

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI FIUMINATA

(Provincia di Macerata)

OGGETTO: CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER UNA PORZIONE DI ZONA A_PR IN FR. PONTILE (F. 29 – P.LLA 308) PER MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD (PARCHEGGI E VERDE).

L'anno duemilaventuno (2021) il giorno del mese di Settembre nell'Ufficio Tecnico del Comune di Fiuminata sito in Via Roma, 30:

Tra

L'ing. **MASSACCI LORENZO**, nato a SAN SEVERINO MARCHE (MC) il 28.05.1970, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Fiuminata, che rappresenta e per il quale agisce in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico – cod. fis. 00266030436, abilitato alla stipula ai sensi dell'art.107 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267

e

i **Sig.ri Cannella Nazzeno**, nato a Montegranaro il 23/02/1976, c.f. CNNNZR76B23F522S, e **Santucci Cecilia** nata a Macerata il 14/09/1984, c.f. SNTCCL84P54E783D, entrambi residenti in Fiuminata, Frazione Pontile n. 53, in qualità di **Proprietari** dell'immobile sito in Fiuminata, Frazione Pontile n. 33, identificato catastalmente con il F. 29, Part.IIa 308;

PREMESSO

- che con domanda assunta al protocollo comunale n. **6245** del **20.11.2020**, come successivamente integrata, i Sigg. Cannella Nazzeno e Santucci Cecilia, così come sopra generalizzati, hanno depositato al Comune di Fiuminata apposita richiesta di Piano di Recupero di una porzione di zona omogena **A_PR "Zona di Interesse Storico Artistico"** (F. 29, Part.IIa 308) in Fr. Pontile come da previsione di PRG;
- i suddetti Proprietari risultano possessori ognuno della quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile oggetto del Piano di Recupero;
- che il Piano di Recupero presentato risulta conforme alle prescrizioni del PRG e del REC vigenti;
- che con il Piano suddetto i richiedenti hanno proposto la monetizzazione degli standard (parcheggi e verde) non reperibili all'interno del comparto per un totale di **mq. 79,31**;

- che con Delibera di Giunta Comunale n. **47** del **07.06.2021**, è stato adottato il Piano di Recupero suddetto redatto dall'Arch. Mirco Vita di Montegranaro (FM);
- che il Comune di Fiuminata ha acquistato i seguenti pareri vincolanti:
 - 1) parere favorevole con prescrizioni espresso in merito dalla Regione Marche, Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio_P.F. Tutela del Territorio di Macerata ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e smi e dell'art.10 della L.R. n. 22/2011 "Compatibilità Idraulica", assunto al protocollo comunale n. 2101 del 13.04.2021:
 - a) *le fondazioni del nuovo edificio dovrà interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dal manufatto da realizzare; per la loro progettazione e verifiche ci si dovrà attenere a quanto stabilito dalle Norme Tecniche per le costruzioni approvate con D.M. del 17.01.2018;*
 - b) *per la progettazione del manufatto, il tecnico incaricato dovrà valutare, ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, l'applicabilità dell'approccio semplificato (parag. 3.2.2 NTC 2018) oppure la necessità di effettuare la Risposta Sismica Locale.*
 - 2) pareri favorevoli con prescrizioni espressi in merito dall'ASUR MARCHE, Area Vasta n. 3 di Macerata, ai sensi dell'art. 20, lettera f), della legge n. 833/78, assunti al protocollo comunale ai numeri 769 del 09.02.2021 e 2091 del 13.04.2021:
 - a) *Dovrà essere ottemperato quanto previsto dal D.Lgs 152/06 per quanto concerne i reflui e i rifiuti;*
 - c) *Le attuali condizioni del sottosuolo non dovranno essere interessate da variazioni significative, l'attuale e naturale stabilità dovrà essere garantita, anche a seguito delle singole opere;*
 - d) *E' fortemente indicato che si utilizzano fonti integrative/alternative per l'alimentazione degli impianti termici e/o elettrici, al fine di ridurre l'impatto ambientale favorendo il risparmio energetico;*
 - e) *Dovrà essere rispettato il Piano di Zonizzazione Comunale. Per i cantieri temporanei va richiesta deroga al Comune del rispetto dei limiti di cui al DPCM 14.11.97;*
 - f) *Tutte le O.O.U.U. primarie e secondarie completate prima dell'ingresso nelle singole residenze;*
 - g) *Rispetto D.M. 5/7/75 e art. 34 del D.P.R. 380/01;*
 - 3) parere favorevole con prescrizioni espresso in merito dal Ministero della Cultura, Direzione Generale Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ai sensi della Legge n. 457/78, assunto al protocollo comunale n. 2895 del 24.05.2021;
 - a) *Sia previsto un intervento di ristrutturazione con possibilità di ampliamento volumetrico, evitando interventi di sostituzione edilizia che potrebbero dar luogo ad organismi totalmente disarmonici rispetto il manufatto; siano salvaguardate quindi le principali caratteristiche tipologiche e compositive del manufatto originario;*

