

"allegato L_1^ Var"

COMUNE di CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona

**LOTTIZZAZIONE COMPARTO EDIFICABILE C2
in via CARLO MARX – LOCALITÀ ACQUAVIVA**

1^ Variante al progetto approvato con D.C.C. n° 110 del 29/11/2010

Schema di Convenzione

il Tecnico Progettista

(dott. arch. **Matteo DURI**)

Loreto, 11 novembre 2013

COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

REP.

CONVENZIONE

tra il Comune di CASTELFIDARDO e la ditta OIKOS Immobiliare srl (ex articolo 8 della Legge 06/08/1967 n. 765), per URBANIZZAZIONE COMPARTO edificabile sito in località Acquaviva - via Carlo Marx di CASTELFIDARDO di proprietà della ditta sopracitata e contestuale cessione gratuita di aree.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

L'anno Duemila_____ il giorno _____ del mese di _____ in _____, nello studio notarile del Dott. _____ sito in _____ Via _____ n. __ sono personalmente comparsi i Signori: **BOCCHINI Ing. Ranieri**, nato a JESI il 29/08/1967 in qualità di Funzionario Responsabile IV Settore Urbanistica Edilizia Privata, il quale interviene in nome e per conto del Comune di CASTELFIDARDO ai sensi dell'articolo 56 Comma 3 dello Statuto Comunale codice fiscale 00123220428, la Sig.ra GABALDI Ermana, nata in Stienta (Ro) il 05/07/1948, che interviene in nome e per conto della ditta OIKOS Immobiliare srl (C.F. e P.IVA 02149010429), con sede in Loreto Via Sangallo N° 28, quale ditta proprietaria del comparto edificatorio da urbanizzare che nel presente atto sarà, in seguito, chiamato "LOTTIZZANTE".

I comparenti, della cui identità personale e qualifiche sono io certo, rinunciano di comune accordo e con il mio consenso alla assistenza di testimoni.

Il presente atto costituisce esecuzione della delibera consiliare di adozione N. ____ del __/__/201_ esecutiva ai sensi di legge e della delibera consiliare di approvazione definitiva N. ____ del __/__/201_ esecutiva ai sensi di legge.

P R E M E S S O

ragione sociale: STUDIO tecnico associato DUR I

dott. ing. Annachiara DUR I e del dott. arch. Matteo Duri
c.f. & partita IVA 02191150420

- che il Lottizzante è proprietario dell'area di complessivi catastali mq 11.823, distinta al Catasto Terreni del Comune di CASTELFIDARDO nel foglio 36 con i mappali ___, ___, ___, ___, e ___ del Catasto Terreni e con i mappali ___, ___ e ___ del Catasto Fabbricati, come riportato nella planimetria catastale aggiornata e allegata al tipo di frazionamento N. _____ approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Ancona in data __/__/201_;

- che il Lottizzante ha richiesto di procedere alla Lottizzazione dell'area in questione secondo le previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente Piano Regolatore Generale;

- che il Lottizzante ha presentato apposita domanda, già esaminata ed approvata dalla Commissione Edilizia Comunale in data __/__/201_ prot. N. _____, corredata dei seguenti documenti ed elaborati tecnici tutti depositati presso l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata, e di seguito meglio specificati:

tav. 01 - Inquadramento urbano del comparto - Zonizzazione;

tav. 02 - Estratto P.R.G. e visure catastali;

tav. 03 - Rete acquedotto;

tav. 04 - Rete fognaria;

tav. 05 - Rete gas metano;

tav. 06 - Reti ENEL e TELECOM;

tav. 07 - Rete Pubblica Illuminazione;

tav. 08 - Segnaletica e viabilità;

tav. 09 - Piano quotato delle alberature esistenti;

tav. 10 - Planimetria della strada di lottizzazione;

tav. 11 - Profilo della strada di lottizzazione;

tav. 12 - Distinta delle quantità riportate nel computo metrico;

tav. 13 - Opere di urbanizzazione primaria;

tav. 14 - Planimetria catastale, inquadramento delle opere di urbanizzazione esistenti e foto edifici circostanti;

All. A: - Relazione Tecnico-illustrativa;

All. B - Relazione tecnico-illustrativa reti fognatura;

All. C - Relazione tecnico-illustrativa reti ENEL, TELECOM;

ragione sociale: S T U D I O tecnico associato D U R I

dott. ing. Annachiara DURI e del dott. arch. Matteo Duri
c.f. & partita IVA 02191150420

