

Convenzione urbanistica al PIANO PARTICOLAREGGIATO PP6

sito in località Montagnano - Camerino (MC)

Aggiornata in base ai contenuti della Variante n. 1 del Piano Particolareggiato PP6

L'anno, il giorno del mese di, in Camerino, nella sede Municipale, avanti a me Dott., Notaio in iscritto nel collegio notarile di, sono presenti i Sig.^{ri} :

- Prof. Claudio Pettinari, nato a c.f.;

in qualità di **RETTORE** dell'Università degli Studi di Camerino (di seguito denominata Università) con sede in Camerino, Piazza Cavour 19 F, codice fiscale 81001910439, individuata nel seguito del presente atto come "Soggetto Attuatore" del Piano Particolareggiato, da una parte;

- il Comune di Camerino (di seguito denominato Comune) C.F....., nella persona di....., nata a, il, il/la quale interviene nella sua qualifica didel Comune di Camerino e come tale agisce per conto ed in rappresentanza del Comune, presso il quale è domiciliato, ai sensi dell'art. 109, comma 2° del D.Lgs. n° 267/2000;

compresenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali di comune accordo e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni.

P R E M E S S O

- che gli eventi sismici, iniziati il 24 agosto 2016, hanno prodotti gravissimi danni alle strutture dell'Università e agli alloggi privati utilizzati dagli studenti universitari;
- che l'Università ha individuato aree adeguate alla realizzazione di nuovi alloggi per gli studenti e spazi per le funzioni amministrative, per la ricerca, la didattica e il tempo libero degli studenti;
- che il Comune, in coerenza con le previsioni del PRG, ha richiesto la predisposizione di un piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica denominato "Piano Particolareggiato PP6";
- che il Piano urbanistico attuativo in argomento, come previsto dal PRG vigente, interessa un'area destinata a zona F1 "Attrezzature per l'Istruzione - Università" (Zone per Attrezzature Urbane) regolamentata dall'art.15 delle NTA e un'area destinata a Verde Attrezzato (Zone per Servizi e Attrezzature) regolamentata dall'art.13 delle NTA, con obbligo di piano urbanistico attuativo per complessivi mq 48.817,68 circa;

- che l'Università, con specifici Atti notarili, è divenuta proprietaria di tutti i terreni interessati dal Piano Particolareggiato PP6, individuati al NCT come di seguito:
 - Fg. 35 mappali 90, 750;
 - Fg. 35 mappali 28, 577;
 - Fg. 35 mappale 609;
 - Fg. 48 mappali 606, 421, 423, 7, 12, 599;
 - Fg. 48 mappali 729, 731;
 - Fg. 48 mappale 667;
 - Fg.48 mappale 12 sub24;
- che la Provincia Autonoma di Trento e la Provincia Autonoma di Bolzano hanno donato all'Università alloggi per accogliere 456 studenti, con annessa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali ai lotti 1-2-3-4-5-6;
- che detti alloggi e le annesse opere di urbanizzazione sono stati realizzati ai sensi dell'Art.1, Comma 1 dell'OCDPC 388/2016, con le modalità previste dall'Art. 5 dell'OCDPC 394/2016;
- che ciò ha di fatto consentito di derogare alla L. R. Marche n. 34 del 5 Agosto 1992 e, vista appunto l'emergenza abitativa venuta a determinarsi a seguito dei citati eventi sismici, di poter utilizzare tali strutture, dopo aver effettuato e depositato i previsti collaudi;
- che il Piano Particolareggiato PP6 è stato approvato con Delibera di Giunta comunale n. 69 del 07.06.2017
- che l'Università, volendo apportare alcune migliorie al progetto messo a punto nell'immediatezza degli eventi sismici e, in particolare, in relazione alla necessità di edificare la Struttura di Servizio posizionata a valle dello Studentato donato dalla Provincia Autonoma di Trento e dalla Provincia Autonoma di Bolzano, denominata "Student Center", ha avviato le procedure per una Variante al Piano Particolareggiato già approvato;
- che l'Università UNICAM, con appositi Provvedimenti Amministrativi, ha affidato alla società di Ingegneria TERRE.IT s.r.l. la redazione di tale Variante;
- che la Variante è composta dai seguenti elaborati:
 - TAV 1 – Inquadramento Territoriale (prot. 13069 del 15.06.2020)
 - TAV 2 - Usi e Parametri_Urbanistici - stato attuale (prot. 13069 del 15.06.2020)
 - TAV 2/m - Usi e Parametri_Urbanistici - stato modificato (prot. 814 del 12.01.2021)
 - TAV 3 - Planivolumetrico - stato attuale (prot. 13069 del 15.06.2020)
 - TAV 3/m - Planivolumetrico - stato modificato (prot. 814 del 12.01.2021)
 - TAV0 4/m – Schema di frazionamento (prot. 814 del 12.01.2021)
 - ELAB 1 – Relazione Tecnica (prot. 814 del 12.01.2021)
 - ELAB 2 – Relazione geologica, compatibilità idraulica e schema dell'invarianza idraulica (prot. 13069 del 15.06.2020)
 - Aggiornamento Invarianza idraulica (prot. 5099 del 02.03.2021)

