



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

## COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA

Seduta del 28/01/2014 n. 000007

### OGGETTO:

**LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE UBICATA IN VIA C. MARX LOCALITA ACQUAVIVA DI PROPRIETA DELLA DITTA OIKOS IMMOBILIARE S.R.L. ADOZIONE PRIMA VARIANTE.**

L'anno Duemilaquattordici il giorno **Ventotto** del mese di **Gennaio** alle ore **12,30**, nella sala delle adunanze del comune, convocata dal Sindaco, si e' riunita la Giunta Municipale nelle persone dei Signori:

N.	Cognome	Nome	Carica	Presenza
1	SOPRANI	MIRCO	SINDACO	Si
2	SERENELLI	SERGIO	VICE SINDACO	--
3	ANGELELLI	ROBERTO	ASSESSORE	Si
4	BELVEDERESI	TANIA	ASSESSORE	--
5	MEME'	RICCARDO	ASSESSORE	Si
6	RUSSO	MASSIMILIANO	ASSESSORE	Si
<b>Presenti N. 4</b>		<b>Assenti N. 2</b>		

Assiste il Segretario Generale Signor  
**DOTT. FRANCESCO MARIA NOCELLI**

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Signor  
**SOPRANI MIRCO nella sua qualita' di SINDACO**  
ed invita la Giunta Municipale alla discussione dell'oggetto su riferito.



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

**CHE** con atto di Consiglio Comunale n. 110 del 29/11/2010 (esecutivo ai sensi di legge), è stato approvato il piano di lottizzazione residenziale ubicato in via C. Marx di proprietà della ditta Oikos Immobiliare S.r.l.;

**CHE** l'area in oggetto è destinata dal P.R.G. vigente a nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, a definizione dei margini edificati "C2" inserita all'interno di un Piano di Lottizzazione ad attuazione indiretta;

**CHE** con atto di Giunta Comunale n. 137 del 2/8/2012 (esecutivo ai sensi di legge), è stato approvato l'atto di indirizzo con cui l'Amministrazione comunale ha attivato una procedura volta ad acquisire manifestazioni di interesse – rivolta a soggetti del Terzo Settore – che volessero realizzare e gestire una nuova Casa di riposo-Residenza protetta, da convenzionarsi con il Comune di Castelfidardo;

**CHE** con atto di Giunta Comunale n. 107 del 20/6/2013 (esecutivo ai sensi di legge), è stato approvato l'accordo procedimentale per la realizzazione e gestione di una nuova casa di riposo residenza protetta ed individuato che l'area sulla quale edificare la nuova struttura è inserita nella suddetta lottizzazione;

**CHE** in data 4/7/2013 Rep. n° 5998 è stato sottoscritto l'accordo tra il Comune di Castelfidardo e la cooperativa sociale COOSS Marche Onlus – Società cooperativa per azioni di Ancona per la realizzazione e per la gestione di una nuova casa di riposo residenza protetta soggetta a convenzione;

**VISTA** la domanda pervenuta in data 1/10/2013 prot. n° 11317, con la quale la Sig.ra Ermana GABALDI Legale Rappresentante della Ditta OIKOS Immobiliare S.r.l. di Loreto, ha chiesto l'adozione della prima variante del Piano di Lottizzazione residenziale ubicato in Via C. Max località Acquaviva con le modifiche necessarie per individuare il lotto dove poter realizzare la nuova casa di riposo residenza protetta;

**VISTO** il progetto predisposto dall'Ing. Matteo DURÌ di Loreto e composto dai seguenti elaborati tecnico-grafici:

- 01 1<sup>^</sup> var - Inquadramento urbano del comparto – planimetria del comparto con massimi ingombri e dati metrici;
- 02 1<sup>^</sup> var - Estratto P.R.G., estratto di mappa e visure catastali;
- 03 1<sup>^</sup> var - Rete acquedotto;
- 04 1<sup>^</sup> var - Rete fognaria acque bianche e nere;
- 05 1<sup>^</sup> var - Rete gas metano e particolari costruttivi;
- 06 1<sup>^</sup> var - Reti ENEL e TELECOM e particolari costruttivi;
- 07 1<sup>^</sup> var - Rete Pubblica Illuminazione e particolari costruttivi;
- 08 1<sup>^</sup> var – Segnaletica, viabilità e sezioni stradali e verde attrezzato;
- 09 1<sup>^</sup> var – planimetria della strada di lottizzazione;
- 10 1<sup>^</sup> var – Profilo longitudinale della strada di lottizzazione;
- 11 1<sup>^</sup> var – distinta delle quantità riportate nel computo metrico;
- 12 1<sup>^</sup> var – opere di urbanizzazione primaria, inquadramento urbano dei lotti e indicazione delle minime distanze dai confini;
- 13 1<sup>^</sup> var – planimetria catastale, inquadramento delle opere di urbanizzazione esistenti e foto degli edifici circostanti;
- 14 1<sup>^</sup> var - Planimetria con quote attuali e di progetto, sezioni e rilievo alberature esistenti;
- 15 1<sup>^</sup> var – distinta delle permeabilità, superfici per verifica invarianza idraulica LR22/2011; allegato. Q – previsioni piano volumetriche (art.9 ultimo comma D.M. 1444/68);

Allegati:

