



ernestocinquepuntozero

di Cruciani Michele, Del Bianco Silvia e Simona
Monaldi Chiara, Trentuno Ezio.

C.da Crocedivia, snc
63833 Montegiorgio (FM)
cod. Fisc.
part. IVA: 02344300443

COMUNE DI MONTEGIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

**REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DELLA
VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE ZONA D1.a3 ai sensi
dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/92**

COMMITTENTE: **TECNOMETAL ORNAMENTS S.U.R.L.**

INDIRIZZO: C.da Castagneto, snc
63833, Montegiorgio (FM)

FIRMA: _____

SPAZIO RISERVATO AGLI UFFICI:

SEDE CANTIERE: C.da Castagneto, snc
63833, Montegiorgio (FM)

OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTISTA INCARICATO:

Arch. Michele Cruciani

COLLABORATORI:

TIMBRO E FIRMA:

ELABORATO:

SCALA:

DATA:

FEBBRAIO 2021

REV.	DATA	OPERATORE	COD. FILE

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA

REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO
DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE ZONA
D1.a3 in variante al vigente PRG ai sensi dell'art.15 comma 5
ed art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., il giorno

.....

In, nel mio studio in n..... Avanti

a me, dottor , notaio in e iscritto

nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di ..,

assistito dai testimoni noti ed idonei:

....., nat a il e residente a

..... in via n..... e

..... nat. a il giorno e residente

a in Via n....., sono presenti:

- da una parte:

--

domiciliato per la carica presso la sede infrascritta, il

quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio

bensi nella sua qualifica di Responsabile del Servizio

Urbanistica - Ambiente dell'Ente Pubblico Territoriale

denominato "COMUNE DI MONTEGIORGIO", con sede in Piazza

Matteotti, 33 - 63833 Montegiorgio (FM)

Partita IVA 00372290445 - Codice Fiscale 81002030443

autorizzato ad intervenire al presente atto in forza di

Decreto del Sindaco n del regolarmente
pubblicato nell'Albo Pretorio del detto Comune;

- dall'altra parte:

- Ricci Roberto, nato a Tolentino il 12.07.1986, domiciliato
per la carica presso la sede sociale infrascritta, il quale
dichiara di intervenire al presente atto non in proprio bensì
nella sua qualità di presidente del consiglio di
amministrazione nonché legale rappresentante della società a
responsabilità limitata denominata TECNOMETAL ORNAMENTS
S.U.R.L. con sede in Montegiorgio in Contrada Castagneto n.
snc, capitale sociale di Euro 15.000,00 interamente versato,
iscritta al REA n. FM - 165003 tenuto presso la C.C.I.A.A. di
Fermo, C.F. 01683030447, P.IVA 01683030447.

(di seguito per brevità verrà chiamata "Società
Richiedente").

Detti costituiti, della cui identità personale, qualità e
poteri, io Notaio sono certo

PREMESSO:

- che la "Società TECNOMETAL ORNAMENTS S.U.R.L." è
proprietaria del diritto di superficie e comodatario degli
immobili siti nel Comune di Montegiorgio in contrada
Castagneto snc e descritto in catasto fabbricati e terreni
del detto Comune al foglio 42 con le particelle:

- 390, categoria area urbana, rendita catastale di Euro
.....;

-- 597, qualità classe Seminativo Arboreo, reddito dominicale

di Euro 18,77 e reddito Agrario di Euro 19,58;

-- 598, qualità classe Seminativo Arboreo, reddito domenicale di Euro 37,77 e reddito Agrario di Euro 39,42;

-- sub..., categoria, rendita catastale di Euro;

-- sub..., categoria, rendita catastale di Euro;

- che l'area come sopra identificata e su cui insiste il sopra indicato fabbricato è classificata, nelle previsioni del vigente P.R.G., già adeguato al P.P.A.R., come D1.a3 di cui all'art. 22 delle NTA del P.R.G. vigente;

- che è interesse della "Società Richiedente" realizzare le opere di urbanizzazione al fine di realizzare una ridistribuzione e ampliamento volumetrico dell'attività artigianale, per le aree ed immobile come sopra identificati, come contemplato dalle previsioni del vigente PRG;

