



Rep.n. _____
del ____/____/____

COMUNE DI POLLENZA - Provincia di Macerata

Realizzazione urbanizzazioni di pertinenza dell'area di proprietà

Cardarelli Luigi e Scagnetti Teresa in loc. Trebbio oggetto di

variante al PRG (zona "B4 - Residenziale di Completamento")

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno 2012 (DUEMILA 12) il giorno 22 (VENTIDUE)
del mese di Ottobre, -----

Avanti a me, dott.ssa Giuliana Appignanesi, segretario comunale del comune di
Pollenza, sono comparsi: -----

✓ **CARDARELLI Luigi**, nato a Tolentino il 01/08/1936 e residente in c.da Santa
Lucia 25/A, 62010, a Pollenza (MC), cod.fisc. CRDLGU36M01L191W;

✓ **SCAGNETTI Teresa**, nata a Ripe San Ginesio il 14/06/1937 e residente in c.da
Santa Lucia 25/A, 62010, a Pollenza (prov. MC), cod.fisc. SCGTSN37H54H323L;

in qualità di co-proprietari esclusivi del terreno sito nel comune di Pollenza
identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio 37 particelle 240 porzione e 377
porzione, oggetto di Variante al Piano Regolatore Generale, di seguito per brevità
denominati "richiedenti", da una parte, e: -----

✓ **COSTANTINI Ulisse**, nato a _____ il ____/____/____, funzionario responsabile
del settore B1 "Urbanistica, Edilizia, Ambiente" dell'ufficio Tecnico comunale,
domiciliato per la carica in Pollenza, il quale interviene al presente atto non
per proprio conto ma esclusivamente in nome e per conto del **COMUNE DI**
POLLENZA, part.IVA 00224000430, con sede legale in piazza della Libertà 16,
62010, a Pollenza, ai sensi dello statuto comunale nonché in esecuzione della
deliberazione di consiglio comunale n. ____ del ____/____/201____; -----

Compurenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali di comune

accordo e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni. -----

----- **premesso** -----

✓ che i Sig.ri Cardarelli Luigi e Scagnetti Teresa con lettera del 22/09/2012, acquisita al prot. 10561 in pari data, hanno presentato richiesta di Variante al Piano Regolatore Generale, a firma dell'arch. Michele Romoli di Pollenza, per l'area di loro proprietà sita in località Trebbio, della superficie complessiva di mq. 1.800, catastalmente individuata al foglio n. 37 con particelle n. 240 porzione e 377 porzione; -----

✓ che i sopraindicati intervenuti proprietari richiedenti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione; -----

✓ che la richiesta presentata consiste nel progetto di variante della destinazione urbanistica delle aree predette con modifica della classificazione precedente quale "Zona Agricola" normale alla nuova destinazione a "Zona B Residenziale di Completamento - sottozona B4"; ---

✓ che il Consiglio Comunale con deliberazione n. ___ del ___/___/___, esecutiva ai sensi di legge, ha adottato il progetto di variante a firma dell'arch. Michele Romoli; -----

✓ che in esito alle pubblicazioni effettuate ai sensi dell'art. 26 della legge regionale n. 34/1992 e successive modifiche ed integrazioni e della successiva istruttoria tecnica il consiglio comunale con ulteriore deliberazione n. ___ del ___/___/___, esecutiva ai sensi di legge, ha adottato definitivamente la Variante urbanistica di che trattasi disponendone l'invio alla provincia di Macerata per l'espressione del parere

di competenza ai sensi dell'art. 26 della legge regionale 34/1992; -----

- ✓ che la Giunta Provinciale, con delibera n. ____ / ____ / ____, esecutiva ai sensi di legge, ha espresso il proprio parere sulla variante di che trattasi in conseguenza del quale, con successiva delibera n. ____ / ____ / ____, il consiglio comunale ha approvato in via definitiva la variante disponendo la successiva prescritta pubblicazione sul B.U.R. Marche; -----

----- tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue -----

Art. 1 Premesse -----

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione. -----

Art. 2 Oggetto della Convenzione -----

- 1) Il comune, a mezzo dell'intervenuto funzionario ed in esecuzione degli atti di cui in premessa, autorizza i richiedenti ad utilizzare a fini edificatori, previa presentazione di idoneo progetto edilizio e della documentazione tecnico amministrativa necessaria in conformità alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia, l'area distinta catastalmente al foglio 37 del N.C.T. del comune di Pollenza con le particelle 240 porzione e 377 porzione della superficie complessiva di metri quadrati 1.800,00, secondo le norme tecniche di attuazione approvate congiuntamente alla variante al PRG di cui al titolo e con le prescrizioni e modalità attuative descritte nel presente atto. -----

- 2) Il rilascio dei titoli abilitativi per la edificazione resterà comunque subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione calcolati dal Comune sulla base delle tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo stesso, mentre la quota di contributo afferente l'urbanizzazione primaria sarà scomputata integralmente ai sensi della

presente convenzione. -----

Art. 3 Modalità di attuazione - realizzazione delle opere-----

1) In attuazione al presente atto, i richiedenti assumono, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, l'impegno verso il Comune di Pollenza di eseguire direttamente a loro carico, tutte le opere di urbanizzazione del comparto di riferimento, citato nella Relazione Tecnica del progetto di Variante urbanistica al PRG (elaborato 1.0), e specificatamente consistenti in:-----

a) realizzazione del marciapiede lungo la strada comunale "Corta per la Stazione" per il tratto in corrispondenza della loro proprietà e oggetto di richiesta, da collegarsi funzionalmente all'esistente marciapiede comprese le linee interrato per i servizi pubblici, di larghezza non inferiore a cm 150, misurati dal ciglio del cordolo marginatore in c.a.v., costituito da sottofondo in misto stabilizzato di cava, per uno spessore compattato non inferiore a cm 30, sovrastante soletta in calcestruzzo dello spessore non inferiore a cm 12, armata con rete elettrosaldata Ø8/20*20, pavimentazione in conglomerato bituminoso tipo tappetino 0-8 per uno spessore non inferiore a cm 3, il tutto a norma con le vigenti disposizioni tecniche legislative e regolamentari in materia e in conformità con le disposizioni specificatamente date in merito dall'ufficio tecnico comunale, settore B2 "Patrimonio", dal settore viabilità della provincia di Macerata e dalle aziende erogatrici dei servizi pubblici nel comune di Pollenza, ciascuno per le rispettive competenze, secondo il progetto redatto a firma di tecnico abilitato e a cura e spese dei medesimi richiedenti; -----

b) realizzazione di un ulteriore tratto di marciapiede lungo la strada provinciale n. 124 "Stazione di Pollenza - Passo di Treia", sul lato sinistro, in

corrispondenza delle aree individuate catastalmente al foglio 29 con particelle n. 44, 245, 241 e 338, secondo il progetto preliminare redatto dal geom. Pacifico Bonifazi di Treia, in nome e per conto dei richiedenti, che, seppure non materialmente allegato, si considera parte integrante e sostanziale del presente atto, e sinteticamente identificabile come segue:--

i) marciapiede di larghezza non inferiore a cm 150, misurati dal ciglio del cordolo marginatore in c.a.v., costituito da sottofondo in misto stabilizzato di cava, ove necessario in relazione alle condizioni e dimensioni dell'esistente marciapiede, per uno spessore non inferiore a cm 30, sovrastante soletta in calcestruzzo dello spessore non inferiore a cm 12, armata con rete elettrosaldata Ø8/20*20, pavimentazione in conglomerato bituminoso tipo tappetino 0-8 per uno spessore non inferiore a cm 3;-----

ii) muretto contro terra in calcestruzzo armato, previa demolizione dell'esistente opera di contenimento e rimozione delle macerie e del materiale di risulta dello scavo, di altezza fuori terra compresa tra cm 60 e cm 80 e spessore non inferiore a cm 25, su idonea fondazione anch'essa in calcestruzzo armato, in corrispondenza della proprietà Cervigni, sull'area distinta catastalmente al foglio 29 con particelle 241 e 245 ed in ampliamento sulla particella 101. -----

