

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di Mogliano

(Provincia di Macerata)

Schema di convenzione urbanistica del Piano particolareggiato "PP2" per la riqualificazione urbanistica con contestuale realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale sull'area adiacente all'ex-ospedale S. Michele, distinto al catasto al Foglio 18 mappale n. 91 - porz.

Ditta proponente: "COAL Società Cooperativa a r. l."

Rep. n. _____

Prot.n. _____

L'anno duemiladiciotto (2018), il giorno _____ (__) del mese di _____, nella residenza Comunale, presso l'Ufficio Segreteria, in Via A. Adriani, 6;

avanti a me dott. Nando Tozzi, Segretario dell'Amministrazione Comunale, ivi domiciliato per la carica e autorizzato a rogare, nell'interesse dell'Amministrazione, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

a) **Dott. Flavio ZURA**, nato a Macerata il 04/05/1961 (CF ZRUFLV61E04E783A), che dichiara di intervenire in questo atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area IV - Gestione del Territorio, esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, identificata nel Comune di Mogliano, con sede a Mogliano (MC) in Via Roma, 54

(P.IVA/CF 00244400438), indirizzo pec: [in-](mailto:info@pec.comune.mogliano.mc.it)
[fo@pec.comune.mogliano.mc.it](mailto:info@pec.comune.mogliano.mc.it), nel seguito del presente atto

indicato anche semplicemente come "Comune di Mogliano";

b) **Carlo Palmieri**, nato a Roma (RM) il 03/06/1955 (CF PLMCRL55H43H501P), residente a Agosta (RM) in Contrada Berta snc, in qualità di legale rappresentante della Ditta "COAL Società Cooperativa a r. l.", con sede in Camerano (AN) in Via Direttissima del Conero, 11 (P.IVA/CF 00096240429), iscritta nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Ancona al n. 00096240429 - REA AN-46800, indirizzo pec: co-al@legalmail.it, nel seguito del presente atto indicato anche semplicemente come "soggetto attuatore";

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario Rogante sono personalmente certo.

Di comune accordo le parti sopra nominate, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all'assistenza di testimoni con il mio consenso.

PREMESSO CHE

a) In esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 29/04/2016, della Deliberazione di Giunta n. 53 del 07/06/2016 e della Determinazione n. 51 del 19/07/2016 del Responsabile dell'Area Amministrativa - I Area, si è proceduto ad indire l'asta pubblica, con il sistema delle offerte segrete e per l'importo a base d'asta di € 150.000,00, per la cessione del diritto di proprietà dell'area comunale adiacente all'ex-ospedale S. Michele, distinta al Catasto al Foglio 18 mappale n. 91-porz., con contestuale individuazione del sog-

getto attuatore delle previsioni urbanistiche relative al comparto edificatorio soggetto al Piano Particolareggiato denominato "PP2", atteso che nella zona in esame lo strumento urbanistico vigente prevede l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, ai sensi dell'art.30 della Legge Regionale n. 34/92 e ss.mm.;

b) con verbale di gara prot. n. 7727 del 20/09/2016, regolarmente approvato con Determinazione n. 63 del 22/09/2016 del Responsabile dell'Area Amministrativa - I Area, si è provveduto all'aggiudicazione provvisoria della suddetta asta alla Ditta "COAL Società Cooperativa a r.l.", in virtù dell'offerta economicamente più vantaggiosa dalla stessa presentata e valutata con il punteggio di 91/100 dalla Commissione aggiudicatrice nella seduta del 16/09/2016, comportante il prezzo di € 153.000,00 offerto dall'aggiudicataria per l'acquisto del diritto di proprietà dell'area comunale oggetto di cessione;

c) in base a quanto prescritto dal punto 4.2 del bando di gara, con nota prot. n. 10283 del 28/11/2016 e successiva integrazione prot. n. 1162 del 02/02/2017 il "soggetto attuatore" come sopra individuato ha provveduto a trasmettere la documentazione inerente il Piano Particolareggiato "PP2" ai fini della relativa adozione ed approvazione;

d) sul progetto di che trattasi, redatto dall'Arch. Galanti

Vittorio con studio in Castelfidardo (AN), sono stati regolarmente acquisiti i pareri, nulla-osta, autorizzazioni e/o atti di assenso comunque denominati, qui di seguito elencati:

- parere favorevole prot. n. 11316193 del 13/04/2017 del Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche - P.F. Presidio Territoriale di Macerata, acquisito agli atti comunali al prot. n. 4684 del 18/05/2017, espresso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 10 della L.R. n. 22/2011;
- parere igienico sanitario favorevole con prescrizioni NIP n. 2017/10 del 25/01/2017 del Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.U.R.- Zona Territoriale n. 9 di Macerata;
- parere favorevole con prescrizioni prot. n. 1610 del 30/01/2017 della Soprintendenza Archeologica per le Belle Arti e per il Paesaggio delle Marche, rilasciato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e dell'art. 16, comma 3, della Legge n. 1150/1942;
- nulla osta n.51014/1248 del 09/02/2017 rilasciato dal Settore 7 - Ufficio Viabilità e Patrimonio della Provincia di Macerata per la realizzazione di una mini-rotatoria stradale in corrispondenza della strada provinciale "Loro-Macina" al Km 11+000 all'intero del centro abitato;
- parere favorevole con prescrizioni prot. n. 77 del 14/03/2017 rilasciato dalla Ditta CPM srl, in qualità di sog-

getto gestore della pubblica illuminazione comunale;

- parere favorevole con prescrizioni prot. n. 8511 del 26/05/2017 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Macerata (pratica n. 34218 - attività n. 69.2B dell'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011);

- parere favorevole della Commissione edilizia espresso in data 20/06/2017 (esame n. 1 del verbale);

e) gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale/fondiarria di circa mq 6.408, di cui circa mq. 1.000 quale area oggetto di cessione da parte del Comune di Mogliano, e nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 23/04/2009 e poi modificato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 15/01/2016, sono classificati come zona omogenea per attrezzature commerciali e terziarie "d", assoggettata alle prescrizioni di cui all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) ad esso allegate, con l'attuazione dell'intervento edilizio attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata, denominato "PP2", nel rispetto degli indici e parametri delle zone per attrezzature pubbliche di cui all'art. 37 delle N.T.A. stesse, assumendo come superficie fondiaria l'area perimetrata dal piano attuativo;

f) quanto dichiarato alla precedente lettere e), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del

Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001;

g) il "soggetto attuatore" dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

VISTO CHE

- ai sensi dell'art. 30, comma 1, della Legge Regionale n. 34/1992 e ss.mm., con Deliberazione di Giunta n 43 del 06/07/2017, esecutiva, è stato adottato il predetto Piano Particolareggiato "PP2", di cui al progetto redatto dall'Arch. Galanti Vittorio con studio in Castelfidardo (AN);

- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e di avvenuto deposito del Piano Particolareggiato "PP2", nelle forme di legge, dai quali risulta che sono pervenute le osservazioni prott. nn. 8159 e 8169 del 07/09/2017 da parte di privati cittadini e rappresentanti di associazioni, nonché le osservazioni della Provincia di Macerata di cui al Decreto Presidenziale n. 138 del 06/09/2017;

- ai sensi dell'art. 30, comma 4, della Legge Regionale n. 34/1992 e ss.mm., con Deliberazione di Giunta n ___ del __/__/2018, esecutiva, è stato approvato il predetto Piano Particolareggiato "PP2", di cui al progetto redatto dall'Arch. Galanti Vittorio con studio in Castelfidardo (AN), provvedendo contestualmente a controdedere alle osservazioni presentate

da parte di privati cittadini, rappresentanti di associazioni

e dalla Provincia di Macerata;

- ai fini del conseguente rilascio del titolo unico per la realizzazione dell'intervento, di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 380/2001, è necessario provvedere alla preliminare e propedeutica stipula della presente convenzione urbanistica;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le Parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - Premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Oggetto della convenzione

Il Sig. Carlo Palmieri, in qualità di legale rappresentante della Ditta "COAL Società Cooperativa a r. l.", si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare, con l'osservanza delle caratteristiche, modalità e termini di cui ai successivi articoli, l'intervento di riqualificazione urbanistica dell'intero comparto edificatorio denominato "PP2", così come individuato graficamente nelle tavole del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Mogliano, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante fino al suo completo assolvimento attestato con appositi atti certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione; a tale proposito, è esclusa la

prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

Nello specifico, l'intervento di riqualificazione urbanistica posto a totale carico del "soggetto attuatore", così come meglio rappresentato negli elaborati di progetto del Piano Particolareggiato "PP2", consisterà nell'esecuzione delle opere di seguito sinteticamente elencate:

