

# COMUNE DI CINGOLI

Provincia di MACERATA

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ avanti a me Dott.ssa Stella Sabbatini, Segretario Generale del Comune di Cingoli, si sono costituiti :

- l'Ing. **BRUNACCI Emanuele** nato a Macerata il 25.12.1956 , funzionario responsabile del IV Settore Urbanistica il quale interviene al presente atto non in proprio ma in nome, conto ed interesse del Comune di Cingoli C.F. 00129810438 a quanto in fra autorizzato con Delibera di Giunta Municipale n. 116 del 14.10.2016;

- **PIANTINI Enrico**, nato a San Severino Marche il 23/07/1987, cod.fisc. PNTNRC87L23I156Q, e

- **SABBATINI Alessia**, nata a Macerata il 01/11/1990, cod.fisc. SBBLSS90S41E783X, entrambi residenti in Cingoli, via Machiavelli, 2, di seguito definiti come Proprietà;

Premesso che:

- i sigg. PIANINI Enrico e SABBATINI Alessia hanno presentato, ex art.5 delle NTA del vigente PRG, la bozza generale di un Piano di Lottizzazione PL13 nel quale risulta inserita l'area in proprietà, ricompresa in zona Tipo C/2.1 e distinta al Catasto terreni di detto Comune al Foglio 94 con la p.lla 909 di mq. catastali 2.037;
- detta bozza, sottoposta all'attenzione di tutti gli interessati comproprietari delle aree ricomprese nel comparto del Piano di Lottizzazione PL13 ai sensi e secondo la procedure dell'articolo 5 delle NTA del vigente PRG, non è stata eccepita da alcun avente titolo;

La Giunta Comunale di Cingoli, ai sensi e per gli effetti della L.106/2011, articolo 5, comma 13 lettera b come recepito a livello regionale dalla Legge Regionale 22/2011, articolo 11 comma 8, con Deliberazione n. 116 del 14.10.2016 esecutiva ai sensi di legge, ha adottato il piano medesimo costituito da:

- Tav.1 Planimetria rete gas metano e rete telefonica;
- Tav.2 Planimetria rete illuminazione pubblica, rete elettrica e rete idrica;
- Tav.3 Planimetria rete di smaltimento acque bianche e nere;
- Tav.4 Profili trasversali e longitudinali;
- Indagine geologica;
- Bozza schema di Convenzione;

Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione si conviene quanto appresso.

## ARTICOLO 1

### OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto l'attuazione parziale del Piano di Lottizzazione PL 13 citato in premessa, per ciò che concerne l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree della Proprietà, che sono in dettaglio individuate nelle planimetrie del Piano medesimo (foglio 94 p.lla 909), secondo il progetto allegato che, unitamente alla individuazione della compatibilità dell'intervento attuativo parziale con l'intero comparto, prevede anche la progettazione esecutiva dell'edificio di civile abitazione alla cui edificazione l'attuazione parziale del PP è propedeutica.

### ARTICOLO 1 Bis

I Sig.ri PIANTINI Enrico e SABBATINI Alessia si impegnano ad eseguire lo stralcio del Piano di Lottizzazione PL 13 così come predisposto dall'Ing. Mauro Fabrizi e dal Geom. Marchegiani Roberto nel rispetto dei pareri espressi dai competenti settori predisposti all'esame del progetto e qui sinteticamente riportati :

**A)** parere favorevole con prescrizioni Regione Marche ex Genio Civile di Macerata n. prot. 16418 del 29.09.2016 ;

1) il progetto delle opere di lottizzazione dovrà essere corredato anche dal progetto del sistema per il mantenimento del principio dell'invarianza idraulica; il dimensionamento delle opere dovrà essere effettuato in relazione a tutte le superfici impermeabilizzate come previsto dalla D.G.R. n. 53 del 27 Gennaio 2014;

2) per ogni singolo intervento edificatorio, dovranno essere effettuati dettagliati studi geologici e geotecnici al fine di caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici necessari per le verifiche/analisi previste delle Nuove Norme Tecniche delle Costruzioni, anche in relazione alla stabilità nei confronti della liquefazione; dai risultati ottenuti dovrà essere stabilita la tipologia di fondazioni più idonea;

3) scavi e riporti potranno essere effettuati solo a seguito di specifica verifica di stabilità, se necessario , dovranno essere contenuti , anche in corso d'opera, da manufatti opportunamente dimensionati in funzione delle spinte dei terreni;

4) dovrà essere trasmessa allo scrivente Ufficio Regionale , la documentazione riguardante la Verifica di compatibilità idraulica per le relative valutazioni, necessarie per l'approvazione dello strumento di pianificazione , come previsto nella DGR n. 53 del 2014 e L.R. 22 del 2011 ; *(tale documentazione è stata trasmessa all'Ufficio Regionale con protocollo pec in data 04.10 2016 )*

**B)** parere favorevole con prescrizioni Asur Marche 2 n. prot. 13816 del 25.08.2016 ;

**1) Condotta di acqua :**

- a) le condotte di acqua ad uso civile riportino etichettatura o stampigliatura o marcatura od in caso di impossibilità siano accompagnate da idonea dichiarazione attestante la conformità alle norme indicate nel D.M. 174/04;
- b) tutto l'impianto venga realizzato in conformità all'allegato "3" della D.C.I. 04.02.1977 ecc.;
- c) le opere da realizzare garantiscano un'erogazione di acqua idonea al consumo umano , nel rispetto degli indici previsti dal D.P.R. n.236/88;
- d) si tenga conto delle indicazioni e prescrizioni di cui al Decreto 26.03.91 all. II Part.3 lett. A –C.

## **2) Rete Fognaria :**

- a) gli scarichi della rete fognaria di lottizzazione , realizzata in doppia linea separata per acque meteoriche e bianche , siano immessi in fognatura nel rispetto del Regolamento di gestione delle fognature ; nella fase di realizzazione della rete fognaria dovranno essere garantite tutte le prescrizioni contenute nell'allegato 4 della D.C.I. 04.02.1977, ecc...;
- b) nei punti di interferenza tra la rete fognaria e quella dell'acquedotto la quota della generatrice inferiore dell'acquedotto dovrà essere superiore alla generatrice superiore della fognatura;
- c) nei punti di incrocio tra la fognatura e l'acquedotto entrambi dovranno essere contenuti in distinti manufatti a tenuta ed ispezionabili e l'Ente gestore deve disporre di una planimetria con l'individuazione della rete fognante e della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

## **3) Campi elettromagnetici :**

- a) in riferimento all'eventuale presenza di elettrodotti e/o Stazioni Radio Base in loco , venga effettuata la determinazione e l'applicazione delle fasce di rispetto e degli spazi circostanti ai sensi e per gli effetti DM 29.05.2008.

## **4) Industrie Insalubri :**

La presenza di attività comunque rientranti nell'elenco delle Industrie Insalubri indicate dell'art.216 del T.U.LL.SS. venga portata a conoscenza di questo Dipartimento di Prevenzione al fine di valutare l'opportunità dell'attivazione all'interno di aree Urbane.

## ARTICOLO 2

### DESTINAZIONI URBANISTICHE

Le superfici del Piano di Lottizzazione PL13 secondo il progetto presentato sono articolate come segue:

A) zone destinate all'edificazione della superficie complessiva di mq. 33.716 SF ;

B) zone destinate al verde, della superficie complessiva di mq. 4.317,18 ;

C) aree per strade, scarpate, piazzali e parcheggi per superficie di mq. 9.998 (piazzali e strade) e mq. 900 (parcheggi);

Per una superficie complessiva di mq. 62.807,00;

Le zone destinate all'edificazione rimarranno vincolate, fatte salve ulteriori modifiche ammesse dalla norma e richieste dagli aventi titolo, alle destinazioni e modalità d'utilizzazione previste dal Piano Particolareggiato e non potranno essere modificate senza procedere alla variazione del Piano stesso.

La destinazione d'uso delle singole costruzioni previste, purché compatibili con lo strumento urbanistico generale vigente, possono essere modificate prima della scadenza del termine di validità della presente Convenzione con istanza sottoscritta dal proprietario o suoi aventi causa.

### ARTICOLO 3

#### CESSIONE DELLE AREE

Il lottizzante, si obbliga e si impegna, per se e per i propri eredi o aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Cingoli le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria descritte nel D.M. 02/04/1968 n. 1444 ed indicate nel progetto di lottizzazione . L' area per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444 avrà complessivamente una superficie di **mq 315** (salvo più precise quantificazioni in sede di frazionamento) .