2) In relazione ai progetti preliminari redatti, i quali comunque, seppure non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, si dà reciprocamente atto che gli importi indicati negli stessi elaborati progettuali non costituiscono vincolo negoziale per i richiedenti con l'amministrazione comunale, rimanendo obbligati i medesimi

richiedenti, ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo, esclusivamente alla realizzazione delle opere con le quantità, la qualità e le misure così come sinteticamente descritte in precedenza e nel dettaglio illustrate nei predetti progetti, precisando ulteriormente che gli stessi sono stati assunti a base per la determinazione dell'importo della cauzione di cui al successivo articolo 6 e dell'ammontare dello scomputo della quota di contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001, dovuto in applicazione del Regolamento Regionale n. 6/1977, afferente le opere di urbanizzazione primaria, in relazione al quale i richiedenti dichiarano di impegnarsi comunque a realizzare le opere previste complete e funzionanti, anche se l'importo delle stesse possa risultare superiore a quello dovuto per legge. -----

Art. 4 Cessione delle aree -----

1) I richiedenti, con la sottoscrizione del presente atto, cedono gratuitamente al Comune di Pollenza come in premessa rappresentato, il quale accetta, in piena ed esclusiva proprietà le aree ricadenti sopra la strada esistente denominata "Corta per la Stazione", nonché le altre aree necessarie alla realizzazione del marciapiede previsto dalla presente convenzione, alla lettera "a" del primo comma del precedente art. 3, impegnandosi comunque a realizzare sulle medesime tutte le opere previste in progetto con le modalità e nei termini stabiliti dalla presente convenzione. Ai fini fiscali le parti attribuiscono ai beni ceduti il valore simbolico di euro 1,00 (euro uno/00). -----

2) A tal fine i richiedenti hanno predisposto, tramite tecnico di propria fiducia, idoneo frazionamento delle aree di che trattasi, che viene allegato sub "A" al presente atto, in base al quale le medesime aree risultano catastalmente individuate al foglio 29 con mappali ____ e ____ per una superficie complessiva

di metri quadrati _____

3) La parte cedente dichiara e garantisce che l'immobile in contratto gli appartiene in piena ed esclusiva proprietà, in particolare dichiara che gli appezzamenti di terreno in contratto gli derivano da _____

4) Tutte le aree di cui al presente articolo sono cedute 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 ed in proposito i richiedenti rilasciano al comune, con la sottoscrizione del presente atto, ogni più ampia liberatoria. La cessione ha effetto immediato sia per gli utili che per gli oneri. Le parti rinunciano a qualunque ipoteca legale comunque dipendente dal presente atto. Le parti dichiarano infine che tra cedenti ed acquirente non intercorre rapporto di parentela in linea retta né altro rapporto ad esso assimilabile _____

5) Si allega sub B il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Pollenza in data ____/____/____, dichiarando le rispettive parti che da tale data non sono intervenute modificazioni urbanistiche ulteriori rispetto alla variante al PRG di cui al titolo. _____

Art. 5 Durata della Convenzione. Termini d'esecuzione delle opere

1) Il presente atto ha una durata complessiva di anni 10 (dieci), dalla data della stipula, esclusivamente per la parte attinente i rapporti convenzionali con il comune di Pollenza relativamente alla urbanizzazione delle aree come previste nel progetto di variante e nei progetti preliminari delle opere da realizzarsi, secondo il cronoprogramma di cui al successivo comma. _____

2) I richiedenti si impegnano a realizzare tutte le opere previste dalla presente convenzione secondo il seguente cronoprogramma realizzativo: _____

a) le opere di cui alla lettera "a" del primo comma del precedente art. 3 (completamento urbanizzazione nuova zona B4) entro e non oltre il termine di validità del Permesso di Costruire relativo agli edifici progettati sulla nuova zona residenziale di completamento. -----

b) le opere di cui alla lettera "b" del primo comma del precedente art. 3 (sistemazione ed ampliamento marciapiede esistente lungo la strada provinciale 124), trattandosi di opere realizzate quale compensazione del maggiore carico urbanistico indotto con la variante al PRG in questione sull'intero comparto considerato ai fini della verifica dei requisiti di legge per le zone B, entro e non oltre 60 giorni dalla data di entrata in vigore della variante al PRG di che trattasi (pubblicazione sul B.U.R. Marche) e comunque entro non oltre il mese di aprile 2014; ^{PER L'INIZIO DEI LAVORI} ~~LA FINE LAVORI~~