- A 1<sup>^</sup> var - Relazione Tecnico-illustrativa;
- B 1<sup>^</sup> var - Relazione tecnico-illustrativa reti fognatura acque bianche e nere e invarianza idraulica;



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

- C 1<sup>a</sup> var - Relazione tecnico-illustrativa reti Enel Telecom;
- D 1<sup>a</sup> var - Relazione tecnico-illustrativa rete idrica;
- E 1<sup>a</sup> var - Relazione tecnico-illustrativa rete gas metano;
- F 1<sup>a</sup> var - Relazione tecnico-illustrativa rete pubblica illuminazione;
- G 1<sup>a</sup> var - progetto stazione di sollevamento acque nere;
- H 1<sup>a</sup> var - Norme Tecniche di Attuazione;
- I 1<sup>a</sup> var - Schema di convenzione;
- L 1<sup>a</sup> var - Estratto di mappa e visure catastali;
- M 1<sup>a</sup> var - computo metrico estimativo;
- N 1<sup>a</sup> var - Relazione geologica;
- O 1<sup>a</sup> var - Valutazione del clima acustico;
- P 1<sup>a</sup> var - documentazione per la richiesta passo carrabile alla Provincia di Ancona;

Elaborati relativi al percorso pedonale lungo via C. Marx:

- Tav. n° 1 – Rilievo quotato, estratto di mappa percorso pedonale lungo Via C. Marx;
- Tav. n° 2 – Veduta d'insieme con quote progetto percorso pedonale lungo Via C. Marx;
- Tav. n° 3 – quotatura opere di progetto I° parte – percorso pedonale lungo Via C. Marx;
- Tav. n° 4 – quotatura opere di progetto II° parte – percorso pedonale lungo Via C. Marx;
- Tav. n° 5 – quotatura opere di progetto III° parte – percorso pedonale lungo Via C. Marx;
- Tav. n° 6 – sezioni trasversali – percorso pedonale lungo Via C. Marx;
- Tav. n° 7 – individuazione aree di proprietà della fondazione Opere Laiche Lauretane – percorso pedonale lungo Via C. Marx;

Allegati relativi al percorso pedonale lungo via C. Marx:

- Relazione Tecnica illustrativa percorso pedonale lungo Via C. Marx;
- Documentazione fotografica percorso pedonale lungo Via C. Marx;
- Computo Metrico Estimativo percorso pedonale lungo Via C. Marx;

**RITENUTO** opportuno confermare, in quanto la variante proposta non ha apportato modifiche sostanziali, i seguenti pareri espressi in sede di esame della lottizzazione approvata con atto di Consiglio Comunale n. 110 del 29/11/2010 e precisamente:

1) *parere favorevole* espresso dall'Azienda ASUR n° 7 delle Marche del 21/11/2007 prot. n° 16662, con le seguenti prescrizioni:

- che vengano preventivamente individuate e caratterizzate le aree parzialmente inquinate, prevedendo opere di bonifica delle aree stesse al fine di eliminare situazioni di pericolo o di disagio per la popolazione eventualmente esposta e garantendo comunque lo sviluppo e la tutela delle zone protette, del verde pubblico e privato;
- che venga rispettato l'allegato 3 della D.C.M. 4/2/77 relativamente alle modalità costruttive delle linee acquedottistiche di progetto;
- che venga rispettato l'allegato 4 della D.C.M. 4/2/77, relativamente alle modalità costruttive delle linee fognarie di progetto;
- che venga rispettato il D.P.C.M. 8/7/03, relativamente alla protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti;

2) *la nota della Provincia di Ancona – Dipartimento IIII – Governo del Territorio – Servizio Urbanistica prot. n° 17386 del 06/12/2007, con la quale è stato espresso con determinazione dirigenziale n° 554 del 03/12/2007, il parere favorevole alla realizzazione del suddetto Piano di Lottizzazione relativamente agli aspetti geomorfologici con le seguenti prescrizioni:*

In fase di progettazione edilizia:

- andrà verificata l'eventuale interferenza dei piani interrati con la presenza della falda idrica, anche in funzione delle possibili escursioni piezometriche, che potrebbero limitarne la realizzazione;
- considerato che escavazioni "sotto – falda" possono, nel lungo termine, ingenerare processi di consolidamento dei terreni interessati dall'opera e del loro intorno, ed esporre le proprietà confinanti a fenomeni di cedimento differenziale, in fase di progettazione edilizia e comunque preventivamente alla realizzazione delle opere previste, si dovrà verificare la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica, valutando altresì i possibili effetti indotti nelle costruzioni limitrofe, adottando se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento;



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

Le prescrizioni esposte, motivate dal particolare assetto geologico locale, assumono carattere vincolante ai fini del rilascio delle concessioni edilizie e/o autorizzazioni e andranno fissate nelle norme tecniche di attuazione del piano di cui all'oggetto e attuate in fase esecutiva;

3) *parere favorevole condizionato* espresso dalla TELECOM Italia S.p.A. con nota del 20/12/2007 prot. n° 17870;

4) *parere favorevole* Provincia di Ancona – Settore Lavori Pubblici del 28/09/2006 prot. n° 1352, per la realizzazione del nuovo svincolo attrezzato su Via C.Marx al Km. 8 +116;