La cessione avverrà prima del rilascio della agibilità del fabbricato oggetto della presente convenzione e sarà condizione vincolante per il rilascio stesso.

### ARTICOLO 4

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Proprietà si impegna, in attuazione del progetto approvato, alla realizzazione a sua cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria come appresso elencate:

a) rete stradale, peraltro esistente a servizio dell'area e comunque assicurata da patti con privati confinanti già sottoscritti che mettono la Proprietà medesima nella condizione di assumere a sé ogni derivante responsabilità in merito, sollevando l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere;

b) rete di adduzione/distribuzione idrica, peraltro esistente in prossimità dell'area ed il cui allaccio resta onere a capo della Proprietà;

c) rete fognaria, esistente all'interno dell'area solo soggetta ad allaccio;

d) cavidotti e opere edili relativi all'urbanizzazione primaria per allaccio ai servizi di gas e telefono: la rete gas e quella telefonica, al pari di quella idrica già oggetto di trattazione nel punto che precede, è esistente, prossima al lotto oggetto di edificazione, raggiungibile senza intralci e quindi allacciabile dalla Proprietà senza nessuna pretesa da parte del Comune di Cingoli.

e) rete elettrica, esistente all'interno dell'area, solo soggetta ad allaccio senza previsione di ulteriori potenziamenti o impianti di trasformazione data la modestia dell'utenza necessaria. Ogni onere derivante resterà a carico della Proprietà.

Le opere di urbanizzazione, una volta realizzate e collaudate, essendo interamente ad uso esclusivo e nelle aree della Proprietà, resteranno di proprietà della stessa che dovrà, a sua cura e spese, provvedere alla manutenzione periodica e ad ogni eventuale ulteriore onere.

La Proprietà assume, con la sottoscrizione della presente, espresso impegno a partecipare, pro quota proporzionale alla superficie del proprio lotto, alle spese di urbanizzazione dell'intera Lottizzazione in caso di attuazione totale del comparto, previa detrazione delle spese sostenute, in via esclusiva, per l'attuazione del presente stralcio.

## ARTICOLO 5

### ESECUZIONE E VIGILANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate nell'area della Proprietà, saranno di esclusiva proprietà di questa e non saranno soggette all'uso di terzi. Nel caso in cui si rendesse necessario provvedere alla realizzazione di parti di opere di urbanizzazione di futuro interesse od utilizzo comune, queste saranno soggette a specifica progettazione ed approvazione ai sensi di legge. In tal caso la data d'inizio delle eventuali opere, e l'Impresa esecutrice delle stesse, saranno comunicate al Comune con un preavviso di almeno cinque giorni. Gli Uffici Comunali e le Società erogatrici dei servizi presenti avranno sempre libero accesso al cantiere.

## ARTICOLO 6

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Rete stradale: è già realizzata e non oggetto di variazioni salvo richiesta di permessi a costruire ulteriori da inoltrare alle competenti autorità.

Rete di distribuzione idrica e rete fognaria: è già realizzata e non oggetto di variazioni salvo richiesta di permessi a costruire ulteriori da inoltrare alle competenti autorità; necessitano solo allacci finali alle utenze di progetto,reti, cavidotti: sono già realizzate e non oggetto di variazioni salvo richiesta; necessitano solo allacci finali alle utenze di progetto.

## ARTICOLO 7

### TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere d'urbanizzazione previste dalla presente convenzione è già avvenuta sulla base di atti autorizzativi rilasciati, perché rilasciabili, negli ambiti dei previsti interventi edilizi a carattere diretto ammessi dalle NTA. Quelle afferenti alla progettata costruzione cui l'attuazione parziale oggetto della presente convenzione sottende, e quindi i soli allacci finali, saranno realizzati nei tre anni di validità dei permessi di costruire rilasciati per la costruzione medesima.

## ARTICOLO 8

### COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e tutti gli impianti realizzati sono già esistenti e realizzati a norma di legge. Non essendo prevista alcuna acquisizione da parte del Comune rimarranno a carico della Proprietà, che ne curerà la custodia, la funzionalità e la manutenzione.