3) Al fine di consentire il rispetto dei termini di cui alla lettera "b)" del precedente comma, il comune di Pollenza, tramite i funzionari responsabili degli uffici competenti, si impegna a completare entro il termine nella stessa indicato gli adempimenti di competenza relativi a: -----

➤ acquisizione dei necessari pareri e nulla osta del servizio viabilità della provincia di Macerata circa l'esecuzione delle opere previste lungo la strada provinciale 124;-----

➤ perfezionamento degli atti necessari all'acquisizione della disponibilità dell'area di proprietà privata interessata dall'ampliamento del marciapiede previsto in progetto;-----

➤ rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere in questione, purché completo di tutti gli atti e documenti, di competenza dei richiedenti, necessari a termini delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in

materia valide nel comune di Pollenza per la tipologia di opere da eseguirsi.

Art. 6 Garanzie e sanzioni -----

1) A garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione ed in genere delle obbligazioni assunte con il presente atto, i richiedenti:-----

a) costituiscono all'atto della stipula della presente convenzione, una cauzione di € 21.300,00 (euro ventunomiladuecentoottantotto/00) mediante polizza fidejussoria assicurativa, rilasciata dalla società

_____ agenzia di _____

compagnia autorizzata dalle vigenti disposizioni di legge in materia, n.

_____ in data __/__/_____, specificatamente a garanzia della effettiva esecuzione, con le modalità stabilite nel presente atto, delle opere di cui alla lettera "a)" del primo comma del precedente articolo 3; -----

b) si impegnano a costituire idonea cauzione mediante polizza fidejussoria assicurativa, rilasciata da compagnia autorizzata dalle vigenti disposizioni di legge in materia per l'importo del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001 della quota afferente l'urbanizzazione primaria, che sarà determinato in sede di rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici da realizzarsi sulla nuova zona B residenziale di completamento, prima del medesimo rilascio, a garanzia dell'esatta esecuzione delle opere previste alla lettera "b)" del primo comma del precedente articolo 3. -----

La costituzione delle cauzioni di cui alle precedenti lettere è da intendersi operante quale condizione risolutiva. -----

2) Le cauzioni possono essere incamerate dal comune in caso di mancato rispetto dei termini e delle condizioni stabiliti nella presente convenzione per la realizzazione degli interventi previsti, previa diffida ad adempiere entro 30

(trenta) giorni inviata con raccomandata A.R. o con P.E.C.; a tal fine le polizze fideiussorie dovranno essere del tipo "a prima richiesta" e dovranno contenere espressamente la rinuncia al benefinicio della preventiva escussione del debitore principale nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile nonché l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta del comune.-----

- 3) Qualora l'iter di approvazione della variante al PRG non consenta il rispetto dei termini stabiliti al precedente articolo 5 ed in particolare alla lettera "b)" del secondo comma, gli stessi potranno essere prorogati, senza incorrere nella penale relativa all'incameramento della cauzione allo scopo costituita, esattamente del ritardo accumulato nell'iter di approvazione intendendosi, in tal caso, quale data di riferimento per il calcolo del termine di esecuzione delle opere la data di effettiva entrata in vigore della variante.-----

Art. 7 Ultimazione, collaudo e cessione delle opere realizzate-----

- 1) Una volta ultimate le opere previste al precedente art. 3 della presente convenzione ed ogni altro adempimento costruttivo, i richiedenti presentano al comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione, con allegati certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal direttore lavori, comprensivo di tutte le certificazioni, dichiarazioni ed elaborati tecnici necessari per il collaudo nonché la contabilità finale delle opere redatta in conformità al progetto approvato.---
- 2) L'acquisizione all'esclusiva proprietà del Comune delle opere avverrà entro tre mesi dal loro completamento, previo collaudo tecnico affidato all'Ufficio Tecnico Comunale, settore B2; a tal proposito i richiedenti ed i loro aventi causa, si impegnano fin d'ora ad ottemperare a qualsiasi prescrizione venga loro impartita dagli stessi con apposita comunicazione scritta. Tutti gli

eventuali oneri relativi e conseguenti al collaudo ed al trasferimento della proprietà delle suddette opere, così come delle aree su cui insistono, restano a totale carico delle ditte richiedenti. -----