5) *pareri favorevoli espresso dal Responsabile III° Settore LL.PP. del 20/04/2009 e del 21/04/2009, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- a condizione che la realizzazione del percorso pedonale ciclabile lungo Via C. Marx non preveda alcuna spesa per questo Ente per lo spostamento delle infrastrutture esistenti, quali pali di pubblica illuminazione, caditoie stradali, etc.;
- tutti i giochi previsti dovranno essere certificati EN 1176/1177 da organismi accreditati;
- nella posa in opera di dovrà provvedere al rispetto delle distanze di sicurezza tra i singoli giochi;
- ogni gioco dovrà essere dotato della relativa pavimentazione antitrauma nell'area di sicurezza;
- a fine lavori dovrà essere redatto certificato di regolare posa in opera;

6) *parere tecnico favorevole di accettabilità* espresso della MULTISERVIZI S.p.A. relativo alla rete gas metano, pervenuto in data 22/05/2009 prot. n° 7413;

7) nota della Provincia di Ancona – Dipartimento III – Governo del Territorio – Servizio II – Gestione della Viabilità prot. n° 14094 del 23/10/2010, con la quale è stato espresso il nulla osta condizionato alla realizzazione del tratto di marciapiede dal Km8,068 al Km 8,284 lato sinistro della S.P. n.10 "Camerano Loreto";

**VISTA** la nota della Provincia di Ancona – Dipartimento III – Governo del Territorio – Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente prot. n° 14892 del 17/12/2013, con la quale è stato espresso con determinazione dirigenziale n° 619 del 9/12/2013, parere di verifica di compatibilità idraulica favorevole in merito alla variante al piano di lottizzazione residenziale in località Acquaviva nel Comune di Castelfidardo, ai sensi della L-R. n. 22/11 subordinatamente all' osservanza delle seguenti prescrizioni:

dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione di serbatoi di compensazione o vasche di laminazione di raccolta acque meteoriche di capacità minima pari a:

- 1) Area pubblica (strade, parcheggi e marciapiedi) mq  $3.174 \times 0,035 = 111,1$  mc;
- 2) area lottol (coperture, viabilità e camminamenti) mq  $1.286 \times 0,035 = 45$  mc;
- 3) area lotto2 (coperture, parcheggi e viabilità) mq  $507 \times 0,035 = 17,7$  mc;
- 4) area lotto3 (coperture, parcheggi e viabilità) mq  $4.004 \times 0,035 = 136,1$  mc;

come risulta dalla Tav. 15 a firma dell'arch, DURI Matteo, allegata alla richiesta di parere, compresi nel perimetro considerato, anche se non strettamente contiguo all'area di trasformazione, nel quale si devono convogliare le acque stesse;

- a) tutti gli allacci dovranno confluire all'interno delle vasche o serbatoi sopra riportati e non direttamente ai fossi contigui e che essendo l'area in oggetto notoriamente critica sotto l'aspetto idrogeologico. il progetto di tale minimo volume d'invaso, da svilupparsi in fase attuativa, dovrà essere valutato dall'Ente Gestore della strada nel cui fosso di scolo verrà eseguito il recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante, per la determinazione di un eventuale maggiore volume, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;
- b) dovrà essere previsto, per quanto possibile, che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno;

che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

**VISTO** il *parere favorevole condizionato* espresso dal responsabile Servizio Urbanistica del 21/1/2014 con le seguenti prescrizioni:

- 1) la distanza tra i corpi di fabbrica e tra i pergolati è quella prevista dall'art.61 del Regolamento edilizio vigente;



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

- 2) realizzare le balaustrate in legno per l'intero perimetro dell'area a verde, anche nel lato verso il fabbricato esistente già realizzato;
  - 3) l'altezza massima degli edifici pari a 7,5 mt. deve essere presa come previsto nelle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente;
  - 4) l'impianto di pubblica illuminazione dovrà risultare conforme a quanto previsto dalla L.R. n° 10 del 24/07/2002, relativa alle misure in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso;
  - 5) piantumare le aree a parcheggio come previsto dall'art. 62 comma 5 del R.E.C.;
  - 6) prevedere adeguati scivoli nei marciapiedi in corrispondenza dei passaggi pedonali nel rispetto della Legge 13/89, concordando il posizionamento degli stessi con l'Ufficio Traffico;
  - 7) prima dell'approvazione definitiva devono essere acquisiti i pareri di competenza dell'ENEL, A.P.M., LL.PP. ed ENEL Sole, quest'ultimo per la pubblica illuminazione;
- che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

**VISTO** il *parere favorevole condizionato* espresso dalla Commissione Edilizia in data 22/1/2014 ribadendo le stesse prescrizioni dell'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata;

**CONSTATATO** che in data 2/1/2014, mediante P.E.C. n. prot. 27, la Provincia di Ancona comunicava l'esclusione di tale variante dalla procedura di VAS riferimento n. 11.07.04.927.