1) costruzione di un nuovo edificio a destinazione commerciale avente superficie lorda complessiva pari a mq. 1.069, di cui mq 72,00 da destinarsi a porticato pubblico, e superficie di vendita pari a mq 652,90, da realizzarsi con struttura ad unico piano incassata all'interno del terrapieno costituente il giardino dell'ex-ospedale S. Michele e contenuta al di sotto della quota dello stesso; il nuovo fabbricato a destinazione commerciale verrà riservato alla proprietà esclusiva del "soggetto attuatore", fatta eccezione per il lastrico di copertura dello stesso che rimarrà di proprietà del Comune di Mogliano, in quanto da destinarsi a parcheggio ed a verde pubblico;

2) realizzazione e rifacimento delle opere di urbanizzazione primaria, e ciò con particolare riferimento sia alle condotte fognarie recapitanti le acque meteoriche delle due aree destinate a parcheggio pubblico ed ubicate a quote diverse, sia all'impianto di pubblica illuminazione previsto in progetto con la dotazione di nuovi corpi illuminanti a led;

3) riqualificazione dell'area sovrastante il nuovo edificio da

costruire, con la creazione di due zone, destinate rispettivamente a parcheggio ed a verde pubblico, opportunamente sistemate e raccordate, a livello pedonale e previa eliminazione delle barriere architettoniche, al parcheggio pubblico posto a quota inferiore tramite la costruzione di una nuova scala;

4) miglioramento ed adeguamento della viabilità esistente, mediante l'allargamento della carreggiata esistente, dal valore attuale di ml. 4,50-5,00 al valore di progetto di ml. 6,00, della strada comunale di raccordo tra i due piazzali posti a quote tra loro sfalsate.

Inoltre, in relazione al miglioramento ed adeguamento della viabilità esistente il "soggetto attuatore" si impegna alla realizzazione, in corrispondenza dell'incrocio con la strada provinciale "Loro-Macina" di un'apposita minirotatoria del diametro pari a ml. 25,00, provvedendo, a propria cura e spese, alla redazione di un'apposita variante urbanistica da approvare, ai sensi dell'art.15, comma 5, della L.R. n. 34/1992 e s.m.i, a cura dell'Amministrazione comunale con la seguente tempistica:

a) Redazione completa della variante urbanistica da parte del "soggetto attuatore" e relativa trasmissione all'Amministrazione comunale entro n. 2 (due) mesi dalla data di rilascio del titolo unico, di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010, o, qualora il "soggetto attuatore" si avvalga della facoltà alternativa al rilascio del titolo unico-permesso di

costruire, dalla data di presentazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) del Comune di Mogliano della segnalazione certificata di inizio di attività (s.c.i.a.).

b) Adozione ed approvazione da parte dell'Amministrazione comunale della variante urbanistica presentata entro n. 4 (quattro) mesi, decorrenti dalla data di avvenuta, regolare e completa trasmissione della stessa al Comune di Mogliano da parte del "soggetto attuatore"; a tale proposito, si specifica che qualora il predetto termine non venga rispettato per motivi imputabili all'Amministrazione comunale, il "soggetto attuatore" dovrà essere considerato non più vincolato ad adempiere all'obbligo impartito nella presente convenzione, potendo lo stesso liberamente scegliere di realizzare o meno la suddetta minirotatoria stradale.

Altresì, a fronte della completa e corretta esecuzione dell'intervento di riqualificazione urbanistica sinteticamente sopra indicato (con riferimento ai punti 2, 3 e 4 fatta eccezione per quanto sotto meglio specificato), il Comune di Mogliano si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a cedere il diritto di proprietà dell'area comunale distinta catastalmente al foglio 18 mappale n. 91- porz., così come meglio indicata nella planimetria allegata (ALL.1), per una superficie pari a circa mq. 1.000 ed al prezzo pattuito a corpo, ai sensi dell'art. 1538 C.C., nel-

la misura complessiva di € 153.000,00 (Euro centocinquantatremila//00), così come risultante dall'aggiudicazione per effetto dell'aumento di € 3.000,00 sul prezzo a base d'asta pari a € 150.000,00, offerto in sede di gara dal "soggetto attuatore".