- b) *L'altezza massima prevista del nuovo manufatto edilizio dovrà integrarsi con il contesto, salvaguardando prospettive e visuali consolidate;*
- c) *La copertura del manufatto dovrà essere eseguita in continuità con le caratteristiche costruttive, morfologiche ed estetiche tradizionali, estese alla conservazione degli elementi accessori o decorativi (comignoli, gronde, ecc...); il manto di copertura dovrà essere in coppi di tipo tradizionale;*
- d) *Le pareti perimetrali del manufatto dovranno avere una finitura ad intonaco del tipo a coccio pesto e/o pietra ricostruita, utilizzando una malta di calce in arminia cromatica con la pietra;*
- e) *Gli infissi siano del tipo in legno con finiture e modelli afferenti alla tradizione locale;*
- f) *Relativamente all'eventuale installazione del fotovoltaico sulla copertura dell'edificio, stante la posizione marginale ed isolata del fabbricato, si ritiene di poter esprimere un parere di massima favorevole; Tuttavia, l'estensione dei pannelli sia contenuta e in secondo piano rispetto alla superficie della falda; i pannelli dovranno essere aderenti alla falda di copertura o integrati nello spessore della stessa, in ogni caso di coloritura brunita tenue e del tipo antiriflesso.*

- che la Giunta Comunale ha approvato in via definitiva il Piano di Recupero in parola con DGC n. _____ del _____, accogliendo la proposta di monetizzazione degli Standard Urbanisti;
- che i Proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune di Fiuminata, ma in modo sin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i Sigg. Cannella Nazzareno e Santucci Cecilia:

art.1 – Le premesse formano parte integrante della convenzione;

art.2 – L'attuazione di quanto previsto dal piano di recupero avverrà in conformità alle norme in vigore ed ai vigenti PRG e REC, in conformità alla presente convenzione, in conformità alle prescrizioni dettate dalla Regione Marche ai sensi dell'art.89, dall'ASUR Marche e dalla Soprintendenza, nonché in conformità a quanto individuato negli elaborati tecnici costituenti il Piano di Recupero stesso e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e di seguito elencati:

- All. 1 - Relazione Tecnico Illustrativa
- All. 2 - Documentazione Fotografica
- All. 3 - Norme Tecniche di Attuazione – aggiornate ai rilievi Provinciali

- All. 4 - Quantificazione degli Standard Urbanistici ai fini della Monetizzazione
- All. 5 - Relazione Geologica di Fattibilità
- All. 6 - Studio di Compatibilità Idraulica e Asseverazione
- Tav.1- Stralcio PRG; Stralcio Catastale; Schemi Grafici di Progetto
(Limiti di Massimo Ingombro, Distanze e Altezze Massime) – aggiornata ai rilievi Provinciali

art.3 - Per quanto attiene alle superfici da destinare a Standard Urbanistici, quantificate in **79,31Mq**, esse vengono monetizzate secondo i valori stabiliti con DCC n. 41 del 25.09.2009, per un totale di €, come da conteggio espletato dall'UTC;

Art. 4 - Qualora i Proprietari procedano all'alienazione dell'immobile oggetto del Piano di Recupero e della seguente Convenzione, trasmetteranno all'acquirente tutti gli oneri e gli adempimenti di cui alla presente Convenzione.

Art. 5 - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione saranno a totale carico dei Proprietari che si riservano di chiedere le agevolazioni fiscali eventualmente previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

Letto, Approvato e Sottoscritto

Fiuminata li

Letto e firmato

Per il Comune di Fiuminata:

Ing. Lorenzo Massacci

Per la Ditta Proprietaria:

Sig. Cannella Nazzeno

Sig.ra Santucci Cecilia