**VISTO** l'art. 30 della L.R. 5/08/1992 n° 34, che stabilisce la procedura di adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi;

**VISTO** l'art.11 c.8 della L.R.22/2011, in attuazione dell'art.5 commi da 9 a 14 del D.L. 70/2011 convertito con modificazioni nella Legge 106/2011, che attribuisce alla Giunta Comunale la competenza sull'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente;

**VISTA** la circolare del Segretario Generale dell'Ente del 6/05/2013 prot. n° 5690 in merito agli adempimenti connessi all'art. 3 D.L. n° 174/2012 convertito con Legge n° 213/2012 "Rafforzamento dei controlli in materia Enti Locali" – controllo di regolarità amministrativa e contabile nella fase preventiva di formazione degli atti amministrativi;

**CONSTATATO** sulla base dell'istruttoria svolta che il presente atto ha degli effetti diretti e riflessi indiretti che si ripercuotono sulla situazione economico-patrimoniale dell'Ente, pari all'incremento del valore delle opere di urbanizzazione previste nella presente variante pari ad €. 339.839,57 IVA esclusa (tale importo viene dedotto dal computo metrico allegato alla suddetta lottizzazione);

**VISTI:**

**IL PARERE FAVOREVOLE DEL RESPONSABILE IV° SETTORE Urbanistica – Edilizia Privata.**  
per la regolarità tecnica;

**IL PARERE FAVOREVOLE DEL RESPONSABILE II° SETTORE Servizi Finanziari** per la regolarità contabile

espressi sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. 18/08/2000 ed inserito all'originale del presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

**CON VOTAZIONE UNANIME E FAVOREVOLE** resa nei modi di legge

## DELIBERA

- 1) di dare atto che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta ed approvata;
- 2) di adottare la prima variante al Piano di Lottizzazione dell'area residenziale ubicata in Via C. Marx località Acquaviva, presentata in data 1/10/2013 prot. n° 11317, dalla Sig.ra Ermiana GABALDI Legale Rappresentante della Ditta OIKOS Immobiliare S.r.l. di Loreto, a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni degli enti competenti e composto dai seguenti elaborati tecnico-grafici a firma dell'Ing. Matteo DURÌ:



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

- 01 1^ var - Inquadramento urbano del comparto – planimetria del comparto con massimi ingombri e dati metrici;
- 02 1^ var - Estratto P.R.G., estratto di mappa e visure catastali;
- 03 1^ var - Rete acquedotto;
- 04 1^ var - Rete fognaria acque bianche e nere;
- 05 1^ var - Rete gas metano e particolari costruttivi;
- 06 1^ var - Reti ENEL e TELECOM e particolari costruttivi;
- 07 1^ var - Rete Pubblica Illuminazione e particolari costruttivi;
- 08 1^ var – Segnaletica, viabilità e sezioni stradali e verde attrezzato;
- 09 1^ var – planimetria della strada di lottizzazione;
- 10 1^ var - Profilo longitudinale della strada di lottizzazione;
- 11 1^ var – distinta delle quantità riportate nel computo metrico;
- 12 1^ var – opere di urbanizzazione primaria, inquadramento urbano dei lotti e indicazione delle minime distanze dai confini;
- 13 1^ var – planimetria catastale, inquadramento delle opere di urbanizzazione esistenti e foto degli edifici circostanti;
- 14 1^ var - Planimetria con quote attuali e di progetto, sezioni e rilievo alberature esistenti;
- 15 1^ var – distinta delle permeabilità, superfici per verifica invarianza idraulica LR22/2011; allegato. Q – previsioni piano volumetriche (art.9 ultimo comma D.M. 1444/68);

**Allegati:**

- A 1^ var - Relazione Tecnico-illustrativa;
  - B 1^ var - Relazione tecnico-illustrativa reti fognatura acque bianche e nere e invarianza idraulica;
  - C 1^ var - Relazione tecnico-illustrativa reti Enel Telecom;
  - D 1^ var - Relazione tecnico-illustrativa rete idrica;
  - E 1^ var - Relazione tecnico-illustrativa rete gas metano;
  - F 1^ var - Relazione tecnico-illustrativa rete pubblica illuminazione;
  - G 1^ var - progetto stazione di sollevamento acque nere;
  - H 1^ var - Norme Tecniche di Attuazione;
  - I 1^ var - Schema di convenzione;
  - L 1^ var - Estratto di mappa e visure catastali;
  - M 1^ var - computo metrico estimativo;
  - N 1^ var - Relazione geologica;
  - O 1^ var - Valutazione del clima acustico;
  - P 1^ var - documentazione per la richiesta passo carrabile alla Provincia di Ancona;
- Elaborati relativi al percorso pedonale lungo via C. Marx:**
- Tav. n° 1 – Rilievo quotato, estratto di mappa percorso pedonale lungo Via C. Marx;
  - Tav. n° 2 – Veduta d'insieme con quote progetto percorso pedonale lungo Via C. Marx;
  - Tav. n° 3 – quotatura opere di progetto I° parte – percorso pedonale lungo Via C. Marx;
  - Tav. n° 4 – quotatura opere di progetto II° parte – percorso pedonale lungo Via C. Marx;
  - Tav. n° 5 – quotatura opere di progetto III° parte – percorso pedonale lungo Via C. Marx;
  - Tav. n° 6 – sezioni trasversali – percorso pedonale lungo Via C. Marx;
  - Tav. n° 7 – individuazione aree di proprietà della fondazione Opere Laiche Lauretane – percorso pedonale lungo Via C. Marx;
- Allegati relativi al percorso pedonale lungo via C. Marx:**
- Relazione Tecnica illustrativa percorso pedonale lungo Via C. Marx;
  - Documentazione fotografica percorso pedonale lungo Via C. Marx;
  - Computo Metrico Estimativo percorso pedonale lungo Via C. Marx;
- i quali sono depositati agli atti dell'Ufficio Urbanistica ad eccezione dello schema di convenzione che viene allegato al presente atto per costituire parte integrante e sostanziale;
- 3) di demandare ai competenti Ufficio per la procedura conseguente ai fini dell'approvazione della presente lottizzazione, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.;
  - 4) di autorizzare il Legale Rappresentante dell'Ente Ing. Ranieri Bocchini a sottoscrivere idoneo atto di convenzione, secondo lo schema allegato dietro presentazione di valida fidejussione bancaria o



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

assicurativa accordandogli la facoltà di integrare o eventualmente correggere i dati che al momento della stipula de contratto risultassero variati per successivi mutamenti, per errata scritturazione o altre cause.