- che la "Società TECNOMETAL ORNAMENTS S.U.R.L.", per le motivazioni sopra esposte, in data 08.03.2021 con protocollo n. 3748 ha richiesto l'approvazione del Piano di Lottizzazione Zona D1.a3 in variante al vigente PRG, ai sensi dell'art. 15 c. 5 e art. 30 della L.R. n. 34/92 e s.m.i.;

- che gli attuali proprietari dell'immobile e precisamente "Società TECNOMETAL ORNAMENTS S.U.R.L." come sopra identificata, interviene con la sottoscrizione della presente convenzione facendo propri i contenuti della stessa;

- che la "Società Richiedente", come sopra rappresentata,

dichiara di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrale e sostanziale del presente atto il "Comune di Montegiorgio", come sopra rappresentato, da una parte e la "SOCIETA' TECNOMETAL ORNAMETS S.U.R.L.", come sopra rappresentata, in qualità di responsabile dell'assolvimento di ogni impegno connesso all'attuazione della procedura, dall'altra parte, convengono di stipulare quanto segue:

ART.1 - PREMESSE

La premessa forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto la realizzazione degli interventi previsti nella procedura relativa all'attuazione del Piano di Lottizzazione artigianale ZONA D1.a3, ai sensi dell'art.15, comma 5 e dell'art. 30 della L.R. 34/92

"riferito agli immobili ubicati nel Comune di Montegiorgio in Contrada Pianarelle, individuati in catasto terreni del detto Comune al

- Foglio n. 43 porzione della particella n. 844, categoria ente urbano, rendita catastale di Euro;
- Foglio n. 31 particella 203, qualità classe Seminativo Arboreo, reddito domenicale di Euro 4,63 e reddito Agrario di Euro 6,36;

da attuarsi in conformità al progetto approvato, con atto del Giunta Comunale n. del .

ART. 3 - CESSIONE DELLE AREE

In luogo della cessione, nell'ambito del Piano di lottizzazione delle aree ove realizzare le opere di urbanizzazione primaria, viene applicato l'istituto della monetizzazione degli standard urbanistici che fa ormai parte della tecnica e della prassi urbanistica mutuato dalle disposizioni della Regione Marche individuate con le Leggi Regionali n. 22 del 08 ottobre 2009 e n. 22 del 23 novembre 2011.

La Società Richiedente, in luogo del reperimento delle aree da destinare a standard, ai sensi degli articoli 3 e seguenti del DM 1444/1968 e del Piano di Lottizzazione approvato, si impegna alla corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da cedere e degli standard da realizzare. Gli importi corrisposti a tale titolo confluiscono in un capitolo vincolato del bilancio comunale e i proventi della monetizzazione sono utilizzati dal Comune per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti.

Ai fini della monetizzazione, l'importo che la Società Richiedente interessata dovrà corrispondere sarà quindi calcolato in base ai seguenti criteri:

- per il soddisfacimento delle aree a standard si utilizzeranno gli stessi parametri e modalità previsti dalla L.R. 22/2009, dalle relative circolari esplicative

emanate dalla Regione Marche e dalla D.C.C. n. 58 del 28.11.2009 e successivi atti quali la Determinazione del Responsabile Servizio Urbanistica-Ambiente n. 162 del 10.03.2018 avente ad oggetto "Integrazione atto di determina 06/42 del 22.09.2011 ed inserimento valore immobili in zona agricola e centro storico per determinazione valore aree per monetizzazione standard urbanistici (opere di urbanizzazione). Determinazioni";

- per quanto concerne, invece, i costi di realizzazione delle opere la Società Richiedente si impegna a realizzare su un'area di proprietà comunale opere di urbanizzazione primaria il cui importo è quantificato in circa € 48.000,00 (Euro quarantottomila/00) e comunque non inferiore al valore all'imposto stabilito dall'art. 16 del DPR 380/01. Le opere di urbanizzazione primaria saranno concordate e successivamente approvate dalla Giunta Comunale.