- Note relative alla regimazione delle acque nei comparti PP5 e PP6 (prot. 7595 del 01.04.2021)
- Rilievo delle opere infrastrutturali realizzate e previste nel PP5, PP6 e PL8 (prot. 7595 del 01.04.2021)
- ELAB 3 – Computo metrico estimativo Opere di urbanizzazione (prot. 814 del 12.01.2021)
- Rapporto Preliminare di Screening per l'esclusione alla verifica di assoggettabilità a VAS (prot. 11049 del 15.05.2020)
- VAS_I_01 – Relazione parti integrative richieste (prot. 14660 del 07.07.2020)
- VAS_I_02 – Allegato A – Tavola inquadramento REM (prot. 14660 del 07.07.2020)
- Integrazioni PP6 Variante 1_VAS (prot. 25734 del 26.11.2020);
- Relazione Tecnica _VAS (prot. 25734 del 26.11.2020);
- Carte dei Vincoli (prot. 11049 del 15.05.2020):
 - Vincoli conformativi
 - Vincoli Paesaggistici
 - Vincolo idrogeologico
 - Carta assetto idrogeologico (PAI)
 - Carta PTC Provincia di Macerata (EN03a, EN03b)
 - Estratto PPAR Regione Marche (Tav 01 sud, Tav 02 sud, Tav 03 sud, Tav 03a sud, Tav 04 sud, Tav 05 sud, Tav 06 sud, Tav 07 sud, Tav 08 sud, Tav 09 sud, Tav 10 sud, Tav 11 sud, Tav 12 B124-III-NO, Tav 13 B124-III-NO, Tav 15 B124-III-NO, Tav 16 B124-III-NO, Tav 17 B124-III-NO).
- ASSEVERAZIONE SULLA COMPATIBILITA' IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI (Verifica di Compatibilità Idraulica e/o Invarianza Idraulica) (prot. _____ del _____)

- che l'Università, in qualità di "Soggetto Attuatore", nel rispetto delle prescrizioni del vigente strumento urbanistico generale, nonché della vigente legge urbanistica nazionale e regionale, al fine di procedere alla realizzazione delle citate opere di miglioria e dello "Student Center", assume con il presente Atto l'onere di dare attuazione alla Variante al Piano Particolareggiato PP6, così come individuata negli elaborati tecnici sopra riportati,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

L'Università, oltre a realizzare le Opere del Piano di interesse esclusivo, assume l'impegno verso il Comune di Camerino di eseguire direttamente a totale suo carico le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse generale, consistenti in:

- a) una strada urbana, definita come *strada di quartiere (nuova viabilità da PRG)*, dotata di marciapiedi, nel tratto ricompreso all'interno del comparto PP6, per una superficie di circa 4.135 mq, comprensiva delle opere d'arte tipo terre armate e/o palificate a sostegno strada;
- b) parcheggi pubblici per una superficie di circa 218 mq;
- c) verde ad uso pubblico per una superficie di circa 4.601 mq, con sistemazione di tutta l'area destinata a verde, mediante creazione di percorsi pedonali, creazione di prati, messa a dimora di siepi e essenze arboree di vario genere;
- d) parcheggi ad uso pubblico per una superficie di circa 1.349 mq;
- e) tratto di strada ad uso pubblico, per una superficie di circa 978 mq, per il collegamento della strada di quartiere di cui al punto a) con i parcheggi ad uso pubblico di cui al punto e), dotata di marciapiedi e comprensiva delle opere d'arte tipo terre armate e/o palificate a sostegno strada;
- f) impianti a rete e più precisamente:
 - a. pubblica illuminazione;
 - b. elettrica;
 - c. linea fognaria acque bianche;
 - d. linea fognaria acque nere;
- g) opere per il mantenimento dell'invarianza idraulica:
 - a. vasche di compensazione come riportate negli elaborati "Aggiornamento Invarianza idraulica" e "Rilievo delle opere infrastrutturali realizzate e previste nel PP5, PP6 e PL8".

Si dà atto che le vasche di compensazioni n. 2 e n. 4 sono già state realizzate e collaudate, così come prescritto dalla Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio – P.F. Tutela del territorio di Macerata con nota prot. n. 413063 del 10/04/2021. Rimane in capo al Soggetto attuatore l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di compensazione al fine del mantenimento della perfetta e costante efficienza delle stesse.