Il bene verrà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive esistenti, anche non apparenti, libero da persone e cose.

La cessione si intende effettuata fuori del campo di applicazione IVA, non trattandosi di beni strumentali adibiti ad attività commerciale, bensì di beni patrimoniali detenuti dal Comune quale "Pubblica autorità istituzionale".

Il trasferimento del bene in cessione, di cui al presente articolo, avverrà con apposito e separato atto notarile, entro n. 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori sinteticamente descritti ai punti 2), 3) e 4) che precedono (per il punto 4 fatta eccezione per quanto sotto meglio specificato), e cioè non appena approvato il certificato di collaudo dell'intervento di riqualificazione urbanistica relativo alla totalità delle opere di urbanizzazione, dell'intero piazzale posto a quota dell'ex ospedale S.Michele, della viabilità fatta eccezione dei lavori relativi alla rotatoria stradale ed alla asfaltatura ed alla segnaletica del piazzale sottostante.

In ogni caso, la mancata, incompleta e/o imperfetta realizza-



zione della totalità dei lavori di cui 1), 2), 3) e 4), meglio descritti negli elaborati progettuali allegati al Piano Particolareggiato PP2 e da eseguirsi in conformità alle prescrizioni impartite dai diversi Enti coinvolti nel presente procedimento, costituirà elemento ostativo al rilascio del certificato di agibilità del costruendo fabbricato.

A tale proposito, onde consentire la piena e libera esecuzione dell'intervento edilizio, con la presente convenzione si stabilisce l'immissione in possesso dell'immobile da parte del "soggetto attuatore" prima della data di effettivo trasferimento del bene, con conseguente assunzione di ogni derivante onere e responsabilità con decorrenza fissata dalla data di avvenuto rilascio del titolo unico, di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010, e previa redazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano, in contraddittorio con un rappresentante del medesimo "soggetto attuatore", dello stato di consistenza degli immobili esistenti, ancorché non direttamente interessati dalla realizzazione delle opere edilizie, e ciò con particolare riferimento al fabbricato di valore storico-architettonico denominato ex-ospedale S. Michele.

Sono a carico dell'aggiudicatario del bene in cessione, tutte le spese, di qualsiasi genere, relative alla progettazione, alla direzione, alla sicurezza, al collaudo ed all'esecuzione dei lavori necessari a rendere le opere ultimate a regola d'arte e completamente utilizzabili, nonché tutte le ulteriori

spese relative all'intestazione del bene medesimo, ivi comprese le spese tecniche di frazionamento ed accatastamento, di rogito, imposte e tasse di qualunque genere, con la sola esenzione della tassa relativa all'occupazione di suolo pubblico, che, nella fattispecie, risulterà non dovuta in quanto le opere da realizzare da parte del "soggetto attuatore" sono afferenti a immobili di proprietà del Comune.

Art. 3 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia

L'utilizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili di cui alla presente convenzione avverrà in conformità alle norme di attuazione e agli elaborati di progetto del Piano Particolareggiato "PP2", così come approvato dal Comune di Mogliano.

Art. 4 - Contributo di costruzione

I concessionari si impegnano a versare, prima del rilascio del titolo unico, di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010, il contributo di costruzione, di cui all'art. 19, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, pari all'incidenza del contributo sul costo di costruzione e sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, determinata con la modalità e i tempi previsti dalle deliberazioni in materia del Comune di Mogliano e che verranno comunicate al "soggetto attuatore" al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio necessario alla realizzazione dell'intervento.

A tale proposito, poiché in relazione alla modalità di esecuzione dei lavori in oggetto, trattandosi di interventi di ri-

strutturazione urbanistica disciplinati da un piano attuativo contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, trova applicazione l'art. 23, comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001, è ammessa in capo al "soggetto attuatore" la facoltà, alternativa al rilascio del titolo unico-permesso di costruire, di realizzare le opere convenzionate tramite presentazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) del Comune di Mogliano della semplice segnalazione certificata di inizio di attività (s.c.i.a.), previo preventivo versamento del contributo di costruzione dovuto.

