COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 28 Data 12-07-21

Oggetto: APPROVAZIONE CONVENZIONE-TIPO AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL D.P.R. 380/01 PER L'UTILIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA A MEZZO DEL "PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO", SECONDO LE PRESCRIZIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE O IN VARIANTE ALLO STESSO

L'anno duemilaventuno, il giorno dodici del mese di luglio alle ore 19:30, nella sala delle adunanze si é riunito il Consiglio Comunale, convocato con appositi avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Straordinaria e in Prima convocazione. Risultano presenti e assenti i seguenti Consiglieri:

TEODORI PAOLO	P	ADAMI DIEGO	P
GASPARRINI PIERINO	P	GRILLI LUIGINO	P
VIOLA TIZIANA	P	RIDOLFI NATASCIA	A
SILVETTI ROBERTO	P	RICCI BRUNO	P
LIGNINI MANOLO	P	CAPUANO PIETRO	P
ALLEVI CARLA	A		

Presenti n. 9 Assenti n. 2

Partecipa il Segretario comunale signor GIULIANA DOTT.SSA SERAFINI
Il Presidente Signor TEODORI PAOLO in qualità di SINDACO dichiara aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, invita i Consiglieri Comunali a discutere in seduta Pubblica sull'argomento in oggetto, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

GASPARRINI PIERINO
VIOLA TIZIANA
RICCI BRUNO

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

IL CONSIGLIO COMUNALE

Acquisiti i pareri favorevoli del responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 che si riporta in calce al presente atto;

Premesso che, il legislatore, con il decreto legge n. 133 del 2014 (c.d. «Sblocca Italia»), convertito con legge n. 164 del 2014, ha introdotto nel D.P.R. n. 380/2001 (testo unico dell'edilizia), all'art. 28-bis, il Permesso di costruire convenzionato;

Che i primi due commi del nuovo art. 28-bis del DPR 380/01 stabiliscono:

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Evidenziato che il "Permesso di costruire convenzionato" è una via di mezzo tra un Piano Attuativo, e il rilascio di un "automatico" permesso di costruire su singola proprietà privata.

Rilevato che la suddetta disposizione normativa ha formalizzato ciò che la giurisprudenza ha già riconosciuto da molti anni come prassi legittima, sottolineandone l'utilità nel dare piena attuazione al divieto di aggravamento del procedimento amministrativo di cui all'art. 1, co. 2, L. 241/90, mediante un equilibrato contemperamento dell'interesse pubblico al rispetto della normativa urbanistica, con l'interesse privato alla rapidità ed efficienza della P.A.;

Preso atto che l'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, prevede:

- al comma 3 che sono soggetti alla stipula di convenzione:

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 36 commi 3 e 4 del D.Lgs. 50/2016);

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

- al comma 4 che *la convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.*

- al comma 5 che *il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.*

- Il comma 6 che *il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del D.P.R. 380/2001. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

Visto l'art. 12 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il quale dispone che:

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Richiamato l'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il quale prevede che:

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163(1), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

(1) *Ora art. 35 Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.*

Visto il Vigente Piano Regolatore Generale;

Ritenuto opportuno stabilire, quando si interviene in variante allo strumento urbanistico generale, che nelle zone urbanistiche ove non è ammesso l'intervento diretto, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato quando sussistano le seguenti condizioni:

a) L'intervento sia collocato all'interno del tessuto urbano consolidato;

b) Siano trascorsi almeno 5 anni dall'approvazione dello strumento urbanistico generale senza che sia stato definito e/o presentato il piano urbanistico attuativo e/o il planovolumetrico di dettaglio previsto dalla normativa di piano;

c) L'area sulla quale viene richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato abbia accesso diretto dalla strada comunale e/o dalle sue pertinenze e siano garantiti i pubblici servizi;

d) L'intervento diretto garantisca un'effettiva riqualificazione dell'area;

Ritenuto, inoltre di stabilire che:

a) Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula della convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, nella quale si specificano gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

b) Il progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire convenzionato, dovrà rispettare i parametri urbanistici previsti per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento.

c) Il progetto dovrà prevedere, in aggiunta agli elaborati previsti per il permesso di costruire, una relazione nella quale si descrivano le ragioni per le quali si procede all'intervento diretto, in luogo dell'intervento previsto dalla normativa vigente, nonché l'analisi delle implicazioni sui lotti residui del comparto con particolare riferimento alla valutazione dell'accessibilità.