- All. D - Relazione tecnico-illustrativa rete idrica;
- All. E - Relazione tecnico-illustrativa rete gas metano;
- All. F - Relazione tecnico-illustrativa rete Pubblica Illuminazione;
- All. G - Relazione Tecnico-Illustrativa Stazione di Sollevamento;
- All. H - Norme Tecniche di Attuazione;
- All. L - originali di estratto di mappa e delle visure delle particelle interessate dall'intervento;
- All. M - Computo Metrico Estimativo;
- All. N - Relazione Geologica - Geotecnica;
- All. O - Relazione sulla valutazione del clima acustico;
- All. P - copia richiesto accesso alla Provincia, progetto dello svincolo e parere favorevole rilasciato;
- Tav. 1 - Rilievo quotato percorso pedonale ciclabile lungo Via C. Marx;
- Tav. 2 - Veduta d'insieme con quote progetto percorso pedonale ciclabile lungo Via C. Marx;
- Tav. 3 - quotatura opere di progetto 1^ parte - percorso pedonale ciclabile lungo Via C. Marx;
- Tav. 4 - quotatura opere di progetto 2^ parte - percorso pedonale ciclabile lungo Via C. Marx;
- Relazione Tecnica illustrativa percorso pedonale ciclabile lungo Via C. Marx;
- Documentazione fotografica percorso pedonale ciclabile lungo Via C. Marx;
- Computo Metrico Estimativo percorso pedonale ciclabile lungo Via C. Marx;

Visto l'articolo 8 della legge 06/08/67 n. 765 (sostitutivo dell'articolo 28 della legge urbanistica 17/08/42 n. 1150), comma V che prescrive la convenzione quale condizione di validità della lottizzazione;

Visti gli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 che stabiliscono l'eventuale onerosità del permesso a costruire e le modalità ed i termini di pagamento e richiamata la vigente delibera consiliare con la quale sono state recepite le tabelle regionali relative;

visto il decreto di approvazione della Regione Marche;
tutto quanto sopra premesso e considerato, si conviene e si
stipula quanto segue:

Art. 1

La convenzione comprende le modalità di esecuzione della
lottizzazione di cui alle premesse, con tutti gli elaborati
ivi richiamati e depositati presso l'Ufficio Urbanistica
nonché le norme di esecuzione sotto indicate.

Art. 2

Le opere, gli impianti e tutti i manufatti previsti nella
lottizzazione oggetto della presente convenzione non potranno
essere modificati nella fase esecutiva se non previo e
formale consenso dell'Amministrazione Comunale.

Art. 3

I Lottizzanti nominano quale loro rappresentante il Direttore
dei Lavori delle opere di urbanizzazione, nella persona
dell'Ing. Alfredo DURI, autorizzando il Comune ad effettuare
al di Lui domicilio, fissato in Loreto - Via Branconi n° 16,
e anche in Sua assenza, tutte le notifiche e comunicazioni
degli atti relativi alla presente convenzione e successivi da
parte del Comune, esonerando lo stesso Comune da ogni
responsabilità a riguardo.

Tale domicilio potrà essere sostituito e/o variato solo
previo consenso del Comune.

Art. 4

L'area da lottizzare è suddivisa come di seguito descritto e
meglio specificato nel certificato di destinazione
urbanistica in data __/__/201_ a firma del Funzionario
Responsabile IV Settore Urbanistica Edilizia Privata:

a. area destinata all'edificazione mq. ____ distinta nel
Catasto Terreni al foglio 36 con i mappali __, __, __,
__, e __ del Catasto Terreni e con i mappali __, __ e
__ del Catasto Fabbricati;

suddivisa in lotti per un totale di mq;

**b. area destinata alle urbanizzazioni primaria strade e
marciapiedi:** mq distinta al Catasto Terreni al foglio

ragione sociale: STUDIO tecnico associato DURI

dott. ing. Annachiara DURI e del dott. arch. Matteo Duri
c.f. & partita IVA 02191150420

36 con i mappali

____ di mq ____;

____ di mq ____;

____ di mq ____;

____ di mq ____;

per un totale di mq

c. area destinata alle urbanizzazioni primaria parcheggi pubblici: mq distinta al Catasto Terreni al Foglio 36 con i mappali

____ di mq ____;

____ di mq ____;

____ di mq ____;

____ di mq ____;

per un totale di mq

d. area destinata alle urbanizzazioni secondaria verde pubblico attrezzato: mq distinta al Catasto Terreni al Foglio 36 con i mappali

____ di mq ____;

____ di mq ____;

____ di mq ____;

____ di mq ____;

per un totale di mq

In totale risulta una superficie reale complessiva di mq 11.823.

