

## ALLEGATO E

Numero del Repertorio

Numero della Raccolta

## CONVENZIONE

## REPUBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

In Castelfidardo, nel mio studio in via G. Garibaldi n. 43,  
innanzi a me dott.ssa MARIA BORRELLI, notaio in Castelfidardo,  
iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Ancona,  
sono presenti i signori

- BOCCHINI Dott.Ing. Ranieri nato a Jesi il 29 agosto 1967, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Castelfidardo, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza del "COMUNE DI CASTELFIDARDO", codice fiscale 00123220428 nella sua qualità' di dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, tale autorizzato in virtu' dei poteri di cui all'art. 56 comma 3° dello Statuto Comunale, in virtù di decreto sindacale n. del come prorogata e in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. del

Le parti private che di seguito saranno definite \_\_\_\_\_, nelle  
persone dei Sigq.ri:

- MAGI ANNAMARIA , nata a Castelfidardo (AN) il 16/04/1956  
residente a Castelfidardo (AN), Via Pasubio n.8,

codice fiscale:MGANMR56D56C400S

- MAGI LORENZO, nato a Castelfidardo(AN) OL 04/09/1954,  
residente a Castelfidardo (AN), via Pasubio n.6,

codice fiscale: MGALNZ54P04C100J

- SERENELLI VANDA, nata a Loreto (AN) il 25/09/1933 residente  
a Castelfidardo (AN) , via Pasubio n.6,

codice fiscale: SRNVND33P65E690Y

-CICCHINI LUCIANO, nato a Castelfidardo(AN) il 22 marzo 1951,  
residente a Castelfidardo in via Berardi n.11; il quale  
interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza  
della società "TECNECO S.r.l." con sede in Castelfidardo(an) in  
via FOSCOLO n.27, codice fiscale e numero di iscrizione al  
registro delle imprese di Ancona 01496380427, nella sua qualità  
di Presidente del Consiglio di Amministrazione della citata  
società, e tale atto autorizzato in virtù della delibera del  
Consiglio di Amministrazione in data -----, che in  
estratto Repertorio n.....da me autenticato in data odierna  
si allega alla presente sotto la lettera "....." omessane la  
lettura per dispensa da me fatta dalle parti.

Io Notaio sono certo delle identità personale e delle qualità  
delle costituite parti.

#### P R E M E S S O

- che i signori MAGI ANNA MARIA, MAGI LORENZO, SERENELLI VANDA  
e CICCHINI LUCIANO in rappresentanza della società TECNECO  
s.r.l. hanno presentato al Comune di Castelfidardo un piano di

lottizzazione del comparto "Area di completamento residenziale, in contesti a valenza ambientale, regolate dall'art.19 B.3g" sito in via Bramante, distinto al Catasto Terreni dello stesso Comune rispettivamente al foglio 21, particelle nn. 898 (parte), 900(parte) 903 (parte) di proprietà MAGI Anna Maria, MAGI Lorenzo e SERENELLI Vanda per mq. 3.795 ; foglio 21, particelle nn. 899 (parte), 901, 902 (parte) di proprietà della Società Tecneco S.r.l. per mq. 4.462; redatto in base alle modalità previste dal Piano Regolatore Generale del Comune di Castelfidardo;

- che dette particelle a seguito di frazionamento hanno assunto diversi identificativi catastali e precisamente

- che sul piano di lottizzazione è stato espresso parere dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del-----;

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. in data ha approvato la lottizzazione, lo schema di convenzione ed il rappresentante per la stipula della Convenzione;

- che fanno parte integrante del presente atto i seguenti documenti che non si allegano essendo già stati allegati alla citata delibera:

a) progetto urbanistico del comparto;

corredata dei seguenti documenti ed elaborati tecnici tutti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.), e di seguito meglio specificati:

TAV. n° 1 bis	- RELAZIONE TECNICA - ELABORATO FOTOGRAFICO-
TAV. n° 2	- PLANIMETRIE (PRG.- AEROFOGRAMMETRICO) -
TAV. n° 3	- VISURE ed ESTRATTI CATASTALI -
TAV. n° 4	- RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI -
TAV. n° 5 bis	- ZONIZZAZIONE -
TAV. n° 6 bis	- LOTTIZZAZIONE su ESTRATTO CATASTALE -
TAV. n° 7/a - 7/b	- LOTTIZZAZIONE su PIANO QUOTATO e .
.	SEZIONI TRASVERSALI -
TAV. n° 8/a bis	- PLANIMETRIA STRADALE -
TAV. n° 8/b - 8/c	- SEZIONE STRADALE -
TAV. n° 9/a	- SCHEMA FOGNIARIO ESISTENTE -
TAV. n° 9/b bis	- SCHEMA FOGNIARIO DI PROGETTO -
TAV. n° 10 bis	- GAS METANO -
TAV. n° 11 bis	- ILL. PUBBLICA e LINEA BASSA TENSIONE -
TAV. n° 12 bis	- LINEA TELEFONICA -
TAV. n° 13 bis	- RETE IDRICA -
TAV. n° 14	- VIABILITA' -
Allegato A	- RELAZIONE GEOLOGICA -
Allegato B bis	- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO -
Allegato C	- VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA -
Allegato D	- RELAZIONE BOTANICO VEGETAZIONALE -
Allegato E	- BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE -

TUTTO CIO' PREMESSO

conviene 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'U.T.C. 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'U.T.C

**ART 3)** I Lottizzanti nominano quale loro rappresentante il signor Giardinieri Fabio autorizzando il Comune ad effettuare al di Lui domicilio, fissato a Sirolo Via Del Gelso n. 34/a ed anche in Sua assenza, tutte le notifiche e comunicazioni 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:

**a)** area destinata all'edificazione mq. 4.175 distinta al N.C.T.

al foglio 21 con i mappali: ;

**b)** area destinata a strade e marciapiedi di mq. 2.278. e

distinta al N.C.T. al foglio 21 con i mappali:

**c)** area destinata a parcheggi pubblici di mq 448 e distinta al

N.C.T. al foglio 21 con i mappali

**d)** area destinata alle urbanizzazioni secondarie (Verde) di mq.

1356 e distinta al N.C.T. al foglio 21 con il mappale:

In totale risulta una superficie complessiva di mq.8.257

comprensiva anche dell'area per la cabina elettrica di mq. 28.

Si precisa che i dati menzionati nello schema allegato alla citata delibera n. \_\_\_\_\_ corrispondono quanto alla individuazione della zona compresa nella presente lottizzazione a quelli innanzi elencati, come è confermato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il \_\_\_\_\_ dal Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata. Detto certificato in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "B" omessane la lettura per dispensa a me fatta, presenti i testimoni, dai costituiti e previa dichiarazione - resa dai cedenti - che dal giorno del rilascio non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

**ART 5)** I permessi di costruire, per l'edificazione dei singoli lotti, saranno rilasciati secondo la normativa in materia con particolare riferimento a quanto previsto dagli articoli 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 già richiamati in premessa.

**ART 6)** I lottizzanti, dopo il collaudo delle opere spettanti loro con spese a carico dei lottizzanti s'impegnano a cedere, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della Legge 06/08/1967 n.765, al Comune tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria quali strade marciapiedi e parcheggi al foglio 21 con i mappali \_\_\_\_\_, di cui al precedente punto "4b", "4c" e "4d" per complessivi mq. 4082.

In particolare si impegnano a realizzare, a loro cura e spesa, le seguenti opere di urbanizzazione primarie nel rispetto di tutte le prescrizioni imposte dagli Enti e Servizi competenti

(Provincia di Ancona Settore VII Assetto del Territorio e Ambiente, Azienda USL, APM, ENEL SOLE, EDMA, ENEL, TELECOM, Servizio Manutenzioni, Servizio Urbanistica, Commissione Edilizia) senza alcun aggravio di spesa per il Comune di Castelfidardo.

A) costruzione della rete stradale e dei marciapiedi così come prevista dalla tavola n.8/a ed 8/b e dei parcheggi pubblici;

B) costruzione delle opere di fognatura così come previste dalla tavola n.9 (allaccio alla fognatura pubblica);

C) costruzione della rete di distribuzione del gas-metano come previsto dalla tavola n. 10 (allaccio alla linea gas-metano pubblica);

D) costruzione della rete elettrica ad uso privato come previsto nella tavola n.11 (allaccio alla linea pubblica);

E) costruzione della rete telefonica ad uso privato come previsto nella tavola n.12 (allaccio alla linea pubblica);

F) costruzione della rete idrica come previsto dalla tavola n.13 (allaccio alla linea idrica pubblica);

G) costruzione dell'impianto di illuminazione pubblica della rete stradale come previsto dalla tavola n.11 (allaccio alla linea pubblica);

H) realizzare un'area a verde attrezzato con almeno 5 panchine e 2 giochi per bambini.

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 secondo le modalità sotto specificate e funzionanti. Fino al momento della cessione la necessaria manutenzione sarà a carico del Lottizzante.

Inoltre il lottizzante si impegna a predisporre tutti gli elaborati necessari alla denuncia ISPESL.

**ART 7)** Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.6 saranno realizzate secondo le modalità di cui ai progetti esecutivi da presentare a cura e spesa del Lottizzante e da approvare dai competenti organi Comunali nel rispetto di tutte le prescrizioni imposte dagli Enti competenti senza alcun aggravio di spesa per il Comune di Castelfidardo. L'ottemperanza di tale obbligo esonera il Lottizzante dalla corresponsione dell'onere relativo all'urbanizzazione primaria fino alla corresponsione dell'importo previsto nel computo metrico estimativo. L'U.T.C. e/o le Aziende preposte potranno prescrivere particolari obblighi anche in relazione alla 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, sarà determinato dall'U.T.C. in quota parte delle spese documentate dal Lottizzante, e dovrà essere corrisposto 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 dell'U.T.C. 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 protetti, fondazioni, pozzetti, ecc.). L'esecuzione dei lavori di costruzione della rete elettrica ad uso privato dovrà essere conforme a quanto approvato e alle 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'U.T.C. o degli enti e aziende preposte, che potranno 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'U.T.C. 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 e definitivo, a cura dell'U.T.C. o di professionisti esterni incaricati dal comune, con onere a carico dei lottizzanti;

**ART 8)** L'onere di urbanizzazione secondaria, se dovuta, sarà quello in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi

di costruire così come determinato dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle regionali e secondo l'art. 16 del citato D.P.R. n. 380/2001.