Ai sensi dell'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, poiché nella fattispecie il "soggetto attuatore" risulta essere direttamente obbligato al rifacimento delle opere di urbanizzazione, i costi necessari ed indicati nel relativo computo metrico estimativo verranno scomputati, in tutto e/o in parte, dalla quota dovuta del contributo di costruzione commisurata alla sola incidenza delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria.

Art. 5 - Versamento del corrispettivo per la cessione del bene

- Modalità e tempistiche

In relazione alla cessione del diritto di proprietà dell'area comunale distinta catastalmente al foglio 18 mappale n. 91-porz., così come meglio indicata nella planimetria allegata (ALL.1), il "soggetto attuatore" si obbliga a versare presso

la Tesoreria comunale (Banca Marche SpA - filiale di Mogliano
IBAN: IT14X 06055 68960 00000000 3921) il corrispettivo pattu-
ito a corpo, ai sensi dell'art. 1538 C.C., nella misura com-
plessiva di € 153.000,00 (Euro centocinquantatremila//00), co-
sì come risultante dall'aggiudicazione, con le modalità e tem-
pistiche di seguito stabilite:

a) acconto del 50% del prezzo totale pattuito, da versarsi
all'atto della stipula della presente convenzione e pari
all'importo di € 61.500,00 (Euro sessantunomilacinquecen-
to//00), ottenuto dall'importo di € 76.500,00 (€ 153.000,00 x
½) decurtato dell'importo di € 15.000,00 già versato dal "sog-
getto attuatore" in sede di gara a titolo di deposito cauzio-
nale con bonifico bancario effettuato in data 09/09/2016 pres-
so la Veneto Banca, quest'ultimo regolarmente incamerato
dall'Amministrazione comunale;

b) saldo del prezzo totale pattuito, da versarsi all'atto del-
la stipula dell'atto notarile di compravendita del bene e pari
all'importo di € 76.500,00 (Euro settantaseimilacinquecen-
to//00).

Art. 6 - Obblighi particolari - Dotazione parcheggio privato

In conformità a quanto stabilito dalla disciplina inerente gli
insediamenti commerciali di cui agli artt. 1 e 2 del Regola-
mento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del
01/02/2016 e così come espressamente indicato sia nella Deli-
bera di Giunta Comunale n. 53 del 07/06/2016, che al punto 2)

del bando di gara per le medie strutture di vendita ricadenti in zona commerciale "A", il "soggetto attuatore" dichiara di avvalersi delle possibilità derogatorie previste in materia di dotazione di parcheggio privato, da quantificarsi, per la fattispecie delle attività commerciali del settore alimentare o miste, nella misura di 1,10 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita, quest'ultima pari complessivamente a mq 652,90 e ciò per un'estensione totale risultante di mq 718,19 (mq 652,90 x 1,10) da destinare a parcheggio privato a servizio della nuova attività commerciale da insediare nel costruendo edificio.

A tale proposito, pertanto, il Comune di Mogliano si impegna a concedere, a titolo oneroso ed in relazione alla dotazione richiesta per il parcheggio privato, il diritto d'uso al "soggetto attuatore" per una durata massima di n. 90 (novanta) anni, eventualmente prorogabile dietro pagamento di un ulteriore e debitamente aggiornato corrispettivo in denaro, sull'area comunale destinata a parcheggio pubblico ed avente superficie pari a mq 720,00, corrispondente, in parte, a quella appositamente riqualificata in corrispondenza del piazzale ubicato alla quota di imposta dell'ex-ospedale S. Michele ed, in parte, a quella posta in corrispondenza del piazzale sottostante, così come meglio individuata nell'apposita planimetria allegata (ALL.2), al prezzo unitario di 216,00 €/mq e per un importo totale determinato nella misura complessiva di € 155.520,00

(mq 720,00 x 216,00 €/mq) .