- 5) di acquisire prima dell'approvazione definitiva i pareri di competenza dell'ENEL, A.P.M., LL.PP. ed ENEL SOLE;
- 6) di dare atto che, terminate le opere di urbanizzazione, il patrimonio dell'Ente verrà incrementato del valore delle stesse opere previste nella presente variante pari ad €. 339.839,57 IVA esclusa (tale importo viene dedotto dal computo metrico allegato alla suddetta lottizzazione).

=====



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

ALLEGATO ALLA DELIBERA G.C.

N° 7 DEL 28/1/2014

Ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. 18/08/2000 n° 267, esprime il seguente parere in ordine alla proposta di deliberazione avente per oggetto:

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE UBICATA IN VIA C. MARX LOCALITA ACQUAVIVA DI PROPRIETA DELLA DITTA OIKOS IMMOBILIARE S.R.L. ADOZIONE PRIMA VARIANTE.

## PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA

### IL FUNZIONARIO DEL IV° SETTORE

Visti gli atti d'Ufficio;

Esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alle modalità di gestione tecnico-organizzative della proposta di deliberazione di che trattasi.

Castelfidardo, li 27 gennaio 2014.

IL RESPONSABILE 4° SETTORE  
EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA  
Ing. Ranieri BOCCHINI

## PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE

### IL RESPONSABILE II° SETTORE

Visti gli atti d'ufficio;

Esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla proposta di deliberazione di che trattasi.

Castelfidardo, li 27 gennaio 2014

IL RESPONSABILE 2° SETTORE  
SERVIZI FINANZIARI - TRIBUTI  
Rag. Giacomina GIULIODORI

## COMUNE DI CASTELFIDARDO

## PROVINCIA DI ANCONA

REP.

## CONVENZIONE

tra il Comune di CASTELFIDARDO e la ditta ..... (ex articolo 8 della Legge 06/08/1967 n. 765), per URBANIZZAZIONE COMPARTO ..... in località ..... 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,

....., nato a ..... il ....., che interviene in nome e per conto della ditta .....

(P.IVA .....), con sede in ..... Via ..... N° ....., quale ditta proprietaria del comparto edificatorio da urbanizzare che nel presente atto sarà, in seguito chiamato "LOTTIZZANTE".

I componenti, 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 \_\_\_/\_\_\_/200\_ esecutiva ai sensi di legge e della delibera consiliare di approvazione definitiva N. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/200\_ esecutiva ai sensi di legge.

P R E M E S S O

- che il Lottizzante è proprietario dell'area di complessivi mq ....., distinta al Catasto Terreni del Comune di CASTELFIDARDO nel foglio ..... mappali \_\_, \_\_, \_\_, \_\_, e \_\_, come riportato nella planimetria catastale aggiornata e allegata al tipo di frazionamento N. \_\_\_\_\_ approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Ancona in data \_\_/\_\_/200\_;

- 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 \_\_/\_\_/20\_\_ prot. N. \_\_\_\_\_, corredata dei seguenti documenti ed elaborati tecnici tutti depositati presso l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata, e di seguito meglio specificati:

- 01 1^ var - Inquadramento urbano del comparto - planimetria del comparto con massimi ingombri e dati metrici;
- 02 1^ var - Estratto P.R.G., estratto di mappa e visure catastali;
- 03 1^ var - Rete acquedotto;
- 04 1^ var - Rete fognaria acque bianche e nere;
- 05 1^ var - Rete gas metano e particolari costruttivi;
- 06 1^ var - Reti ENEL e TELECOM e particolari costruttivi;
- 07 1^ var - Rete Pubblica Illuminazione e particolari costruttivi;
- 08 1^ var - Segnaletica, viabilità e sezioni stradali e verde attrezzato;
- 09 1^ var - planimetria della strada di lottizzazione;
- 10 1^ var - Profilo longitudinale della strada di lottizzazione;
- 11 1^ var - distinta delle quantità riportate nel computo metrico;
- 12 1^ var - opere di urbanizzazione primaria,

inquadramento urbano dei lotti e indicazione delle minime distanze dai confini;

13 1^ var - planimetria catastale, inquadramento delle opere di urbanizzazione esistenti e foto degli edifici circostanti;

14 1^ var - Planimetria con quote attuali e di progetto, sezioni e rilievo alberature esistenti;

15 1^ var - distinta delle permeabilità, superfici per verifica invarianza idraulica LR22/2011;

allegato. Q - previsioni plano volumetriche (art.9 ultimo comma D.M. 1444/68);

Allegati:

A 1^ var - Relazione Tecnico-illustrativa;

B 1^ var - Relazione tecnico-illustrativa reti fognatura acque bianche e nere e invarianza idraulica;