- La "SOCIETA' TECNOMETAL ORNAMENTS S.U.R.L.", come sopra rappresentata, si impegna ed, a tal fine, si assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti notarili.

ART. 4 - MODALITA' D'ATTUAZIONE

La "Società Richiedente", come sopra rappresentata, si impegna ad eseguire gli interventi edilizi richiesti

osservando i seguenti principi:

- rispettare le norme del codice civile ed i diritti di terzi;
- rispettare le specifiche prescrizioni e quant'altro previsto dagli elaborati relativi all'intervento in oggetto;
- realizzare gli allacciamenti a propria cura e spese, tra gli edifici, oggetto dell'intervento, ed i pubblici servizi osservando le disposizioni di legge e le indicazioni degli Enti addetti all'erogazione di tali servizi.

ART. 5 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La "Società Richiedente", nel rispetto della normativa di settore relativa alle modalità di esecuzione delle stesse, si obbliga, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare al Comune di Montegiorgio le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

spazi di sosta e parcheggio,

allacci alla fognatura per acque bianche,

pozzetti per pubblica illuminazione con predisposizione per

successiva installazione del relativo impianto,

pavimentazione stradale, il tutto come illustrato

nell'elaborato che si allega al presente atto sotto la

lettera "C" e nel computo metrico già allegato al Piano di

Lottizzazione, che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

Inoltre, tutte le opere dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dai disegni di progetto, descrizioni tecniche e ai preventivi generali e stralcio allegati nel progetto approvato.

Le parti prendono atto che il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte della "Società Richiedente", derivante dal computo metrico estimativo dei lavori, è stabilito in relazione ai costi unitari desunti dal prezziario regionale vigente al momento della esecuzione dei lavori stessi.

Le parti, ciascuna come sopra rappresentata, prendono atto che, i costi come sopra determinati, rimangono stabili per l'intera durata della loro esecuzione e non sono soggetti in alcun caso a computo revisionale o ad aggiornamento prezzi.

Dette opere verranno eseguite direttamente in forza del comma 2 bis dell'art.16 del DPR 380/2001, nel termine massimo di 3 (tre) anni decorrenti dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire.

ART. 6 - TEMPI D'ESECUZIONE E VIGILANZA

I lavori relativi alle suddette opere di urbanizzazione primaria, pure eseguiti in progressione, dovranno essere realizzate entro 3 (tre) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza del settore comunale LL.PP. ed il collaudo delle opere stesse, sia in corso d'opera che finale, sarà eseguito da un tecnico esterno scelto dal Comune il cui compenso sarà a carico del soggetto attuatore a condizione che questi lo abbia preventivamente conosciuto ed accettato.

Dette opere ultimate, previo collaudo, in contraddittorio fra le parti da eseguirsi entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori da inviarsi a cura della stessa ditta, a mezzo di raccomandata A.R., PEC o personalmente a mano all'Amministrazione Comunale.

Entro mesi 3 (tre), dall'avvenuto collaudo con esito positivo, il "Comune di Montegiorgio" provvederà ad effettuare la relativa presa in consegna.

Opere e servizi, già descritte al precedente art. 5 del presente atto:

- 1) sottoservizi per allacciamenti acque bianche;
- 2) predisposizione pubblica illuminazione mediante realizzazione pozzetti;
- 3) pavimentazione stradale.

La "Società Richiedente", inoltre, come sopra rappresentata, si impegna all'identificazione delle aree ed opere realizzate mediante l'apposizione di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata in una planimetria che verrà allegata alla richiesta di fine lavori.

ART. 7 - GARANZIE

La "Società Richiedente", anche per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi tutti assunti con la presente convenzione, produce fideiussione contratta con _____ in data _____ prot. n. _____ dell'importo di Euro 52.402,55 (cinquantaduemilaquattrocentodieci euro/55) pari al valore delle opere (maggiorato dell'IVA come per legge).