Il corrispettivo sopra determinato dovrà essere versato dal "soggetto attuatore" in un'unica soluzione presso la Tesoreria comunale (Banca Marche SpA - filiale di Mogliano IBAN: IT14X 06055 68960 00000000 3921) all'atto della concessione del diritto d'uso del predetto parcheggio, fermo restando il mantenimento della destinazione pubblica dell'area, che avverrà in concomitanza del trasferimento del diritto di proprietà del bene con apposito e separato atto notarile, entro n. 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori, sinteticamente descritti ai punti 2), 3) e 4) che precedono, (per il punto 4 fatta eccezione per quanto sotto meglio specificato), e cioè non appena approvato il certificato di collaudo dell'intervento di riqualificazione urbanistica relativo alla totalità delle opere di urbanizzazione, dell'intero piazzale posto a quota dell'ex-ospedale S.Michele, della viabilità fatta eccezione dei lavori relativi alla rotatoria stradale ed alla asfaltatura e segnaletica del piazzale sottostante.

Art. 7 - Modalità e termini relativi alla realizzazione dell'intervento - Penali per ritardo

La Ditta proponente si impegna ad iniziare i lavori di cui all'art. 2 entro n. 3 (tre) mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio o dalla data di acquisizione agli atti comunali della segnalazione certificata di inizio di attività

(s.c.i.a.) necessari alla realizzazione dell'intervento ed a ultimare gli stessi entro n. 2 (due) anni dal rilascio del titolo stesso o dalla data della presentazione della s.c.i.a. medesima.

A tale proposito, in concomitanza dell'inizio dei lavori il "soggetto attuatore" dovrà comunicare per iscritto il nominativo del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice delle opere, allegando tutta la documentazione necessaria ad attestarne il possesso di qualificazione tecnico-economica adeguata alla tipologia ed entità dell'intervento da realizzare, nonché la relativa regolarità contributiva in base alla normativa vigente.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori dovranno essere comunicati per iscritto e dovranno risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio dall'Impresa esecutrice e dal Direttore dei lavori, nonché sottoscritto per presa visione dal legale rappresentante del "soggetto attuatore" e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano.

Nel caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati per l'inizio e per l'ultimazione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo delle predette scadenze verrà applicata una penale giornaliera di € 200,00 (euro duecento/00), fino alla concorrenza massima di € 60.000,00, corrispondente ad un periodo di ritardo complessivo di n. 300 (trecento) giorni, oltre al quale si procederà alla risoluzione

della presente convenzione, trattenendo il deposito cauzionale già versato e provvedendo all'incameramento delle penali, avvalendosi delle somme prestate a garanzia dal "soggetto attuatore" attraverso le proprie polizze fideiussorie.

Qualora durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti rilevanti, estranei alla volontà del "soggetto attuatore", il Comune di Mogliano potrà prorogare, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, il termine della ultimazione dei lavori anche più volte fino alla risoluzione della problematica come detto estranea alla volontà del "soggetto attuatore".

Nello specifico ed in conformità al cronoprogramma allegato al Piano Particolareggiato "PP2", l'ordine delle lavorazioni da realizzare dovrà seguire la seguente tempistica:

- tempo massimo previsto per scavi, palificate e strutture di fondazione del nuovo edificio commerciale = n. 6 (sei) mesi;
- tempo massimo previsto per strutture in elevazione, rivestimenti esterni, impermeabilizzazioni e copertura del nuovo edificio commerciale da adibire a parcheggio pubblico = n. 6 (sei) mesi;
- tempo massimo previsto per opere di urbanizzazione complete e comprensive di quelle relative alla viabilità = n. 6 (sei) mesi;
- tempo massimo previsto per impianti e finiture interne del nuovo edificio commerciale = n. 6 (sei) mesi.

In ogni caso, trattandosi di intervento unitario, la mancata e/o incompleta e/o irregolare esecuzione dei lavori costituiranno motivo ostativo al rilascio del certificato di agibilità del costruendo fabbricato a destinazione commerciale.

Art. 8 - Varianti

Ai sensi della Legge Regionale vigente, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante urbanistica, ma con semplice rilascio del titolo abilitativo di natura edilizia, tutte le modifiche, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano particolareggiato, che non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.