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

**ART 9)** Ai sensi dell'art. 16 del citato T.U., la quota di contributo afferente il costo di costruzione, se dovuta, sarà fissata al momento del rilascio del permesso di costruire e corrisposta 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)** I permessi di costruire potranno essere rilasciati dopo la stipula ed il perfezionamento del presente atto e dopo l'eventuale pagamento sia del contributo afferente il costo di costruzione sia degli oneri di urbanizzazione secondaria, entrambi se dovuti. L'agibilità degli edifici verrà rilasciata previa verifica da parte dell'U.T.C. circa la realizzazione dei servizi essenziali afferenti gli edifici stessi.

**ART 11)** 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 cinque anni decorrenti dalla stipula della presente convenzione e, comunque, non oltre il

termine di validità dell'ultimo permesso di costruire rilasciato. Il Comune potrà, comunque, acquistare la piena proprietà e disponibilità delle aree e delle opere destinate ad essere a lui cedute, fermi restando gli obblighi del Lottizzante.

**ART 12)** Il Lottizzante si impegna formalmente, in proprio e per i futuri suoi aventi causa, ad inserire nei successivi atti di trasferimento dei lotti l'accettazione totale, anche da parte dei suoi 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 \_\_\_\_\_ DI \_\_\_\_\_ IN DATA \_\_\_\_\_ CON ATTO N.RO DI REP. \_\_\_\_\_ E N.RO \_\_\_\_\_ DELLA RACCOLTA 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.

**ART 13)** 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 dell'importo di Euro -----  
( -----), rispettivamente per euro -----  
----- ( -----) dalla società  
TECNECO s.r.l. e dai signori MAGI ANNA MARIA, MAGI LORENZO, SERENELLI VANDA, a garanzia degli obblighi relativi alla loro quota di proprietà del comparto.

L'importo della suddetta garanzia potrà essere congruamente ridotto, durante l'esecuzione dei lavori, previo espresso consenso dell'U.T.C. e dovrà essere mantenuto in misura tale da garantire l'esecuzione dei lavori non compiuti.

**ART 14)** La cessione delle aree trasferite a titolo gratuito verranno effettuate nelle quote di proprietà già citate a favore del Comune di Castelfidardo e verranno fatte ed accettate dalle parti con tutti gli annessi e connessi, diritti, ragione, accessori, pertinenze, servitù apparenti e non apparenti, nulla escluso od eccettuato.

**ART 15)** I cedenti garantiscono la legittima provenienza, la piena proprietà e la disponibilità delle aree cedute e da cedere, nonché la libertà delle stesse da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli promettendone, in caso contrario, la piena evizione ed obbligandosi a farlo a propria cura e spese, ove ne risultassero gravante ed a richiesta di chi di ragione, da ogni vincolo o ipoteca.

**ART 16)** Ai fini della registrazione si richiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art.1 della Tab. del D.P.R.26.04.1986 n.131, trattandosi di cessione gratuita a favore di un Comune, come conferma l'ing. Bocchini Ranieri il quale nella sua qualità sottolinea che le aree oggi cedute a titolo gratuito dal lottizzante, sono destinate ad opere di urbanizzazione secondarie.

**ART 17)** Tutte le spese del presente atto, accessorie e

successive, dell'atto per la cessione attuale e futura delle aree destinate a strade, parcheggi, marciapiedi ed aree verdi descritte all'articolo 4 punti b), c) e d) della presente convenzione per complessivi mq 4082, quelle del collaudo tecnico ed amministrativo delle OO.UU. da eseguirsi tramite professionista abilitato e nominato dall' A.C., nonché tutte le spese per gli allacci di pubblici servizi (acqua, gas, pubblica illuminazione, telefoniche) e le linee necessarie anche fuori l'area da lottizzare richieste dagli enti preposti, 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 18)** Ai soli fini dell'iscrizione dell'atto a repertorio, viene indicato il valore di Euro ----- (-----) per l'area ceduta.

**ART 19)** Le parti, presenti i testimoni, dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di conoscere perfettamente.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, quest'atto è stato da me letto alle parti, presenti i testimoni, che lo approvano e lo firmano, anche a margine dei fogli che precedono, insieme a me notaio.

Consta di ----- facciate per intero e fin qui della ----- di ----- fogli.

FIRMATO:

