Repertorio n. Raccolta n.

CONVENZIONE PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "NUOVO IMPIANTO URBANO - ZONA C2" IN VIA LEOPARDI.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila , il giorno

del mese di

nel Comune di Spinetoli, via Accesso Stazione n. 20/c, nel mio ufficio secondario.

Innanzi a me Dott. MARIANNA CALABRESE, Notaio in Ascoli Piceno, iscritta al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo,

 SONO PRESENTI:

da una parte:

1) per il COMUNE DI CASTEL DI LAMA, con sede in Castel di Lama (AP), via Carrafo n. 22, codice fiscale: 80000270449,il Responsabile dell'Area Tecnica Ingegner:

- CAVEZZI TOMMASO, nato in Colli del Tronto (AP) il 4 ottobre 1953 e domiciliato, per la carica, in Castel di Lama (AP), presso la Casa Comunale, al presente atto autorizzato giusta Determinazione n. 237 in data 13 (tredici) ottobre 2015 (duemilaquindici), che, in copia conforme all'originale, al presente atto si allega, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa, concorde volontà dei Comparenti;

in prosieguo indicato con il termine di “Comune”;

dall'altra parte:

2) per la "EDIL PERAZZOLI S.R.L.", con sede in San Benedetto del Tronto (AP), frazione Porto d'Ascoli, via Bissolati n.54, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ascoli Piceno: 01639400447, numero di iscrizione presso il Repertorio Economico Amministrativo: 161827,il Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante signor:

- PERAZZOLI VINCENZO, nato in Monsampolo del Tronto (AP) il 6 novembre 1938 e domiciliato, per la carica, in San Benedetto del Tronto (AP), ove sopra,

al presente atto autorizzato giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 20 aprile 2000;

deliberazione che detto Comparente mi dichiara valida, efficace e non revocata;

in seguito denominata "Lottizzante".

Detti Comparenti, della cui identità personale, qualifiche e poteri io Notaio sono certa,

PREMESSO:

- che con atto da me Notaio ricevuto in data 22 ottobre 2009, Repertorio n. 5972/3562, registrato in Ascoli Piceno in data 3 novembre 2009 al n. 4391 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno in data 4 novembre 2009 al n. 6097 Registro Particolare, è stata stipulata "Convenzione per l'attuazione del piano di Lottizzazione in Zona C2 (Nuovo Impianto urbano espansione residenziale) sito in via G. Leopardi, località Sambuco, ai sensi dell'Art. 8 della Legge 765/67 e dell'Art. 8 della Legge 10/77" tra il Comune di Castel di Lama (AP), con sede in Castel di Lama (AP), ed i signori Mozzoni Mario, nato in Spinetoli (AP) il 14 aprile 1928, e Spinozzi Maria Rosaria, nata in Castel di Lama (AP) il 2 gennaio 1933;

- che il piano di Lottizzazione di cui sopra comprende l'area sita in Comune di Castel di Lama (AP), della superficie catastale complessiva di are venticinque e centiare cinque (Ha 00.25.05), confinante con proprietà Panichi - Seghetti, con via Giacomo Leopardi, con altra proprietà Mozzoni/Spinozzi per due lati, salvo altri;

classificata nel vigente strumento urbanistico comunale in zona “Nuovo Impianto Urbano –Zona C2”,distinta nel Catasto Terreni del Comune di Castel di Lama (AP) al foglio 11, particelle:

- 1439, seminativo arborato, classe 2^, ha 00.03.05, reddito dominicale Euro 1,50, reddito agrario Euro 1,58; Tabella di variazione del 18/12/2008 n. 1503.1/2008 in atti dal 18/12/2008 (protocollo n. AP0320006) MOD. 26 PROT. 310412 DEL 12.12.2008;

- 1440, seminativo arborato, classe 2^, ha 00.05.36, reddito dominicale Euro 2,63, reddito agrario Euro 2,77; FRAZIONAMENTO del 20/06/2008 n. 159056.1/2008 in atti dal 20/06/2008 (protocollo n. AP0159056);

- 1441, seminativo arborato, classe 2^, ha 00.05.34, reddito dominicale Euro 2,62, reddito agrario Euro 2,76; FRAZIONAMENTO del 20/06/2008 n. 159056.1/2008 in atti dal 20/06/2008 (protocollo n. AP0159056);