Le modifiche ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano particolareggiato ed ai criteri costruttivi ivi previsti, sono, a titolo non esaustivo, le seguenti:

a) modifiche interne al nuovo edificio commerciale, purché non producano variazioni dimensionali della consistenza della superficie di vendita prevista in progetto;

b) modifiche non sostanziali alle componenti esecutive delle opere di urbanizzazione e della viabilità, fatto salvo il rispetto delle specifiche e dei requisiti tecnico-prestazionali

previsti dal Capitolato Tecnico Prestazionale allegato al progetto;

c) modifiche non sostanziali all'intervento di riqualificazione delle aree destinate a verde ed a parcheggio pubblico, purché non producano diminuzione dei posti auto previsti in progetto.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 7, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art. 9 - Collaudo

Ultimato l'intervento di riqualificazione urbanistica relativo alla viabilità, alla totalità delle opere di urbanizzazione ed all'intero piazzale posto a quota dell'ex-ospedale S. Michele, il "soggetto attuatore" presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune ed a spese del "soggetto attuatore" che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i n. 30 (trenta) giorni successivi nella misura fin da ora quantificata e stabilita in complessivi € 2.000,00, oltre agli oneri accessori e connessi.



Il Comune provvederà ad effettuare il collaudo entro n. 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di ricevimento della dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori, e, previa approvazione dello stesso da parte della Giunta comunale, alla presa in consegna delle opere con verbale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano redatto e sottoscritto in contraddittorio con il "soggetto attuatore" entro n. 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data del collaudo medesimo.

Le operazioni di collaudo, anche quelle eventualmente espletate in corso d'opera, si estenderanno all'accertamento della presenza e dell'idoneità sia della documentazione sui materiali utilizzati, finalizzata alla verifica del possesso dei requisiti tecnico prestazionali stabiliti nel Capitolato Tecnico Prestazionale allegato al progetto, sia degli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché del piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici e, se necessaria, anche della presenza dell'avvenuto collaudo con esito positivo delle strutture; in assenza di tali elaborati i termini previsti nel presente articolo per l'effettuazione del collaudo e per la presa in consegna delle opere restano sospesi.

I verbali di sopralluogo del collaudo eventualmente espletato in corso d'opera confluiranno in allegato nel certificato di collaudo finale. In ogni caso, la manutenzione e la conserva-

zione delle aree e delle opere resta a totale carico del "soggetto attuatore" sino all'approvazione del collaudo, fatta eccezione per l'area comunale, di cui all'art. 7 della presente convenzione e meglio individuata nell'apposita planimetria allegata (ALL.2), destinata a parcheggio pubblico ed avente superficie pari a mq 720,00, per la quale gli obblighi di manutenzione e di conservazione vengono estesi per n. 90 (novanta) anni, pari a tutta la durata del diritto d'uso concesso dal Comune al "soggetto attuatore".

Art. 10 - Garanzie

L'importo preventivato dell'intervento di riqualificazione da eseguirsi a cura e spese del "soggetto attuatore" ammonta complessivamente a Euro 1.344.627,99, come risulta dai computi metrici estimativi allegati al progetto del piano particolareggiato "PP2". Fermo restando gli obblighi assunti con la convenzione, a garanzia dell'eventuale completo ripristino dello stato dei luoghi, nonché dei potenziali danni arrecati in corso di esecuzione tanto agli immobili quanto alle strutture esistenti ed a terzi soggetti, il "soggetto attuatore" presta adeguata garanzia finanziaria per un importo di Euro 1.350.000,00 mediante:

- polizza fideiussoria n. _____ del --/--/-- emessa da _____.

La garanzia sarà abbassata alla cifra di euro 500.000,00, con autorizzazione prestata sin da ora dal Comune garantito, in

occasione dell'atto notarile con il quale sarà trasferito il bene.

La garanzia può essere estinta dal Comune garantito, solo a seguito di favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia potrà essere ulteriormente ridotta in corso d'opera, su richiesta del "soggetto attuatore", quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che il comune ne abbia accertato la regolare esecuzione a seguito di collaudo.

La garanzia è presentata con la denuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile, non trovando applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile.

In ogni caso, la fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessita di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione e da questa richiamate, nonché gli inadempimenti che possono arrecare pregiudizio al Comune.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del "soggetto attuatore", nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo di applicazione della convenzione, divenute impugnabili e definitive.