Art. 5

I permessi a costruire, per l'edificazione dei singoli lotti, saranno rilasciate secondo la normativa in materia con particolare riferimento agli articoli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 già richiamati in premessa e secondo le modalità e i tempi stabiliti nel successivo art.12.

Art. 6

Il Lottizzante, con il presente atto, ognuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero, trasferiscono al Comune di Castelfidardo ed a titolo gratuito, l'area destinata all'urbanizzazione secondaria, verde pubblico attrezzato, pari a mq. _____ come precisato al precedente

ragione sociale: STUDIO tecnico associato DUR I

dott. ing. Annachiara DUR I e del dott. arch. Matteo Duri
c.f. & partita IVA 02191150420

articolo 4 punto d. Il Lottizzante, con successivo atto a proprie spese, cede dopo il collaudo delle opere a lui spettante, ai sensi e per gli effetti della legge 06/08/1967 n. 765, al Comune tutte le aree destinate alla urbanizzazione primaria, pari a mq come precisato al precedente articolo 4 punti **b** e **c** distinte nel tipo di frazionamento N. _____ del ____/____/201____ redatto dal _____, con le opere eventuali previste dal Piano di Lottizzazione compiutamente eseguite.

In particolare si impegna a realizzare, a sua cura e spesa, le seguenti opere di urbanizzazione primarie nel rispetto di tutte le prescrizioni imposte dagli enti competenti, dal servizio urbanistica, dal servizio manutenzioni, dalla Commissione Edilizia e dalla Commissione Urbanistica senza alcun aggravio di spesa per il Comune di CASTELFIDARDO:

a. costruzione di strade e marciapiedi con i dovuti smussi atti a favorire l'ingresso e l'uscita ai marciapiedi alle persone disabili.

b. costruzione dei parcheggi pubblici così come prevista dalla tavola n.

c. costruzione delle opere di fognatura così come previste dalla tavola n. (allaccio alla fognatura pubblica);

d. costruzione della rete idrica come previsto dalla tavola n. (allaccio alla linea idrica pubblica);

e. costruzione della rete di distribuzione del gas-metano come previsto dalla tavola n. (allaccio alla linea gas-metano pubblica);

f. costruzione della rete elettrica come previsto nella tavola n. (allaccio alla linea pubblica);

g. costruzione della rete telefonica come previsto nella tavola n. (allaccio alla linea pubblica);

h. costruzione dell'impianto di illuminazione pubblica della rete stradale come previsto dalla tavola n. (allaccio alla linea pubblica);

i. costruzione di un tratto di marciapiede compreso tra il Km. 8+067 al Km. 8+246 lungo via C. Marx come previsto dalla

ragione sociale: S T U D I O tecnico associato D U R I

dott. ing. Annachiara DURI e del dott. arch. Matteo Duri
c.f. & partita IVA 02191150420

tavola n.

Il lottizzante si impegna, inoltre, a cedere senza corrispettivo al Comune di CASTELFIDARDO le opere, impianti, manufatti, ecc. di cui alle lettere precedenti a, b, c, d, e, f, g, h e i secondo le modalità sotto specificate, funzionanti e collaudate.

Fino al momento della cessione delle opere, la necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del lottizzante.

Art. 7

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 6 saranno realizzate secondo le modalità di cui ai progetti preliminari e definitivi redatti a cura e spesa del lottizzante. Il progetto definitivo dovrà essere presentato entro 60 gg dalla sottoscrizione della presente convenzione dal lottizzante e dovrà essere approvato dagli organi Comunali e/o Aziende preposte, entro 60 gg dal ricevimento, nel rispetto di tutte le prescrizioni imposte dagli enti competenti senza alcun aggravio di spesa per il Comune di CASTELFIDARDO.

Dopo l'approvazione del progetto definitivo potrà essere rilasciato il permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione il cui inizio dei lavori dovrà essere comunicato nei tempi e nei modi stabiliti nel successivo art. 8.