C 1^ var - Relazione tecnico-illustrativa reti Enel Telecom;

D 1^ var - Relazione tecnico-illustrativa rete idrica;

E 1^ var - Relazione tecnico-illustrativa rete gas metano;

F 1^ var - Relazione tecnico-illustrativa rete pubblica illuminazione;

G 1^ var - progetto stazione di sollevamento acque nere;

H 1^ var - Norme Tecniche di Attuazione;

I 1^ var - Schema di convenzione;

L 1^ var - Estratto di mappa e visure catastali;

M 1^ var - computo metrico estimativo;

N 1^ var - Relazione geologica;

O 1^ var - Valutazione del clima acustico;

P 1^ var - documentazione per la richiesta passo carrabile alla Provincia di Ancona;

Elaborati relativi al percorso pedonale lungo via C. Marx:

Tav. n° 1 - Rilievo quotato, estratto di mappa percorso pedonale lungo Via C. Marx;

Tav. n° 2 - Veduta d'insieme con quote progetto percorso pedonale lungo Via C. Marx;

Tav. n° 3 - quotatura opere di progetto I° parte - percorso pedonale lungo Via C. Marx;

Tav. n° 4 - quotatura opere di progetto II° parte - percorso pedonale lungo Via C. Marx;

Tav. n° 5 - quotatura opere di progetto III° parte - percorso pedonale lungo Via C. Marx;

Tav. n° 6 - sezioni trasversali - percorso pedonale lungo Via C. Marx;

Tav. n° 7 - individuazione aree di proprietà della fondazione Opere Laiche Lauretane - percorso pedonale lungo Via C. Marx;

Allegati relativi al percorso pedonale lungo via C. Marx:

- Relazione Tecnica illustrativa percorso pedonale lungo Via C. Marx;
- Documentazione fotografica percorso pedonale lungo Via C. Marx;
- Computo Metrico Estimativo percorso pedonale 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'....., autorizzando il Comune ad effettuare al di Lui domicilio, fissato in ..... Via ....., ed 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 \_\_/\_\_/200\_ a firma del Funzionario Responsabile IV° Settore Urbanistica Edilizia Privata:

**a. area destinata all'edificazione** mq. .... distinta nel Catasto Terreni al foglio ..... con i mappali

\_\_\_ di mq \_\_\_;

\_\_\_ di mq \_\_\_;

\_\_\_ di mq \_\_\_;

\_\_\_ di mq \_\_\_;

suddivisa in lotti per un totale di mq .....

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

#### **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 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 \_\_\_\_/\_\_\_\_/200\_\_ 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 tutte le opere atte a garantire il rispetto dell'invarianza idraulica ai sensi della L.R. 22/2013;
- l.** costruzione di un tratto di marciapiede compreso tra il Km. 8+067 al Km. 8+246 lungo via C. Marx come previsto dalla tavola n. ....

Il lottizzante s'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, i e l 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 esecutivi redatti a cura e spesa del lottizzante. Il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro 60gg dalla sottoscrizione della presente convenzione dal lottizzante e dovrà essere approvato dagli organi Comunali e/o Aziende preposte, entro 60gg 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 esecutivo può essere rilasciato il permesso a costruire alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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, 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**

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. 9**

Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.380/2001, la quota di contributo afferente il costo di costruzione, se dovuta, sarà 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. 10**

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 nel lotto n.2 per un totale di 1340 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. 11**

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. 12**

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 dalla Giunta 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. 13**

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.14**

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 12;
- b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'articolo 12, 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 15;

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. 15**

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. 16**

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. 17**

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 ... 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. 18**

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. 19**

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. 20**

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 \_\_/\_\_/200\_ dichiarando che successivamente a tale data non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

**Art. 21**

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. 22**

Ai fini fiscali viene indicato il valore di € \_\_\_\_\_,

**Art. 23**

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. 24**

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

**Art. 25**

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

.....

ALLEGATO



# Comune di Castelfidardo

Provincia di Ancona

^^^^

Settore Urbanistica - Edilizia Privata

Protocollo Generale 11317/2013

Pratica edilizia n. 287/2013

OGGETTO: Parere del responsabile provvedimento / istruttore pratica

L'ISTRUTTORE DELLA PRATICA,

A SEGUITO della domanda avanzata da OIKOS IMMOBILIARE S.R.L. (LEG. RAPPR. GABALDI ERMANA) domiciliato in VIA SANGALLO, 28 - 60025 LORETO (AN), codice fiscale 02149010429 in data 27/09/2013, assunta al protocollo al n. 11317/2013, per i lavori di Progetto di lottizzazione per l'urbanizzazione del comparto edificabile C2 sito in Via C.Marx ( Variante 1^ al Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 110 del 29/11/2010) in questo Comune, sull'immobile Ubicato in VIA C. MARX;

ESAMINATI gli elaborati di progetto;

VISTI gli strumenti urbanistici e le normative vigenti;

VISTI i vincoli cui l'immobile è soggetto:

ESPRIME IL SEGUENTE PARERE

favorevole nel rispetto di tutte le prescrizioni dettate dagli Enti competenti e dalle seguenti prescrizioni:

- 1) la distanza tra i corpi di fabbrica e tra i pergolati è quella prevista dall'art.61 del Regolamento edilizio vigente;
- 2) realizzare le balaustre in legno per l'intero perimetro dell'area a verde, anche nel lato verso il fabbricato esistente già realizzato;
- 3) l'altezza massima degli edifici pari a 7,5 mt. deve essere presa come previsto nelle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente;
- 4) l'impianto di pubblica illuminazione dovrà risultare conforme a quanto previsto dalla L.R. n° 10 del 24/07/2002, relativa alle misure in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso;
- 5) piantumare le aree a parcheggio come previsto dall'art. 62 comma 5 del R.E.C.;
- 6) prevedere adeguati scivoli nei marciapiedi in corrispondenza dei passaggi pedonali nel rispetto della Legge 13/89, concordando il posizionamento degli stessi con l'Ufficio Traffico;
- 7) prima dell'approvazione definitiva devono essere acquisiti i pareri di competenza dell'ENEL, A.P.M., LL.PP. ed ENEL Sole, quest'ultimo per la pubblica illuminazione;

CASTELFIDARDO 21/01/2014

L'ISTRUTTORE DELLA PRATICA  
Ing. Cittadini Roberto



Prot. N. 14892  
17/12/2013

ALLEGATO  
DIPARTIMENTO III – GOVERNO DEL TERRITORIO  
SETTORE I – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE  
AREA ACQUE PUBBLICHE E SISTEMAZIONI IDRAULICHE  
U.O. AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

Via Menicucci n. 1 - 60121 ANCONA - Tel. 071/5894552 - Fax 071/5894618  
Codice Fiscale n° 00369930425



Provincia di Ancona

Prot. N. 192963

Ancona, 06 DIC, 2013.

P.E.C.

c.a. ing. Cittadini Roberto

Spett. le  
Comune di Castelfidardo  
Ufficio Urbanistica  
Edilizia privata  
Piazza Repubblica, 8  
60022 CASTELFIDARDO

**OGGETTO: parere di verifica di compatibilità idraulica Piano di lottizzazione località Acquaviva in un'area compresa nel Comune di Castelfidardo.**

Con riferimento al Piano di lottizzazione in località Acquaviva di un'area nel territorio comunale, si invia in allegato il parere di verifica di compatibilità idraulica rilasciato ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n° 22/2011.

A disposizione per eventuali chiarimenti in merito Vi porgiamo distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento  
(Ronzhini ing. Pierluigi)

Il Responsabile dell'Arca  
(Garofoli geom. Sergio)



## DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

del 09/12/2013 n. 619

**DIPARTIMENTO III - GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**SETTORE I - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE**  
**AREA ACQUE PUBBLICHE E SISTEMAZIONI IDRAULICHE**  
**U.O. AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI**

**Oggetto: Legge n. 64/74, L.R. n. 10/99, L.R. n. 13/99 e L.R. 22/11-DEMANIO IDRICO - FIUME MUSONE - PARERE DI VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA ALLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN LOCALITA' ACQUAVIVA NEL COMUNE DI CASTELFIDARDO PER UN'AREA COMPRESA NEL TERRITORIO COMUNALE AVENTE UNA SUPERFICIE TRASFORMATA COMPLESSIVA DI CIRCA 12.000MQ.**

### Destinatari

- Dipartimento II - Settore I Bilancio Società Partecipate Politiche Comunitarie
- Dipartimento III - Settore I

Ancona, 09 DIC. 2013

Il Dirigente del Settore I  
(Sbriscia Ing. Massimo)



idraulica del piano di lottizzazione residenziale in località Acquaviva nel Comune di Castelfidardo, ai sensi della L.R. n. 22/11 e che restano pertanto salvi tutti gli ulteriori provvedimenti necessari ai fini dell'approvazione della variante in oggetto;

#### DETERMINA

- I. Di esprimere parere di verifica di compatibilità idraulica **favorevole** in merito alla variante al piano di lottizzazione residenziale in località Acquaviva nel Comune di Castelfidardo, ai sensi della L.R. n. 22/11 subordinatamente all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione di serbatoi di compensazione o vasche di laminazione di raccolta acque meteoriche di capacità minima pari a:

- 1) Area pubblica (strade, parcheggi e marciapiedi) mq  $3.174 \times 0,035 = 111,1$  mc;
- 2) area lotto1 (coperture, viabilità e camminamenti) mq  $1.286 \times 0,035 = 45$  mc;
- 3) area lotto2 (coperture, parcheggi e viabilità) mq  $507 \times 0,035 = 17,7$  mc;
- 4) area lotto3 (coperture, parcheggi e viabilità) mq  $4.004 \times 0,035 = 136,1$  mc;

come risulta dalla Tav. 15 a firma dell'arch. DURI Matteo, allegata alla richiesta di parere, compresi nel perimetro considerato, anche se non strettamente contiguo all'area di trasformazione, nel quale si devono convogliare le acque stesse;

- a) tutti gli allacci dovranno confluire all'interno delle vasche o serbatoi sopra riportati e non direttamente ai fossi contigui e che essendo l'area in oggetto notoriamente critica sotto l'aspetto idrogeologico, il progetto di tale minimo volume d'invaso, da svilupparsi in fase attuativa, dovrà essere valutato dall'Ente Gestore della strada nel cui fosso di scolo verrà eseguito il recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante, per la determinazione di un eventuale maggiore volume, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;
  - b) dovrà essere previsto, per quanto possibile, che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno;
- II. di dare atto che le norme tecniche di Attuazione della variante dovranno essere completate con le prescrizioni fin qui esposte ritenendole prevalenti, per tutti gli ambiti di Variante, su quelle eventualmente già presenti anche di carattere idraulico.
- III. Il presente parere rilasciato ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 22/11 ai soli fini di una verifica della compatibilità con l'esigenza prioritaria di evitare ogni aggravamento della situazione idraulica generale del territorio, NON costituisce parere sulla sicurezza idraulica delle singole opere previste nella Variante in oggetto.
- IV. Di dare esecuzione al procedimento con il presente disposto designandone, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, a responsabile l'ing. Ronchini Pierluigi.

#### DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO CONSERVATA AGLI ATTI DELL'UFFICIO:

- Nota del Comune di Castelfidardo, ns. prot. 189927 del 03/12/2013;
- Classifica 10 04 02 276

Ancona, **09 DIC. 2013**

Il Responsabile del Procedimento  
(Ronchini ing. Pierluigi)

Il Dirigente del Settore I  
(Dott. Ing. Sorisaja Massimo)

ALUBCA

PROVINCIA DI ANCONA	
24 DIC 2013	
PROT. 201652	
Prot.	

DIPARTIMENTO III - GOVERNO DEL TERRITORIO  
 SERVIZIO I URBANISTICA  
 Area Urbanistica - U.O. Urbanistica



PEC: urbanistica@cert.provincia.ancona.it  
 Via Menicucci n. 1 - 60121 ANCONA - Tel. 071 5894408 412 416 - Fax 071 5894400  
 Codice Fiscale n° 00369930425

Ancona,

Notificato via PEC  
 Prot. N. 27 2/1/2014

COMUNE DI  
**CASTELFIDARDO**  
 P.zza Repubblica, 8  
 60022 - Castelfidardo

Provincia di Ancona

**OGGETTO: Comunicazione di condivisione di esclusione dalla procedura V.A.S.**

**Argomento: Variante al piano di lottizzazione approvato,**  
 - Comune di Castelfidardo  
 - Variante al piano di lottizzazione ubicato in località Acquaviva lungo via C. Marx

**Rif. di legge** L.R.6/2007, Linee Guida approvate con D.G.R. n. 1813 del 21.12.2010, art. 30 della L.R. 05.08.1992 n. 34 e ss.mm.ii.

Con riferimento alla Vs. istanza prot. n. 14855 del 17/12/2013, pervenuta a questa Amministrazione in data 17/12/2013 e registrata al ns. prot. n. 198555 del 17/12/2013, si comunica che l'Amministrazione Provinciale, quale Autorità Competente in materia di VAS, ritiene di condividere le verifiche effettuate dall'Autorità Procedente, in ottemperanza alle prescrizioni del Codice Ambiente come meglio disciplinate dalle Linee Guida (D.G.R. n. 1400/08 ora D.G.R. n. 1813 del 21.12.2010) e dalla L.R.6/2007 e, pertanto, di **ESCLUDERE, la variante in oggetto dalla procedura di valutazione ambientale strategica, come previsto dalle Linee Guida Regionali paragrafo 1.3, punto 8, lettera k).**

Si rimane in attesa delle Delibera del Consiglio Comunale di adozione, per l'esame del piano urbanistico in oggetto, al fine della formulazione di eventuali osservazioni da parte di questa Amministrazione provinciale, ai sensi dell'art. 30, comma 3, della L.R. n. 34/1992 e ss.mm.ii. e dell'art. 24 della L. n. 47/1985 e ss.mm.ii.

Si chiede cortesemente di riportare nella lettera di trasmissione della delibera e dei relativi allegati inerenti la variante in oggetto, il seguente riferimento **11.07.04.927**, per agevolare la ricerca della pratica inerente.

Distinti saluti.

Il Direttore del Dipartimento  
 (Dott. Fabrizio Basso)

SB/dg  
 Data di stampa 20.12.2013  
 (11.07.04 927)

Per informazioni o comunicazioni si può contattare. Tel. 071-5894854 Geom. Daniele Griolucci

PER INFORMAZIONI & PER EVENTUALI NEWS VISITARE IL NUOVO SITO WEB DEL SERVIZIO I URBANISTICA  
<http://www.provincia.ancona.it/Engine/RAServePG.php?P 813710030368>



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to **DOTT. FRANCESCO MARIA NOCELLI**

IL SINDACO  
F.to **SOPRANI MIRCO**

## ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio Informatico di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 29 GEN. 2014 e contestualmente comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi degli artt. 124 e 125 del TUEL 18.8.2000, N. 267.

Castelfidardo li 29 GEN. 2014

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to **DOTT. FRANCESCO MARIA NOCELLI**

E' copia conforme all'originale.

Castelfidardo, li 29 GEN. 2014



IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. FRANCESCO MARIA NOCELLI

## ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla suindicata data di inizio pubblicazione, diverrà esecutiva il 8.2.2014 ai sensi dell'art. 134 c. 3 del TUEL approvato con D.L.gs n. 267/2000.  
Castelfidardo li.....29 GEN. 2014

F.to IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. FRANCESCO MARIA NOCELLI

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del TUEL approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e pubblicata in data.....  
Castelfidardo li.....

IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. FRANCESCO MARIA NOCELLI