- 1466, seminativo arborato, classe 1^, ha 00.08.50, reddito dominicale Euro 5,27, reddito agrario Euro 4,83; FRAZIONAMENTO del 13/10/2009 n. 233713.1/2009 in atti dal 13/10/2009 (protocollo n. AP0233713) presentato il 13/10/2009;

- 1467, seminativo arborato, classe 1^, ha 00.02.50, reddito dominicale Euro 1,55, reddito agrario Euro 1,42; FRAZIONAMENTO del 13/10/2009 n. 233713.1/2009 in atti dal 13/10/2009 (protocollo n. AP0233713) presentato il 13/10/2009;

- 1469, seminativo arborato, classe 1^, ha 00.00.25, reddito dominicale Euro 0,15, reddito agrario Euro 0,14; FRAZIONAMENTO del 13/10/2009 n. 233713.1/2009 in atti dal 13/10/2009 (protocollo n. AP0233713) presentato il 13/10/2009;

- 1471, seminativo arborato, classe 1^, ha 00.00.02, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01; FRAZIONAMENTO del 13/10/2009 n. 233713.1/2009 in atti dal 13/10/2009 (protocollo n. AP0233713) presentato il 13/10/2009;

- 1473, seminativo arborato, classe 2^, ha 00.00.03, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,02; FRAZIONAMENTO del 13/10/2009 n. 233713.1/2009 in atti dal 13/10/2009 (protocollo n. AP0233713) presentato il 13/10/2009;

- che con atto da me Notaio ricevuto in data 22 ottobre 2009, Repertorio n. 5974/3563, registrato in Ascoli Piceno in data 3 novembre 2009 al n. 4392 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno in data 4 novembre 2009 ai nn. 6098 e 6099 Registro Particolare, i signori Mozzoni Mario e Spinozzi Maria Rosaria, sopra generalizzati, ciascuno per i propri diritti, ebbero a vendere l'intera piena proprietà dell'area sita in Comune di Castel di Lama (AP), sopra meglio descritta, alla "EDIL PERAZZOLI S.R.L.", con sede in San Benedetto del Tronto (AP);

- che in data 9 febbraio 2010, Prot. n. 1572, la "EDIL PERAZZOLI S.R.L.", con sede in San Benedetto del Tronto (AP), ha presentato al Comune di Castel di Lama (AP) richiesta per una "Variante" al piano di Lottizzazione sopra citato, che prevede, tra l'altro, la cessione gratuita al medesimo Comune di un'area edificabile facente parte del "Piano Attuativo Comparto SB - 1 f" sita in Comune di Castel di Lama (AP) e distinta nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 10, particelle 1421 e 1422 - di proprietà della "Lottizzante" - previo il contestuale trasferimento della volumetria assentita su quell'area alla lottizzazione già convenzionata del "Comparto C2, in via Leopardi", con l'impegno, da parte della "Lottizzante", alla sistemazione dell'area stessa a sue cure e spese;

- che tale "Variante" è stata dapprima adottata dal Consiglio Comunale di Castel di Lama (AP) con Delibera n. 11 in data 15 (quindici) febbraio 2010 (duemiladieci), poi adottata definitivamente (senza osservazioni) con Delibera Consiliare n. 30 in data 10 (dieci) giugno 2010 (duemiladieci) e infine definitivamente approvata con la Delibera Consiliare n. 11 del 29 (ventinove) aprile 2013 (duemilatredici) -che in copia conforme all'originale si allega al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa, concorde volontà dei Comparenti -, in recepimento del parere espresso dalla Provincia di Ascoli Piceno (AP) con Delibera della Giunta Provinciale n. 276 del 17 (diciassette) novembre 2011 (duemilaundici);

- che le variazioni alla Convenzione da me Notaio ricevuta in data 22 ottobre 2009, Repertorio n. 5972/3562, sopra citata, - come da Determinazione n. 237 in data 13 (tredici) ottobre 2015 (duemilaquindici), che qui testualmente si trascrivono - riguardano:

<< 1) l'intestatario della convenzione (ora la ditta "EDIL PERAZZOLI S.R.L." con sede a San Benedetto del Tronto .... omissis ....;

2) Tra le Premesse: aggiungere **-** dopo la nr. 1 **-** che il Comune di Castel di Lama (AP), con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 11 del 29/04/2013, esecutiva, ha approvato la "Variante del Piano Attuativo Comparto Sb - 1 f del Piano di Lottizzazione Convenzionato in Via Leopardi, (in variante al P.R.G.) in adeguamento alla D.G.P. nr. 276 del 17/11/2001", già adottato definitivamente con la Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 30 del 10/06/2010;

3) Tra le Premesse: modifica ai parametri urbanistici di seguito indicati (invariati gli altri qui non citati):

- Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,85 mq/mq;

- Numero max piani fuori terra P = 3;

- Altezza massima H= m. 9,50.