L'ottemperanza di tale obbligo esonera il lottizzante dalla corresponsione dell'onere relativo alla urbanizzazione primaria. Nel caso che gli oneri di urbanizzazione primaria dovessero eccedere il preventivo di spesa complessivo allegato al progetto preliminare dedotto del ribasso di gara risultante dall'applicazione dell'art. 8 della presente convenzione, tale differenza dovrà essere versata al Comune all'atto del rilascio dei singoli permessi a costruire una volta raggiunto l'importo delle opere di urbanizzazione e sarà quello in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire così come determinato dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle regionali e secondo gli

artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001.

L'Ufficio Urbanistica Comunale e/o le Aziende preposte potranno prescrivere particolari obblighi anche in relazione alle necessità delle aree circostanti in lottizzazione.

In particolare potranno essere obbligate, dietro idoneo compenso al lottizzante, servitù di scolo anche di acque di rifiuto di immobili Comunali o di terzi posti fuori dalla lottizzazione.

Tale compenso, che sarà determinato dall'Ufficio Urbanistica Comunale in quota parte delle spese documentate dal lottizzante, dovrà avvenire prima dell'allaccio ai servizi di cui sopra.

I condotti di fognatura dovranno essere realizzati in tubi in P.V.C. di idonea sezione oppure in altro materiale prescritto o approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La rete elettrica della pubblica illuminazione dovrà essere interrata e dovrà comprendere tutte le opere e forniture sia degli impianti che delle opere murarie di assistenza necessarie alla perfetta funzionalità dell'impianto (cunicoli protettivi, fondazioni, pozzetti, eventuale cabina elettrica etc.).

L'esecuzione dei lavori di costruzione della rete elettrica ad uso privato dovrà essere effettuata secondo il progetto esecutivo approvato e le eventuali prescrizioni dettate dall'ENEL.

La rete di distribuzione dell'acqua potabile e quella del gas-metano dovranno essere realizzate secondo i relativi progetti esecutivi, sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà in ogni momento avere libero accesso al cantiere ed imporre prescrizioni tecniche per la perfetta esecuzione e funzionalità delle opere stesse.

Nella realizzazione delle opere stradali, da eseguirsi secondo il relativo progetto esecutivo, dovranno essere osservate le eventuali prescrizioni dettate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria sono, comunque, soggette alla sorveglianza, in corso d'opera, degli Organi

tecnici comunali che avranno libero accesso al cantiere e soggette a collaudi in corso d'opera a cura di un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 8

Le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti artt. 6 e 7 saranno realizzate dai privati secondo le seguenti modalità.

Il lottizzante assume in via diretta l'esecuzione delle opere a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16, comma 2 DPR 380/2001 e dell'art. 28, comma 5 della Legge 1150/1942, in qualità di stazione appaltante e, se previsto e se il loro importo non dovesse essere sotto la soglia comunitaria, individua gli operatori economici da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico-finanziaria e tecnico-organizzativa (di cui all'art. 40 del D.Lgs 163/2006 e, fino all'entrata in vigore del Regolamento di Attuazione del Codice, al DPR 34/2000) desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione, e seleziona almeno cinque operatori economici, se sussistono in tale numero soggetti idonei.

Gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto della negoziazione, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta.

Il lottizzante sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti per l'affidamento di contratti pubblici di uguale importo.

Nel caso in cui l'importo dell'appalto sia "sotto soglia comunitaria" per cui non fosse più necessario esperire la procedura negoziata di cui all'art. 57, comma 6 del d. lgs. 163/2006, il Lottizzante affiderà lo stesso a trattativa privata e/o procederà direttamente alla realizzazione delle urbanizzazioni stesse.

L'oggetto del contratto d'appalto viene definito in stretta correlazione con il livello già raggiunto dalla progettazione

delle opere di urbanizzazione (progetto definitivo), ossia consisterà nell'esecuzione dei lavori e nella redazione preventiva della progettazione esecutiva.

Il contenuto del contratto d'appalto può essere negoziato tra il lottizzante e gli offerenti, purché nei limiti prefissati nella lettera d'invito e, quindi noti a tutti i concorrenti. L'apertura dei plichi, la verifica della loro integrità e l'esame della documentazione prodotta deve avvenire in seduta pubblica.