La medesima "Società Richiedente" si obbliga, come risultante dal computo metrico estimativo allegato al presente, a garantire l'esatta e tempestiva esecuzione delle opere, sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

La "Società Richiedente" presta la suddetta fideiussione con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C.; la fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del "Comune di Montegiorgio", senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con l'accertamento dell'inadempienza.

La "Società Richiedente", come sopra rappresentata, rinuncia altresì espressamente ad avvalersi del termine previsto dal

1° comma dell'art. 1957 C.C.; il mancato pagamento dei premi non potrà essere opposto per l'adempimento delle obbligazioni contratte.

La "Società Richiedente", come sopra rappresentata, si obbliga inoltre, a integrare il valore della fideiussione medesima, qualora venisse utilizzata a seguito di inadempienza; in tal caso la fideiussione va integrata entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta da parte del "Comune di Montegiorgio".

La "Società Richiedente", come sopra rappresentata, prende atto:

- che in caso di inadempimento degli obblighi di cui sopra il "Comune di Montegiorgio" potrà, previa diffida, sostituirsi nell'esecuzione delle opere alla Ditta obbligata, utilizzando al riguardo la fideiussione prestata; fermo restando comunque la facoltà per il "Comune di Montegiorgio" di procedere all'addebito degli oneri ulteriori fino al completamento delle opere stesse e all'assolvimento dei relativi adempimenti;
- che rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del Comune per il risarcimento dei danni.

ART. 8 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE STANDARDS.

La Società TECNOMETAL ORNAMENTS S.U.R.L., ha già corrisposto al Comune, come ricevuta di versamento n°..... del

intestata al Comune di Montegiorgio - Servizio Tesoreria
dell'importo **di € 78.435,00 (euro settantottomilaquattrocentotrentacinque/00)** ai fini della
monetizzazione degli standard urbanistici; somma pari al
valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle
che avrebbe dovuto cedere e comunque non inferiore ai
relativi oneri di urbanizzazione primaria. I proventi della
monetizzazione saranno utilizzati dal Comune per
l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o
per migliorare la quantità degli standard esistenti.

Tale importo corrisponde al valore determinato
dall'Amministrazione Comunale in relazione sia al valore
delle aree da monetizzare, così come previsto dalla D.C.C. n.
58 del 28.11.2009 e successivi atti quali la Determinazione
del Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente n. 162 del
10.03.2018.

ART. 9 - NORME FINALI

Ai fini dell'agibilità ed uso dei locali si rimanda a quanto
previsto al superiore art.6 della presente convenzione.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa
riferimento alle Leggi e Regolamenti 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.10 - TRASCRIZIONE

Tutte le spese di registrazione e trascrizione della presente convenzione e di quelle successive e consequenziali sono a totale carico della "Società Richiedente", la quale, come sopra rappresentata, chiede l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che può sorgere in dipendenza della presente convenzione, esonerando il conservatore dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

ART. 11 - CONTROVERSIE

Tutte le eventuali contestazioni che potessero derivare dall'applicazione della presente convenzione saranno decise, con le modalità stabilite dal Codice di Procedura Civile e da un collegio arbitrale nominato dal Presidente del Tribunale di Fermo.

ART. 12 - REGIME FISCALE - SPESE

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, di cui ai precedenti

articoli, saranno a totale carico della "Società Richiedente" e degli eventuali suoi aventi causa.

La "SOCIETA' TECNOMETAL ORNAMENTS S.U.R.L.", come sopra rappresentata, richiede che al presente atto siano applicate le agevolazioni disposte dall'art.32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 quindi imposta di registro in misura fissa ed esenzione delle imposte ipotecarie e catastali, come ribadito dalla risoluzione della Agenzia delle Entrate n. 68/E del 13 luglio 2014, essendo la cessione immobiliare contenuta nella presente convenzione attuativa della convenzione stessa

Le parti, espressamente e concordemente, mi esonerano dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere ed accettare.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, da me scritto, che ho quindi letto, in presenza dei testimoni, ai comparenti i quali a mia domanda lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me ed i testi lo sottoscrivono alle ore

Consta di fogli scritti su pagine fin qui.