d) Il progetto dovrà prevedere, in aggiunta agli elaborati previsti per il permesso di costruire ed alla relazione di cui al comma precedente, una o più tavole nelle quali si dettaglino le opere finalizzate a garantire l'accessibilità ai lotti residui del comparto ovvero ad evitare la creazione di lotti interclusi.

e) In aggiunta alla documentazione tecnico-amministrativa prevista per un permesso di costruire ordinario il richiedente dovrà procedere al progetto delle opere di urbanizzazione. In subordine potrà proporre la monetizzazione degli interventi.

f) Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è subordinato al pagamento contributo di costruzione calcolato con le modalità di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

g) Nel caso in cui sia prevista la cessione di aree per il soddisfacimento di standard urbanistici il richiedente del permesso di costruire convenzionato dovrà cedere o, in subordine, monetizzare una superficie a standard.

Vista l'allegata convenzione – tipo ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01;

Discussione:

Il consigliere Ricci fa presente che la Convenzione oggetto di approvazione è fatta molto bene, in quanto applicabile a varie fattispecie: residenzaiel, commerciale, artigianale ecc. Dichiara pertanto di essere ampiamente favorevole alla sua approvazione.

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

Al termine, con la seguente votazione:

Presenti. N. 9
Votanti N. 9
Astenuti N. 0
Voti contrari N. 0
Voti favorevoli N. 9

DELIBERA

1. Di approvare l'allegata convenzione- tipo da stipularsi ai sensi dell'art. 28 bis D.P.R. 380/01, per l'utilizzazione edilizia ed urbanistica a mezzo del "Permesso di costruire convenzionato", secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico generale o in variante allo stesso;

2. Di dare atto che la convenzione -tipo, deve intendersi di massima e pertanto l'ufficiale rogante potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti.

Indi con separata votazione resa ai sensi del 4^ comma dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000, che ha dato il seguente risultato:

Presenti. N. 9
Votanti N. 9
Astenuti N.
Voti contrari N. 0
Voti favorevoli N. 9

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato PCC,

L'anno duemila……, il giorno …… del mese di ……. avanti a me, Notaio …… iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di ……, con residenza in ……;

sono comparsi:

……, nella persona del legale rappresentante ……, con sede in Via …… n. ……. a ……, cod. fisc./partita iva ……, proprietaria/o dell'area censita al Catasto del Comune di Ripe San Ginesio al foglio …….. mappale …… di ha. ……;

di seguito definiti come "soggetto Attuatore";

e

…… il/la quale interviene al presente atto, non in proprio, nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ripe San Ginesio, e quindi in nome e per conto del COMUNE DI RIPE SAN GINESIO (codice fiscale 00267220432), in forza dei poteri che gli derivano dallo statuto del Comune, ed in esecuzione della delibera ……; in conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000;

VISTI

- Il Piano Urbanistico Comunale approvato con ……..
- Lo schema di convenzione e approvato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, con delibera del C.C. n. …… del ……;

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

PREMESSO

1. che il soggetto/i attuatore/i è proprietario di un'area, sita nel Comune di Ripe San Ginesio in via ……., della superficie complessiva di mq ……., area meglio individuata al Catasto del Comune di Ripe San Ginesio, Foglio …… Mapp. ……. .

2. che tale area è inclusa nella zona del Piano Urbanistico …… approvato con Delibera …… ……., per la quale il Piano Urbanistico richiede che l'utilizzo a scopo edificatorio sia subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intero comparto edificatorio;

3. che in data ……. è stata presentato al Protocollo del Comune la Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato relativo al lotto/i da costruire e alle opere di urbanizzazione con relativo schema di convenzione, sul modello approvato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. …… del …… , e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

   (nel caso di comparto suddivisibile in piu' stralci funzionali d'attuazione)

4. e uno schema urbanistico d'insieme con indicazione degli indici urbanistici ed edilizi, gli standard urbanistici, la suddivisione dell'ambito in stralci funzionali e lo schema di convenzione;

5. che in forza dei disposti di legge ed in particolare del D.P.R. 380/2001, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore;

6. _____;

7. _____;

Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;

- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;

- la legge 28.1.1977 n. 10;

- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;

- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma e successive modifiche e integrazioni;

- il Testo Unico Delle Leggi Sull'ordinamento Degli Enti Locali Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;

- il Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.

- il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

- il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241;

- il DL 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/07/2011 n. 106

.....