Alle procedure negoziate esperite dal privato per l'affidamento dell'esecuzione di opere di urbanizzazione d'importo inferiore alla "soglia comunitaria" risultano applicabili le norme del Codice dei contratti pubblici in tema di requisiti di ammissione e cause di esclusione (artt. 38, 39, 40, 48 e 49 D.Lgs 163/2006), termini di presentazione delle offerte (artt. 70 e 72 D.Lgs 163/2006), cauzione provvisoria (art. 75 D.Lgs 163/2006), criteri di aggiudicazione (prezzo più basso art. 81 D.Lgs 163/2006), disciplina delle offerte anomale (artt. 86 - 88 D.Lgs 163/2006), pubblicità delle sedute, acquisizione del CIG (Codice Identificativo Gara) presso il sito dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici e pagamento del contributo a quest'ultima sia da parte della stazione appaltante, sia da parte dei soggetti concorrenti.

Nel caso diverso dalla trattativa privata, il lottizzante dovrà depositare presso il Comune la documentazione relativa alle citate disposizioni del D. Lgs 163/2006, producendo:

- copia delle lettere d'invito trasmesse ad almeno cinque imprese idonee;
- copia del verbale delle operazioni della gara ufficiosa, indicante l'elenco delle imprese concorrenti, le relative offerte e l'impresa aggiudicataria, le verifiche compiute in ordine alla qualificazione dei concorrenti ed alla congruità economica delle offerte ed il rispetto delle altre disposizioni sopra indicate.

Decorsi 30 giorni, dalla deposito dei documenti di cui sopra,

ragione sociale: S T U D I O tecnico associato D U R I

dott. ing. Annachiara DURI e del dott. arch. Matteo Duri
c.f. & partita IVA 02191150420

dovrà essere comunicato l'inizio dei lavori con allegati, oltre ai documenti previsti per legge, copia del contratto sottoscritto con la ditta aggiudicataria dei lavori e copia del progetto esecutivo.

Nel caso diverso dalla trattativa privata, il lottizzante titolare del permesso di costruire e del piano urbanistico attuativo, ancorché impresa qualificata ex art. 40 del D.Lgs 163/2006, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistono rapporti di controllo ex art. 2359 Cc o tali da configurare un unico centro decisionale, in quanto non risulta ovviamente possibile che lo stesso soggetto rivesta nella medesima procedura, i ruoli di Stazione appaltante e di impresa concorrente.

Il contenuto del contratto d'appalto e dell'eventuale capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dal lottizzante che agisce in qualità di stazione appaltante, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico e delle disposizioni della presente convenzione. A norma dell'art. 32, comma 2, del D.Lgs 163/2006, trovano, invece, applicazione anche al rapporto d'appalto in esame le norme del Codice dei contratti pubblici che disciplinano il collaudo dei lavori pubblici e, quindi, in particolare, il relativo art. 141 ad eccezione del comma terzo.

Art. 9

L'onere di urbanizzazione secondaria, se dovuta, sarà quello in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire così come determinato dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle regionali e secondo gli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001.

L'importo da versare alla Tesoreria Comunale prima del rilascio del permesso sarà eventualmente calcolato sulla base della cubatura complessiva in relazione all'importo unitario come sopra determinato.

Art. 10

Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.380/2001, la quota di contributo afferente il costo di costruzione, se dovuta, sarà

ragione sociale: STUDIO tecnico associato DUR I

dott. ing. Annachiara DUR I e del dott. arch. Matteo Duri
c.f. & partita IVA 02191150420

fissata al momento del rilascio del permesso a costruire e corrisposta in corso d'opera secondo le modalità e garanzie ivi stabilite e, comunque, non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere, salvo l'applicazione dell'eventuale esenzione di cui all'articolo e legge citati (edilizia convenzionata).

Art. 11

Il lottizzante si obbliga, in base a quanto stabilito all'ultimo comma dell'art. 70 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, a destinare ad edilizia convenzionata la volumetria da edificare per un totale di mc. pari al 10% dell'intera volumetria. Per le agevolazioni previste per l'edilizia convenzionata dovrà essere sottoscritto successivo atto approvato dall'Amministrazione Comunale a spese del lottizzante che regolamenti i prezzi di vendita di tali alloggi ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 380/2000.

Art. 12

I permessi a costruire, per la realizzazione dei singoli edifici, potranno essere rilasciati dopo la stipula ed il perfezionamento del presente atto, dopo la comunicazione inizio lavori di cui al permesso a costruire delle opere di urbanizzazione e dopo l'eventuale pagamento sia del contributo afferente il costo di costruzione sia degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti.