## ARTICOLO 9

### CONTRIBUTO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E AL COSTO DI COSTRUZIONE

A fronte degli obblighi che la Proprietà si assume con la presente convenzione, il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificio all'interno della porzione del Piano in attuazione è soggetto alla corresponsione del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed a quello afferente il costo di costruzione. Detto contributo verrà corrisposto all'atto del rilascio del singolo Permesso di Costruire, secondo le tariffe vigenti all'epoca, e sarà oggetto di restituzione, limitatamente alla quota afferente le opere di urbanizzazione primaria, in caso di attuazione del Piano di Lottizzazione con realizzazione delle dette opere di urbanizzazione primaria.

## ARTICOLO 10

### TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA EDIFICAZIONE

L'autorizzazione all'attuazione del presente Piano Particolareggiato verrà rilasciata successivamente alla stipula della presente convenzione e costituisce atto preliminare per ogni adempimento successivo.

Ove nel termine di validità del Piano, fissata in anni 10, non fosse completata l'edificazione dell'area si applicheranno le disposizioni generali vigenti.

## ARTICOLO 11

### TRASFERIMENTO DI AREE

Non è prevista alcuna cessione di aree a terzi stante anche l'esigua estensione della porzione in attuazione. In ogni caso, per eventuali trasferimenti che dovessero effettuarsi, anche a carattere globale dell'area oggi in trattazione, gli attuatori si impegnano ad inserire negli eventuali atti di trasferimento di

aree comprese nel Piano, e nella relativa nota di trascrizione, la clausola seguente: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole e obblighi contenuti nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Cingoli in data                    accettandone i relativi effetti formali e sostanziali."

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile.

## ARTICOLO 12

### PROROGA DEI TERMINI

Eventuali motivate proroghe dei termini previsti dalla presente convenzione saranno accordate ove compatibili con la normativa vigente, dagli Organi competenti.

## ARTICOLO 13

### GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

Non essendo prevista la cessione di Opere al Comune di Cingoli, nessuna garanzia fideiussoria a garanzia della corretta esecuzione delle stesse dovrà essere prodotta dalla Proprietà.

## ARTICOLO 14

### CONTROVERSIE

Tutte le controversie che potranno insorgere in merito all'interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite all'autorità giudiziaria competente.

## ARTICOLO 15

### INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienze da parte dei proprietari ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio di qualsiasi ulteriore autorizzazione edilizia nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente previo formale preavviso.

Avvenuto l'adempimento e la esecuzione in danno, previo reintegro delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori, riattivando la validità degli atti autorizzativi emessi.

Il Comune potrà dichiarare decadenza dalla presente convenzione, in danno degli attuatori, nei seguenti casi:

- a) ingiustificato mancato rispetto di termini temporali fissati dalla presente convenzione;

- b) mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune e con altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- c) mancato inserimento da parte degli attuatori, nei contratti di vendita di eventuali parti dell'area a terzi, delle clausole previste all'articolo 11;
- d) reiterate e gravi violazioni degli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti alla Proprietà per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto, da parte del Comune, della piena proprietà e disponibilità delle eventuali opere di urbanizzazione generali e non esclusive eventualmente realizzate, e dei manufatti ed impianti ad esse afferenti oltre quelli ad oggi esistenti, sempre con esclusione di quelli esclusivi, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura, salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

#### ARTICOLO 16

##### DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione scadrà al termine di dieci anni decorrenti dalla data di stipula della medesima salvo che, prima della scadenza, le parti non si accordino di prorogarla per un ulteriore periodo di tempo con eventuali modifiche ed integrazioni.

#### ARTICOLO 17

Tutte le spese della presente convenzione nessuna esclusa sono a carico della Ditta proprietaria dell'area .

#### ARTICOLO 18

Quest'atto da me Segretario Comunale ricevuto e scritto su facciate 8, compresa la presente di fogli bollati n. 2 viene da me letto alle parti le quali , riconoscendo che il contenuto di esso è conforme alla loro volontà, con me lo sottoscrivono.

Ing. Emanuele BRUNACCI

PIANTINI Enrico

SABBATINI Alessia

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott.ssa Stella Sabbatini)