella procedura in esame è quello di creare un allargamento di via della Pace, addolcendo la curva del suo imbocco su via Sciola (utilizzando lo spazio pubblico a verde e parcheggio che verrà ceduto dal soggetto attuatore come "standard urbanistico" sul fronte lato strada). Inoltre il lotto è la continuazione spaziale e funzionale di una lottizzazione già da tempo convenzionata (detta di Via della Pace) e quindi, oltre ad avere già la dotazione dei sottoservizi indispensabili, consente di non invadere nuove parti di territorio, estendendosi di fatto ad una zona già da tempo urbanizzata;

## TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra l'"Attuatore" e il Comune di Castel di Lama (di seguito nel presente atto denominato "Comune"), si conviene e stipula quanto segue:

### **Art. 1 - Richiamo delle premesse**

Le premesse sono parti integranti e sostanziali del presente atto.

### **Art. 2 - Attuatore**

L'Attuatore del presente Permesso di Costruire convenzionato e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

### **Art. 3 - Garanzia relativa ai titoli di proprietà**

L'Attuatore garantisce che i beni sopra descritti sono nella sua piena disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

### **Art. 4 - Esecuzione del programma**

L'esecuzione del Permesso di Costruire è disciplinata dai criteri operativi che seguono, unitamente a quanto prescritto nella documentazione e negli elaborati del progetto indicati nella premessa.

L'Attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a procedere all'utilizzazione edificatoria in conformità alle previsioni della presente convenzione e con gli strumenti previsti dalle vigenti leggi.

### **Art. 5 - Utilizzazione edificatoria**

I dati quantitativi dell'intervento sono di seguito elencati:

*Superficie UTILE LORDA (max sul) della residenza da costruire:* mq . 315.25

*Aree a standard: Parcheggio pubblico da cedere al Comune:* mq. 165.90

### **Art. 6 - Standard**

In relazione alle disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, a fronte dell'utilizzazione edificatoria di cui all'articolo precedente, sono calcolate le seguenti quantità di standard minimo:

*Standard minimo*

- Mq. 165.90 (< della superficie prevista di mq. 170.00 da cedere);

### **Art. 7 - Cessione del parcheggio pubblico**

In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo in merito allo standard minimo, "l'Attuatore" si obbliga per sé o aventi causa a cedere al "Comune", contestualmente al rilascio del Permesso a costruire convenzionato, l'area ad uso pubblico identificata quale "standard" nella Tavola allegata alla richiesta, facente parte integrante degli elaborati di progetto, per un totale di 170.00 mq. "l'Attuatore" si obbliga inoltre alla materiale realizzazione di tale parcheggio, compresa la pavimentazione bituminosa e compresa la segnaletica orizzontale e verticale ed ogni altro onere;

### **Art. 8 - Opere di urbanizzazione primaria**

In relazione al disposto dell'art. 8, 5° comma della Legge 06/08/1967 n. 765 e della Legge 28/01/1977 n. 10, "l'Attuatore" si obbliga, per sé e/o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere direttamente gli oneri relativi alle seguenti opere di urbanizzazione primaria come previste negli elaborati allegati:

1. Parcheggio della superficie complessiva di mq. 170.00 (la cessione dell'area destinata a "standard" dovrà avvenire contestualmente al rilascio del permesso a costruire, mediante rogito notarile);
2. Impianto di acqua potabile d'intesa con il Consorzio Idrico del Piceno;
3. Impianto di smaltimento delle acque bianche;
4. Impianto di smaltimento delle acque nere;

5. Rete distribuzione dell'energia elettrica d'intesa con l'ENEL;
6. Rete di distribuzione del metano,
7. Rete di distribuzione telefonica d'intesa con la Telecom.

L'importo preventivo di tali opere ammonta complessivamente ad € .....  
comprensivo delle spese generali ed oneri fiscali.

Tutte le opere necessarie per la sistemazione del parcheggio, già ceduti al Comune, dovranno essere completate e giudicate idonee dal Comune di Castel di Lama dopo essere state collaudate a spese dell' "Attuatore" da un tecnico qualificato nominato dal "Comune".

Il Comune autorizza con la presente convenzione la esecuzione delle opere di urbanizzazione per la parte prevista nell'area destinata a parcheggio e verde pubblico e oggetto di cessione preventiva da parte de l' "Attuatore".

"L'Attuatore" si impegna ed obbliga per sè e/o aventi causa a qualsiasi titolo, alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine non derogabile di anni 3, e comunque prima della ratifica della agibilità del fabbricato da edificare e prima che esso venga abitato anche parzialmente.

La presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate sulle aree di proprietà pubblica avverrà tramite un verbale redatto alla presenza delle parti, ratificato con determina dirigenziale dell'Ufficio Tecnico comunale.

#### **Art. 9 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria**

L'Amministrazione comunale consente lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 11 Legge 10/77 e al Regolamento Regionale n. 6/77 riguardante la volumetria della presente convenzione, secondo le tariffe previste dalle norme vigenti al momento della stipula della presente convenzione.