L'agibilità degli edifici verrà rilasciata previa approvazione da parte dell'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del collaudo, anche parziale circa la realizzazione dei servizi essenziali afferenti gli edifici stessi.

Art. 13

Il lottizzante si impegna ad ultimare le opere di urbanizzazione primaria ed a cederle funzionanti, unitamente alle aree interessate, nel termine di validità della presente convenzione, che viene fissato in **5 anni** decorrenti dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione e, comunque, non oltre il termine di validità dell'ultimo permesso a costruire rilasciato.

Il Comune potrà, con delibera motivata dal Consiglio

ragione sociale: STUDIO tecnico associato DUR I

dott. ing. Annachiara DUR I e del dott. arch. Matteo Duri
c.f. & partita IVA 02191150420

Comunale, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui al presente articolo, qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà del lottizzante e loro aventi causa.

Il provvedimento deliberativo di proroga è assunto anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

Le spese per il collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione primaria saranno a carico del lottizzante. La nomina del collaudatore sarà fatta dall'Amministrazione Comunale.

Il Comune potrà, comunque, acquisire la piena proprietà, disponibilità delle aree e delle opere destinate ad essere a Lui cedute, fermi restando gli obblighi del lottizzante.

Art. 14

Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite, ai sensi degli articolo 806 e seguenti del Codice di Procedura Civile, al giudizio di un Collegio Arbitrale composto da un Magistrato con funzione di Presidente nominato dal Presidente del Tribunale di Ancona e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Castelfidardo e dal lottizzante.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda avanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Codice Procedura Civile.

A sua volta, la parte convenuta nel giudizio arbitrale, ha facoltà di escludere la competenza arbitrale. A tal fine, entro 60 (sessanta) giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, dovrà notificare tale sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre domanda al giudice competente a norma del comma precedente.

Il costo dell'arbitrato sarà a carico delle parti soccombenti.

Il lodo arbitrale sarà vincolante per le parti e non sarà

oggetto di appello con la sola eccezione delle impugnazioni previste dagli articoli 827 e seguenti del Codice Procedura Civile.

Art.15

In caso di inadempienze da parte del lottizzante ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere le esecuzione dei lavori ed il rilascio degli ulteriori permessi di costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere di ufficio in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni 15 (quindici). Avvenuto l'adempimento e la esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o del rilascio dei permessi di costruire.

Il Comune potrà dichiarare, in danno del lottizzante, decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- a) il ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente articolo 13;
- b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'articolo 13, nonché l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune;
- c) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- d) il mancato inserimento, da parte del lottizzante, nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'articolo 16;
- e) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre

comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al lottizzante per effetto della convenzione ivi compreso l'esonero dal contributo di cui dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'articolo 2, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lottizzante, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma, limitatamente ad esso inadempiente.

Art. 16

Il lottizzante si impegna formalmente, in proprio e per i futuri loro aventi causa, ad inserire nei successivi atti di trasferimento dei lotti l'accettazione totale, anche da parte dei loro successori, della presente convenzione ed in particolare ad inserire negli atti di compravendita e nelle note di trascrizione la seguente dicitura "L'ACQUIRENTE CONOSCE ED ACCETTA TOTALMENTE LA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE STIPULATA DAL NOTAIO _____ DI _____ IN DATA __/__/200__ CON ATTO N. _____ DI REPERTORIO E SI IMPEGNA AD IMPORRE IDENTICO ONERE AI SUOI EVENTUALI SUCCESSORI", ciò fino a che sussisteranno obblighi nei confronti del Comune nascenti dalla presente convenzione. Tale obbligo decadrà dopo che il lottizzante avrà ottenuto lo svincolo dopo il collaudo e cessione delle opere.

Art. 17

A garanzia del completo e tempestivo adempimento di tutti gli obblighi assunti dal lottizzante con il presente atto, viene offerta ed accettata la polizza fidejussoria con firma autenticata della _____ dell'importo di € _____, __ diconsi _____. L'importo della suddetta garanzia potrà essere congruamente ridotto, durante l'esecuzione dei lavori, previo espresso consenso del collaudatore e/o dell'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata Comunale e dovrà essere

mantenuto in misura tale da garantire l'esecuzione dei lavori non ancora compiuti.