Aggiungendo anche i seguenti parametri:

- Superficie edificabile del lotto mq. 1623,23;

- S.U.L. realizzabile mq. 1380,00;

- Volume max realizzabile mc. 4140,00;

4) tra le Premesse: modifica alla ripartizione delle aree:

- Superficie da destinare a verde pubblico mq. 756,50;

- Superficie da destinare a parcheggio pubblico mq. 118,12;

5) Tra le Premesse: aggiungendo - dopo l'ultima in elenco - la seguente premessa: "le modifiche e le integrazioni alla Convenzione sono previste nella suddetta variante al Piano di Lottizzazione, approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale nr. 11 del 29/04/2013;

6) All'art. 2 della Convenzione in oggetto modificare nel modo che segue i punti nr. 1 e 9:

- nr. 1: spazi destinati a parcheggio della superficie complessiva di mq. 118,12;

- nr. 9: area della superficie di mq. 756,50 da adibire a verde pubblico >>,

TUTTO CIO’ PREMESSO E CONSIDERATO,

convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, costituendone il giuridico presupposto.

ARTICOLO 2

In relazione al disposto dell’art. 8, 5° comma della Legge 6/08/1967 n. 765, della Legge 28/01/1977 n. 10 e della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, la lottizzante si obbliga per sé e/o per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere direttamente gli oneri relativi alle seguenti opere di urbanizzazione primaria come previsto negli elaborati allegati al Piano di Lottizzazione approvato definitivamente con la Deliberazione del Consiglio Comunale di Castel di Lama n. 11 del 29704/2013. In tale progetto si prevede la cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione, dopo che le stesse saranno state realizzate; aree ed opere realizzate dalla Lottizzante e che saranno cedute al Comune di Castel di Lama (AP) insieme con le strade di lottizzazione, dopo che saranno state collaudate, costituite da:

1) Spazi destinati a parcheggi della superficie complessiva di mq. 118,12 (centodiciotto virgola dodici);

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 di distribuzione dell’energia elettrica d’intesa con l’Enel;

6) Impianto di pubblica illuminazione;

7) Rete di distribuzione del metano;

8) Predisposizione dell’alloggiamento per il cavo telefonico secondo le modalità che verranno indicate dalla Telecom;

9) Area della superficie di mq. 756,50 (settecentocinquantasei virgola cinquanta), da adibire a verde pubblico.

ARTICOLO 3

Verificandosi la necessità di attuare il Piano di Lottizzazione in tempi successivi, le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate gradualmente in modo che esse risultino completate per la parte attinente a ciascun fabbricato prima che sia richiesto il certificato di agibilità, o comunque prima che esso venga abitato anche parzialmente.

Tutte le altre opere di cui all’articolo precedente relative alla lottizzazione dovranno essere completate e giudicate idonee dal Comune di Castel di Lama (AP) dopo essere state collaudate.

La lottizzante, comunque, si impegna ed obbliga per sé e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, per la quota parte dei diritti di proprietà e con il vincolo di solidarietà, alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine non derogabile di anni 10 (dieci), ai sensi dell’art. 28 della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 4

La lottizzante esegue ed accetta lo scomputo degli oneri, i modi ed i termini, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, previsti dal Regolamento Regionale n. 6/77 e riguardanti le urbanizzazioni primarie inerenti la volumetria della presente convenzione secondo le tariffe del citato Regolamento Regionale n. 6/77.

Per quanto riguarda il pagamento del costo di costruzione ed il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti dall’art. 3 della Legge 10/77, essi verranno pagati dalla lottizzante e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo secondo le modalità definite dal Comune di Castel di Lama (AP) in esecuzione del Regolamento Regionale predetto.