Tutte le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle specifiche normative tecniche e di settore, con piena osservanza delle indicazioni delle modalità esecutive che potranno fornire l'ufficio tecnico comunale e/o gli altri enti erogatori di servizi pubblici (es. ASSM, ENEL, ASUR) e nel pieno rispetto delle prescrizioni impartite dalla Regione Marche-Servizio tutela, gestione e assetto del territorio-PF: Tutela del territorio di Macerata nel parere prot. n. 413063 del 10.04.2021.

L'attuazione del Piano concernente i terreni indicati in premessa avverrà in conformità alle previsioni di P.R.G., in conformità alle norme della presente convenzione, nonché alle previsioni contenute negli elaborati, nelle relazioni e nelle planimetrie riportati in premessa, i quali essendo atti pubblici approvati con le deliberazioni in premessa richiamate, e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione pur costituendone parte integrante e sostanziale.

Art. 2

L'Università, assume l'impegno verso il Comune di Camerino di eseguire direttamente a totale suo carico tutte le opere necessarie alla realizzazione del tratto terminale della strada di PRG a partire dal limite del comparto PP6 fino all'innesto con la Ex SP. 256-Muccese, che sarà oggetto di un separato procedimento. A tal fine si impegna a produrre tutta la documentazione tecnica per il rilascio dell'idoneo titolo edilizio abilitativo comprensivo di quanto necessario all'acquisizione da parte del Soggetto Attuatore del parere di competenza ANAS entro 180 GG dalla sottoscrizione della presente convenzione.

UNICAM si impegna fin da ora a realizzare le opere in conformità alle indicazioni/prescrizioni impartite dai sopra citati Enti.

Art. 3

L'Università, in qualità di "soggetto attuatore" si impegna a cedere in forma gratuita, in seguito all'esito positivo del collaudo, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione e quelle necessarie a soddisfare gli standard urbanistici e l'idoneo funzionamento delle infrastrutture a rete.

Tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nella tavola "TAV. 4/m CATASTALE - SCHEMA DI FRAZIONAMENTO -", e più precisamente:

- Viabilità: Sup. 4.135 mq (particella UP1)
- Parcheggi pubblico: Sup. 218 mq (particella UP2)

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore, su dette aree, sarà attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune contestualmente alla cessione delle aree.

L'Università, in qualità di "soggetto attuatore", si impegna a garantire l'uso pubblico delle aree mediante la loro fruizione ed il godimento, oltre che agli studenti universitari, anche ai residenti e, più in generale, alla collettività, in quanto inteso quale luogo di incontro e integrazione tra la dimensione universitaria e la dimensione cittadina, essendo dette aree destinate a verde pubblico attrezzato, viabilità e parcheggi. A tal fine il soggetto attuatore si assume tutti gli oneri necessari a garantire l'efficienza e la completa manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere.

Tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nella tavola "TAV. 4/m CATASTALE - SCHEMA DI FRAZIONAMENTO -", e più precisamente:

- Viabilità: Sup. 978 mq (particella US1)
- Verde pubblico: Sup. 4.601 mq (particelle US4,US5)
- Parcheggi pubblico: Sup. 1.349 mq (Particelle US2 e US3)

Il Soggetto attuatore si impegna ad eseguire, a propria totale cura e spesa il frazionamento di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto di cessione gratuita al Comune e/o di uso pubblico, ed a farsi carico delle conseguenti spese notarili.

Art. 4

L'Università accetta che la supervisione tecnica delle opere di urbanizzazione primaria sia in ogni caso eseguita dal Comune a mezzo di propri tecnici, impegnandosi sin d'ora ad ottemperare a qualsiasi prescrizione venga impartita dagli stessi con apposita comunicazione scritta.

Le opere di cui sopra potranno essere consegnate al Comune solo dopo formale comunicazione da parte del Soggetto Attuatore di avvenuta ultimazione delle opere, previa verifica e collaudo delle stesse.

Fino alla emissione del certificato di collaudo, l'efficienza e la completa manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere dovranno essere assicurate dal Soggetto Attuatore.

Art. 5

Il soggetto attuatore è tenuto a presentare apposita istanza per il titolo abilitativo per la esecuzione delle opere di urbanizzazione presso il Comune di Camerino.

Tutte le opere di urbanizzazione, come descritte all'art. 1, devono essere ultimate entro il termine massimo di 3 (tre) anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione, con facoltà di proroga fino ad un massimo di due anni da parte del Comune ed a seguito di espressa e motivata richiesta del Soggetto Attuatore.

Art. 6

Le aree su cui insistono le opere da cedere al Comune dovranno essere 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.