Inoltre, in ottemperanza a quanto richiesto dal punto 4 del bando di gara, a garanzia dei danni di esecuzione nei confronti degli immobili esistenti e di terzi soggetti il "soggetto attuatore" si impegna a stipulare (o a far stipulare all'impresa appaltatrice) ed a trasmetterne copia, entro la data di avvio dei lavori, le polizze aggiuntive di seguito elencate con i loro rispettivi massimali:

- polizza di assicurazione nella forma di "Contractors All Risks" (C.A.R.) n. _____ del --/--/---- della -----
----- di € 1.000.000,00 per "danni di esecuzione";

- polizza di assicurazione n. _____ del --/--/----
della ----- di € 2.000.000,00 per responsabilità civile verso terzi (R.C.T.);

- polizza di assicurazione n. _____ del --/--/----
della ----- di € 1.000.000,00 per responsabilità civile verso prestatori di lavoro (R.C.O.).

Art. 11 - Divieto di cessione e trasferimento del titolo edilizio

E' esclusa la cessione a terzi della presente convenzione.



E' ammesso il trasferimento del titolo edilizio rilasciato per la realizzazione dell'intervento, esclusivamente previa effettuazione con esito positivo del collaudo con relativa presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione e dell'intero piazzale posto a quota dell'ex-ospedale S.Michele e con conseguente ed avvenuto trasferimento definitivo del diritto di proprietà del bene oggetto di cessione nella piena disponibilità del "soggetto attuatore".

Solamente nel caso sopra indicato, il titolo e il contratto che consente il trasferimento dell'atto abilitativo di natura edilizia dovrà essere inoltrato al Comune, che provvederà a volturarlo al nuovo proprietario subentrante.

Art. 12 - Obblighi nei confronti di lavoratori

Il "soggetto attuatore" dichiara di applicare (e lo pretenderà dall'impresa appaltatrice) ai propri lavoratori dipendenti il vigente Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i lavoratori e di agire, nei confronti degli stessi, nel rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti in materia applicabili.

Il "soggetto attuatore", nonché la Ditta esecutrice delle opere dallo stesso incaricata, sono, altresì, obbligati a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa, sanitaria, previste per i dipendenti dalla vigente normativa.

Art. 13 - Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del "soggetto attuatore".

Le spese di trascrizione devono essere versate dal "soggetto attuatore" contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

Art. 14 - Rinvio a norme di legge - Controversie

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore in materia edilizia, urbanistica e commerciale, al regolamento edilizio ed in particolare alla Legge Regionale n. 34/1992 e ss.mm..

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo della Regione Marche.

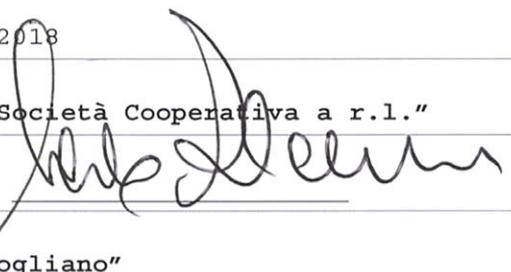
Del presente Atto, scritto con elaboratore elettronico con inchiostro indelebile, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, io Segretario generale rogante ho dato lettura alle Parti che, a mia domanda, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Segretario rogante, dopo avermi dispensato dalla lettura degli allegati avendo esse affermato di conoscerne il contenuto.

Questo Atto, consta di n. 27 (ventisette) fogli di carta debitamente legalizzata, dei quali si sono occupate pagine intere 27 (ventisette) escluse le firme.

Mogliano, lì __/__/2018

Per la Ditta "COAL Società Cooperativa a r.l."

Sig. Carlo Palmieri



Per il "Comune di Mogliano"

Responsabile dell'Area IV - Gestione del Territorio

Sindaco Flavio Zura

IL SEGRETARIO COMUNALE

DOTT. Nando Tozzi

Comparto Edificatorio PP2

AREA OGGETTO DI VENDITA
997 mq
(escluse aree pubbliche)

Area (d) individuata dal PRG

AREA D'INTERVENTO 1090mq

Vasca settecentesca



AREA OGGETTO DI CESSIONE

Scala 1 : 500

ALLEGATO 1



AREA DA DESTINARE A PARCHEGGI OGGETTO DI DIRITTO D'USO



Scala 1 : 200

ALLEGATO 2