Art. 18

La cessione delle aree individuate al precedente art. 4 punti b e c avverrà con successivo atto a spese del lottizzante a trenta giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione e tale trasferimento sarà a titolo gratuito e precisamente:

foglio 36 mappali

____ di mq ____;

____ di mq ____;

____ di mq ____;

____ di mq ____;

per un totale di mq effettuata dal lottizzante a favore del comune di CASTELFIDARDO viene fatta ed accettata dalle parti con tutti gli annessi e connessi, diritti, ragione, accessori, pertinenze, servitù apparenti e non apparenti, nulla escluso od eccettuato.

Art. 19

La parte cedente garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e la disponibilità delle aree cedute nonché la libertà delle stesse da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e promettendone in caso contrario la piena evizione ed obbligandosi a farlo a propria cura e spese ove ne risultasse gravate ed a richiesta di chi di ragione da ogni vincolo o ipoteca.

Art. 20

Le parti rinunciano all'ipoteca legale sulle aree cedute al comune di CASTELFIDARDO ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 21

In relazione all'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2000 si allega sotto la lettera C il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Funzionario Responsabile IV Settore Urbanistica - Edilizia Privata del comune di CASTELFIDARDO in data __/__/201_ dichiarando che successivamente a tale data non sono intervenute modifiche

ragione sociale: STUDIO tecnico associato DUR I

dott. ing. Annachiara DUR I e del dott. arch. Matteo Duri
c.f. & partita IVA 02191150420

agli strumenti urbanistici.

Art. 22

Tutte le spese del presente atto, accessorie e successive, dell'atto per la cessione delle aree destinate a alle urbanizzazioni primarie descritte all'articolo 4 punti b e c della presente convenzione per complessivi mq , quelle del collaudo tecnico ed amministrativo delle OO.UU. da eseguirsi in corso d'opera tramite professionista abilitato e nominato dall' A.C., nonché tutte le spese per gli allacci di pubblici servizi (acqua, gas, pubblica illuminazione, telefoniche, enel, ecc.) e le linee necessarie anche fuori l'area da lottizzare, sono a carico dei lottizzanti. Il Lottizzante chiede tutti i benefici fiscali in materia, con particolare riferimento all'art. 1 della legge 28/06/1943 n. 666 ed ogni successiva favorevole norma.

Art. 23

Ai fini fiscali viene indicato il valore di € _____,

Art. 24

Ai fini della registrazione si richiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'articolo 1 della tab. del D.P.R. 24/04/1986 N. 131 trattandosi di cessione gratuita di aree a favore di un comune come conferma il Funzionario Responsabile IV° Settore, Ing. Bocchini, il quale nella sua qualità sottolinea che le aree cedute a titolo gratuito dal lottizzante, con la presente convenzione sono destinate ad opere di urbanizzazione secondarie.

Art. 25

Ai fini dell'INVIM le parti concordemente dichiarano di richiedere l'esenzione dell'imposta ai sensi dell'articolo 25

ragione sociale: STUDIO tecnico associato DUR I

dott. ing. Annachiara DUR I e del dott. arch. Matteo Duri
c.f. & partita IVA 02191150420

comma primo lettera A D.P.R. N. 643 del 26/10/1972 e successive modificazioni trattandosi di cessione a titolo gratuito di aree al comune di CASTELFIDARDO conseguente a lottizzazione convenzionata effettuata dalla parte cedente.

Art. 26

La presente convenzione è fin da ora perfettamente vincolante per il lottizzante e per il Comune di CASTELFIDARDO.

Art. 27

Si allegano al presente atto i seguenti documenti:

- Fotocopia delibera consiliare N. ____ del __/__/200_;
- Fotocopia delibera consiliare N. ____ del __/__/200_;
- Polizza fidejussoria N^.....
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Tipo di frazionamento N. ____ del __/__/200_.

Le parti rinunciano alla lettura degli allegati che dichiarano di conoscere perfettamente e pertanto, come richiesto Io Notaio rogante ho ricevuto il presente atto di cui ho dato lettura alle parti le quali lo hanno dichiarato perfettamente conforme alla loro volontà, lo approvano e con Me lo sottoscrivono.

Il presente atto, scritto con mezzo meccanico da persona di mia fiducia, consta di n. .. facciate di fogli in bollo a righe.

Il Funzionario Responsabile IV Settore

.....

Il lottizzante

.....

Il Notaio

.....

ragione sociale: S T U D I O tecnico associato D U R I

dott. ing. Annachiara DURI e del dott. arch. Matteo Duri
c.f. & partita IVA 02191150420