Per quanto riguarda il pagamento del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti dall'art. 3 della Legge 10/77, esso dovrà essere effettuato dall' "Attuatore" o loro aventi causa a qualsiasi titolo al momento del rilascio del permesso di costruire, con la rateizzazione prevista dalla normativa comunale vigente.

#### **Art. 10 - Spese**

Le spese relative alla predisposizione degli atti tecnici necessari alla transazione, ivi comprese quelle notarili, legali e fiscali e di trascrizione connesse e comunque derivanti dal passaggio di proprietà e, prima del rilascio del permesso a costruire convenzionato, quelle corrispondenti al "contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso", opportunamente calcolate dall'ufficio tecnico comunale, ai sensi del DPR 380/2001 art. 15 comma 4 lettera d-ter, come da regolamento approvato con delibera c.c. n°3 del 29/01/2020, sono assunte dagli "Attuatori" o loro aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **Art. 11 - Polizza fideiussoria di garanzia**

"L'Attuatore" o i loro aventi causa a qualsiasi titolo, in relazione al disposto del paragrafo 4, quinto comma dell'art. 8 della legge 06/09/1987 n. 765, costituiscono una fidejussione per l'importo di € ..... a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria - ivi compresa la realizzazione del parcheggio/verde pubblico - e per gli adempimenti connessi alla presente convenzione, accettata dall'Amministrazione Comunale.

La costituzione della cauzione nel termine predetto a mezzo di fidejussione costituisce elemento essenziale della presente convenzione rispetto alla quale è da tenersi operante quale condizione risolutiva.

L'ammontare della cauzione, pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare oltre iva e spese generali, dovrà essere integrato entro trenta giorni dalla richiesta del Comune di Castel di Lama, conseguente all'aggiornamento dei valori di cui all'art.6 della Legge n.10/77.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione il "Comune" si avvarrà della fidejussione stessa nel modo più ampio, a semplice richiesta, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione degli "Attuatori" ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il "Comune" li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a trenta giorni naturali e consecutivi.

#### **Art. 12 - Clausole da trasmettere**

"L'Attuatore" per sé e/o aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ad inserire nei contratti di trasferimento di proprietà e nelle relative note di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente le clausole contenute nella presente convenzione, nonché ad inviare al "Comune" copia autentica dei contratti entro un mese dalla loro stipula.

Nel contratto di vendita dovrà essere specificatamente dichiarato: *"L'acquirente dichiara di essere perfettamente a conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione e di accettare i relativi effetti, nonché di obbligarsi in proprio al rispetto di tutte le clausole anzidette. L'acquirente in particolare prende atto che la abitabilità dell'edificio non potrà essere assentita fino a che la costruzione a cui si riferisce non sia servita da: regolare strada di accesso, impianto di smaltimento delle acque luride e delle acque bianche, rete idrica acqua potabile, rete di distribuzione dell'energia elettrica".*

#### **Art. 13 - Vincoli di parentela**

Le parti dichiarano che tra di esse non esiste alcun vincolo di parentela.

#### **Art. 14 - Certificato di destinazione urbanistica**

Le parti dichiarano che le aree hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castel di Lama allegato al presente atto. Si conferma, ai sensi di legge, che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti rispetto a quanto in esso riportato.

#### **Art. 15 - Rinuncia**

Le parti dispensano il Signor Conservatore dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno dall'iscrizione d'ufficio di ipoteche comunque nascenti dal presente atto, sollevandolo da ogni e qualsiasi responsabilità.

#### **Art. 16 - Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria**

Prima della scadenza della presente Convenzione "l'Attuatore" richiederà al "Comune" la certificazione di Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compreso il parcheggio pubblico.

Il Comune incaricherà un tecnico di fiducia che, in riscontro con "l'Attuatore" procederà alla verifica di collaudo, fermo restando che nel corso dei lavori il "Comune" avrà facoltà di

sorvegliare e controllare lo stato dei lavori tramite i propri uffici, competenti o incaricati, e se del caso procedere a collaudo parziale o in corso d'opera.

Il pagamento delle competenze professionali spettanti al collaudatore è di competenza dell' "Attuatore".

Tutte indistintamente le contestazioni che dovessero sorgere in ordine all'interpretazione dell'applicazione della presente convenzione saranno decise da collegio arbitrale composto da n. 3 membri da nominarsi come segue:

- Un membro "l'Attuatore"
- Un membro dal "Comune";
- Un terzo membro, con funzioni di Presidente, dalle due parti di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Ascoli Piceno.

#### **Art. 17 - Sanzioni**

Le sanzioni a carico dell' "Attuatore" del permesso a costruire convenzionato per l'inosservanza della destinazione d'uso sono stabilite dall'art. 2 della L. 28/02/1985 n. 47.

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si farà riferimento alla Legge Regionale 5.08.1997 n.34 e successive modifiche ed alle norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Art. 18 - Controversie**

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa al Foro di Ascoli Piceno

La presente convenzione sarà registrata solo in caso d'uso, a cura e spese del "Comune".

*Il Comune*

*l'Attuatore*

.....

.....