ARTICOLO 5

La lottizzante, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, cederà gratuitamente al Comune di Castel di Lama (AP) le aree descritte nel precedente articolo 2, previste dal Piano di Lottizzazione e saranno consegnate entro il termine di validità della presente convenzione, salvo diverse intese che potranno intervenire prima ed a richiesta del Comune; le opere stesse, previo accordo con l’Amministrazione comunale, potranno essere collaudate e cedute anche parzialmente, purchè per stralci funzionali.

Le spese relative alla predisposizione degli atti tecnici necessari a tali transazioni, quelle legali e fiscali connesse e comunque derivanti da tale atto di passaggio di proprietà sono assunte dalla lottizzante o suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

 ARTICOLO 6

La lottizzante, o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in relazione al disposto del paragrafo 4, quinto comma dell’art. 8 della Legge 6/09/1987 n. 765, ha costituito una fideiussione per l’importo di Euro

(polizza fidejussoria n. in data rilasciata dalla società a garanzia dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione, ed accettata dall’Amministrazione comunale.

La costituzione della cauzione nel termine predetto a mezzo di fideiussione costituisce elemento essenziale della presente convenzione, rispetto alla quale è da ritenersi operante quale condizione risolutiva. L’importo della cauzione dovrà essere integrato entro trenta giorni dalla richiesta del Comune di Castel di Lama (AP), conseguentemente all’eventuale aggiornamento dei valori.

In caso di inadempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la lottizzante autorizza il Comune di Castel di Lama (AP) a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l’esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovesse fare e che in ogni caso ne dovesse derivare.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all’esecuzione dei lavori di costruzione e/o di completamento delle opere e servizi in sostituzione della lottizzante ed a spese a carico della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa (la lottizzante) non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune la abbia messa in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

ARTICOLO 7

La lottizzante, per sé e/o suoi 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, le clausole contenute nella presente convenzione.

Nel contratto di vendita dei lotti 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 le agibilità dei singoli edifici non potranno essere concesse fino a che le costruzioni a cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto di smaltimento delle acque luride e delle acque bianche, rete idrica potabile, rete di distribuzione dell’energia elettrica".

ARTICOLO 8

La presente Convenzione sarà integralmente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente a cura del Notaio, presso i cui atti la presente Convenzione resterà a raccolta, e spese a carico della lottizzante, così come tutte le altre spese legali e fiscali connesse al presente atto o agli atti da questo previsti come pure quelle riguardanti il contratto definitivo di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste che sono a carico della lottizzante e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, la quale chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia, specie quelle previste dalle Leggi 28/06/1943 n. 666 e 06/08/1967 n. 765, trattandosi di convenzione per l’attuazione delle previsioni urbanistiche del vigente Piano Regolatore Generale.

ARTICOLO 9

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

ARTICOLO 10

Le parti dichiarano che le aree hanno le caratteristiche risultanti **da** certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castel di Lama (AP) in data che al presente atto si allega quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "C", omessane la lettura per espressa, concorde volontà dei Comparenti, e che ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ARTICOLO 11

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 al riguardo.

ARTICOLO 12

Prima della scadenza della presente Convenzione, la lottizzante richiederà al Comune di Castel di Lama (AP) la certificazione di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune incaricherà un tecnico di fiducia che, in riscontro con la lottizzante, procederà alla verifica di collaudo; fermo restando che, nel corso dei lavori, il Comune avrà la 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.

Indistintamente tutte le contestazioni che dovessero sorgere in ordine all’interpretazione dell’applicazione della presente convenzione, saranno decise da un collegio arbitrale composto da n. 3 membri da nominarsi come segue:

un membro nominato dalla lottizzante;

un membro nominato dal Comune;

un terzo membro, con funzioni di Presidente, nominato dalle due parti di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Ascoli Piceno.

ARTICOLO 13

Le sanzioni a carico della lottizzante per l’inosservanza delle norme urbanistiche contenute nella presente convenzione sono stabilite dall’art. 2 della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni.

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si farà riferimento alla Legge Regionale 5/08/1992 n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni, al D.P.R. n. 380 del 6/06/2001 recante “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” ed alle norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

ARTICOLO 14

La presente Convenzione sostituisce integralmente la Convenzione da me Notaio ricevuta in data 22 ottobre 2009, Repertorio n. 5972/3562, di cui alla superiore Premessa.

Il presente atto - dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano su pagine di fogli - è stato, da me Notaio, letto ai Comparenti, i quali lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Viene sottoscritto alle ore