3) Fino al loro collaudo, l'efficienza e la manutenzione delle opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere assicurate dalle ditte richiedenti. Il Comune si obbliga invece a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui sopra, una volta che queste siano state acquisite formalmente alla sua proprietà e disponibilità. -----

4) Una volta formalmente approvato il verbale di collaudo tecnico delle opere, e stipulato l'atto pubblico di trasferimento delle aree su cui le medesime insistono, da parte della giunta comunale il comune provvederà allo svincolo della cauzione relativa prestata a termini dell'articolo 6. -----

Art. 8 Trasferimento dei beni -----

1) I richiedenti, in caso di trasferimento anche parziale delle aree oggetto di variante al PRG, dovranno porre a carico degli acquirenti, mediante specifica clausola da inserire negli atti di vendita, tutti gli oneri ed obblighi derivanti dal presente atto e che dovranno essere debitamente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. -----

2) Gli obblighi assunti dai richiedenti con la presente convenzione si trasferiscono pertanto anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune di Pollenza, e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. Le garanzie già prestate dai richiedenti non vengono quindi meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il loro successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o

integrazione delle precedenti. -----

Art. 9 Norme finali -----

- 1) In ottemperanza alla legge 248 del 04/08/2006, ciascuna delle parti, ammonita delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti del d.P.R. 445/2000, rende la presente dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dichiarando che per le cessioni di cui al presente atto non si sono avvalse di mediatori.-----
- 2) Tutte le spese della presente convenzione, comprese quelle di registrazione e trascrizione, saranno a carico delle ditte richiedenti. -----
- 3) Le ditte richiedenti invocano i benefici di cui all'art.1, parte 1^, della tariffa per l'imposta di registro e degli artt.1 e 10, comma terzo, del D.Lgs. 347/1990 rispettivamente per l'imposta ipotecaria e catastale, nonché le agevolazioni di cui alle leggi nn. 666/1943 e 765/1967, trattandosi di convenzione per la esecuzione dello strumento urbanistico generale approvato con specifico atto amministrativo regionale. -----
- 4) Ogni e qualunque onere sostenuto dalle ditte richiedenti per la realizzazione dell'intervento, fatto salvo quanto contrariamente previsto in maniera espressa nella presente convenzione, è a loro completo carico, talché nulla avranno a pretendere dal Comune, per le spese eventualmente sostenute. -----
- 5) Le parti dichiarano che le planimetrie e gli elaborati progettuali dell'intervento urbanistico, pur non materialmente allegati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto; per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, le parti fanno riferimento alle leggi e regolamenti statali, regionali e comunali che regolano la materia. -----
- 6) Ogni controversia tra le ditte richiedenti non potrà mai coinvolgere il Comune

o comunque giustificare o legittimare un ritardo dei tempi di esecuzione della presente convenzione così come in essa pattuito. -----

7) Il Comune, ai sensi dell'art.10 della Legge n.675 del 31/12/1996 e successive modifiche ed integrazioni, informa le ditte richiedenti, che tratterà i dati contenuti nel presente atto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle Leggi e dai regolamenti nazionali, regionali e comunali in materia -----

8) Le parti prendono atto che per le particelle in argomento sono state regolarmente eseguite le visure ipotecarie e catastali.-----

Ad ogni effetto di legge le parti eleggono il loro domicilio nell'Ufficio di Segreteria del Comune di Pollenza (MC). -----

Si è quindi data lettura del presente atto, redatto su carta legale in pagine intere dodici e parte della tredicesima presente, alle Parti le quali, avendolo accertato conforme alla loro volontà, dichiarano di non procedere alla lettura degli eventuali allegati, di cui comunque prendono visione e confermano l'esattezza. ---

LE DITTE RICHIEDENTI Cardarelli Luigi
Scagnetti Teresa

IL COMUNE -----

IL SEGRETARIO COMUNALE -----