Il "Soggetto Attuatore" si impegna - e a tal fine assume ogni onere conseguente - a provvedere alla rettifica dei confini e della consistenza delle aree da cedere al Comune qualora ciò dovesse rendersi necessario in sede di collaudo a causa di errori o approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine si assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti notarili.

Il "Soggetto Attuatore" si impegna inoltre ad apporre i termini necessari alla corretta ed univoca individuazione delle aree che saranno cedute al comune e di quelle ad uso pubblico.

Art. 7

La manutenzione ordinaria e straordinaria e la conservazione delle aree e delle opere una volta cedute in proprietà al Comune saranno a carico del Comune.

Analogamente restano a carico del Soggetto attuatore gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 8

Ultimate tutte le opere ed ogni altro adempimento costruttivo, l'Università presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione, con allegati certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal direttore lavori, consuntivo analitico dei lavori eseguiti, comprese tutte le certificazioni, dichiarazioni ed elaborati tecnici necessari per il collaudo.

I tempi per il completamento delle operazioni di collaudo sono fissati in 180 gg, decorrenti dalla data di consegna, da parte del soggetto attuatore, della documentazione sopra indicata.

Il collaudo sarà eseguito da tecnico laureato ed abilitato con oltre dieci anni di ininterrotta iscrizione all'Ordine Professionale appartenente al personale in servizio presso il Comune di Camerino o in caso di indisponibilità da un professionista esterno indicato dall'Amministrazione Comunale ed incaricato dal Soggetto Attuatore.

La nomina del collaudatore in corso d'opera, da parte del Soggetto Attuatore, dovrà avvenire entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Gli oneri relativi alla prestazione professionale e ad eventuali prove e verifiche richieste dal collaudatore saranno a carico del Soggetto Attuatore.

I lotti 1-2-3-4-5-6, edificati ai sensi dell'OCDPC 388/2016, sono regolarmente agibili e utilizzabili avendo la Provincia Autonoma di Trento prodotto tutti i collaudi necessari, sia per i moduli abitativi che per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

A mera discrezione del Comune può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, previa richiesta motivata di UNICAM con allegata tutta la documentazione descritta presente articolo.

Art. 9

Le Segnalazioni Certificate di Agibilità (SCA) dei fabbricati da realizzare potranno essere inoltrate agli uffici comunali competenti solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione. Le Segnalazioni Certificate di Agibilità potranno essere presentate previa verifica delle seguenti condizioni:

Gli impianti di rete dovranno essere funzionalmente collegati, correttamente funzionanti;
Le aree pubbliche dovranno essere accessibili in sicurezza e prive di accantieramenti;
Le richieste inoltrate in mancanza delle condizioni di cui sopra (collaudo ecc...) verranno sospese in attesa di perfezionamento delle stesse.

Art. 10

L'Università si impegna ad attuare l'edificazione di tutte le opere incluse nella variante del Piano in oggetto nel periodo di validità dello stesso, stabilito in 10 (dieci) anni, con decorrenza dalla data di stipula della presente convenzione.

Art. 11

In osservanza a quanto stabilito dall'art. 33 della L.R. n. 34/1992, e successive modifiche ed integrazioni, l'Università si impegna a non mutare le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo approvato.

Art. 12

La realizzazione delle opere di cui alla Variante al Piano Particolareggiato PP6 in oggetto, rientrando nei casi di cui all'art.23 comma 1 lett b del DPR 380, in quanto "*contiene disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive*", è subordinata alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), in alternativa al Permesso di Costruire.

Art. 13

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti ai rogiti notarili ed ogni onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Università.

Art. 14

L'Università autorizza il sig. Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.R.G.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21/11/2000, n. 342, e ss.mm.ii., per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione, di cui alla presente convenzione, non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Art. 15

Il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successivi aggiornamenti, ha costituito una polizza assicurativa di seguito specificata, dell'importo pari al 100% della previsione di spesa delle opere da eseguire nella lottizzazione, e perciò pari ad euro 348.313,18 (diconsi trecentoquarantottomilatrecentotredici/18/) a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere in oggetto della presente convenzione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi:

Polizza assicurativa stipulata in data _____ con _____.

Tale garanzia prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2 del C.C., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 30 (TRENTA) giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Camerino.

Tale garanzia potrà essere diminuita o svincolata solo con autorizzazione del Responsabile Ufficio Urbanistica, dopo l'avvenuto collaudo (parziale o totale) e presa di possesso da parte del Comune di Camerino delle opere di urbanizzazione previste.

La garanzia potrà essere ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori eseguiti previa presentazione da parte del Direttore dei Lavori di relazione tecnica asseverata riguardante lo stato delle opere eseguite e la loro corretta esecuzione.

Art. 16

Le parti dichiarano che le planimetrie e gli elaborati progettuali allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto.

COMUNE DI CAMERINO

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAMERINO
IL RETTORE