- lo Statuto del Comune di Ripe San Ginesio;

- il progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:

Tav, _____

Tav, _____

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

Tav, _____

- La relazione-proposta istruttoria del Responsabile del Settore Tecnico, materialmente allegata alla presente;

- _____

- _____

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate

S T I P U L A N O

la presente convenzione da trascriversi a cura del (soggetto/i attuatore/i) quale presupposto per il rilascio del permesso/i di costruire per le opere di urbanizzazione …….. e del/i permessi di costruire per i successivi interventi edilizi.

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

2.1 Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per esso vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.

2.2 Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

2.3 Le Parti danno atto che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportarne al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

3.1 La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e il soggetto Attuatore.

3.2 Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il soggetto attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.

3.3 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO

4.1 Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie fondiaria/territoriale totale di mq circa.

Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- la destinazione d'uso;
- la volumetria massima edificabile, pari a mq;
- la superficie lorda di pavimento esistente/di progetto, pari a mq;
- la superficie coperta massima, pari a mq;
- l'altezza massima dei fabbricati, pari a m (o piani n.);
- l'indice di permeabilità minimo, pari al % della superficie fondiaria d'intervento;
- .....

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

4.2 Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PCC originario e nel rispetto delle norme di Piano urbanistico e di Regolamento edilizio vigenti:

- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
- la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- il numero e la dimensione degli accessi carrabili e pedonali;
- ... ;
- ... ;
- tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 1.

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

5.1 Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore potrà ritirare il Permesso di costruire e dare inizio ai lavori.

5.2 Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento del Contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, qualora dovuto.

ART. 6 - CARICO URBANISTICO

6.1 Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza: SLP mq... , volume mc... ;
- produttivo: SLP mq... ;
- terziario-commerciale: SLP mq....

6.2 L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, complessivamente pari a mq... , così determinato:

- residenza: mc... : mc/abitante = abitanti... x mq/abitante = mq... ;
- produttivo: SLP mq... x 20% = mq... ;
- terziario-direzionale-commerciale: SLP mq... x 100% = mq... ;

6.3 Il progetto di PCC convenzionato individua aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie complessivamente pari a mq. ... , così ripartite:

- parcheggi: mq. .. ;
- verde pubblico: mq. .. ,
- aree per attrezzature d'interesse comune: mq. .. ;

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

- ....

(oppure)

Il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione del lotto d'intervento, non individua aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

6.4 Si dà atto che le aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, messe a disposizione dal soggetto attuatore sono dimensionate (o eccedono) in base ai disposti dell'art. ….. delle Norme tecniche di attuazione ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

(oppure)

Le aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, messe a disposizione dal soggetto attuatore non assolvono integralmente il disposto dell'art. delle Norme tecniche di attuazione del PRG. Ne consegue che il Comune acconsente la monetizzazione della seguente quantità di aree:

- dotazione minima di aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, previste nel Piano Urbanistico: mq... ;
- aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie di progetto: mq... ;
- aree da monetizzare: mq....

L'importo di monetizzazione unitario è stabilito in €/mq. …... Il soggetto attuatore si impegna a versare l'importo complessivo di monetizzazione - determinato in : €/mq... x mq... = €... - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE

7.1 Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione *(oppure in altro termine ……..)* - le aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, ed in particolare a:

a) ;

b) ;

c) ;

L'area è individuata sulla tav. …. di PCC allegata alla presente Convenzione sotto la lettera …..

7.2 La superficie reale dell'area risulta pari a mq …… circa; l'area è individuata in Catasto con i mappali ……. del foglio ……, della superficie catastale di mq ……

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

7.3 L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non (salvo quelle per... note alle Parti), da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

7.4 Il soggetto attuatore si impegna alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree cedute al Comune a termine della presente Convenzione, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.

7. 5 Il soggetto attuatore si riserva - previa verifica da parte del Comune - la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento qui previsto.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/SECONDARIA

8.1 Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria/secondaria:

a) ... ;

b) ... ;

c) ....

Le opere sono illustrate dalla tav.... , costituiva del PCC citato.

8.2 Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire, è pari a € …… (con riferimento ai prezzi del Listino OO.PP. della Regione Marche in vigore).

8.3 Il costo delle opere viene scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dalla Proprietà, in discendenza del Provvedimento abilitativo richiamato.

Il soggetto attuatore si impegna a versare - secondo le modalità di legge - la differenza tra gli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della sottoscrizione della presente Convenzione ed il costo delle opere da eseguire, quale risulta dal Computo richiamato.

(oppure)

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

Il soggetto attuatore assume a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria, rispetto all'importo di Computo metrico come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 36 - comma 4 del D.Lgs 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguite direttamente dalla Proprietà, a proprie cure e spese; la stessa assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.

9.2 Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dal soggetto attuatore senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al D.Lgs 50/2016.

9.3 Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.

9.4 Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere stesse.

9.5 Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico della Proprietà (il Comune può stabilire ulteriori garanzie come la scelta del collaudatore, il cui onere sarà comunque a carico del soggetto attuatore).

9.6 Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità dell'intervento edilizio verrà in ogni caso

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

rilasciata/attestata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11.

9.7 Il soggetto attuatore autorizza sin d'ora il Comune a sostituirla nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di PCC, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine stabilito dal relativo provvedimento abilitativo.

La facoltà del Comune di sostituirsi al soggetto attuatore può essere esercitata previa messa in mora - per un tempo non inferiore a 90 giorni - con lettera raccomandata od altra procedura di legge.

Nel caso, il soggetto attuatore si impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni ed autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.

Con la sostituzione di cui sopra, il soggetto attuatore solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

9.8 Nel caso fossero previste compartecipazioni da parte del Comune per l'esecuzione dei lavori, questi dovranno essere preventivamente approvati con le procedure previste dalle vigenti leggi.

9.9 Nel caso in cui fossero previste delle compartecipazioni da parte del soggetto attuatore e l'esecuzione dei lavori sia di competenza del Comune, l'importo relativo alla compartecipazione dovrà essere reso disponibile, secondo le procedure previste dalle vigenti norme e secondo quanto preventivamente verrà stabilito.

ART. 10 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al soggetto attuatore fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.

10.2 Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11.4 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della Proprietà, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

ART.11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZZIONE

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

11.1 Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.

Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con il rilascio del PCC.

11.2 Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il Collaudatore sarà nominato dal Comune e sarà incaricato dalla Proprietà, con la quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale.

Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

11.3 Il soggetto attuatore si impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi e as-built di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

È a carico della Proprietà, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.

11.4 Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

12.1 A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 8, il soggetto attuatore presta idonea garanzia finanziaria per l'importo di € …….. (pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato dell'Iva), con polizza bancaria/assicurativa n. ……. in data ……., emessa da ……., con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

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

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

12.3 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale - anche indiretto - connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 10.2.

12.4 Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 - secondo comma - del Codice civile.

In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato anche con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

13.1 Il progetto di ……., redatto in conformità alle norme di legge da …….. iscritto all'Ordine …… della Provincia di ……. al n. ……, è costituito dai seguenti elaborati:

- ...

- ...

13.2 Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

ART. 14 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

14.1 La presente Convenzione ha validità di anni ….., decorrenti dalla data dell'Avviso di rilascio del Permesso di costruire convenzionato.

ART. 15 -SPESE

15.1 Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo della Proprietà.

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

Letto, approvato e sottoscritto.

La proprietà

p. IL COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

Il Responsabile del Servizio

Nota: *la convenzione riporterà i soli articoli specifici, pertanto dalle specifiche convenzioni saranno cassati gli artt. riportati dalla presente "convenzione tipo", superflui e/o ininfluenti.*

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

PARERI SULLA PROPOSTA DELLA PRESENTE DELIBERAZIONE AVENTE PER OGGETTO: **"APPROVAZIONE CONVENZIONE-TIPO AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL D.P.R. 380/01 PER L'UTILIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA A MEZZO DEL "PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO", SECONDO LE PRESCRIZIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE O IN VARIANTE ALLO STESSO"**

VISTO:

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L.gvo 18.08.2000 n. 267, si esprime parere favorevole, per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
Geom. Laura Contratti

COMUNE DI RIPE SAN GINESIO

PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE	IL CONSIGLIERE ANZIANO	IL SEGRETARIO
f.toTEODORI PAOLO	f.toGASPARRINI PIERINO	f.toGIULIANA DOTT.SSA SERAFINI

==========

E' copia conforme all'originale.

IL SEGRETARIO

li, ... GIULIANA DOTT.SSA SERAFINI

==========

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 22-07-21

IL SEGRETARIO

li, 22-07-21 f.to GIULIANA DOTT.SSA SERAFINI

==========