CONVENZIONE PER REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO APR.9 – ZONE D2 PRODUTTIVE (aree non edificate)

Il _____
in _____ e nel mio studio. Innanzi a me Dott. _____, Notaio iscritto al
Ruolo dei Distretti Riuniti di _____, con studio in _____, Via _____
n.____,

SI COSTITUISCONO

1) il **COMUNE DI FALERONE**, con sede in Falerone, Piazza della Concordia n. 6, cod. fisc. 81001750447, in persona di _____, nato/a a _____ il _____ nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico – LL.PP./Patrimonio ove domiciliato per la carica, legittimato alla firma del presente atto in virtù di decreto sindacale n. __ del _____.

2) Sig. **VELERIANI PIERO**, nato a Fermo il 28 ottobre 1978, residente a Falerone, Contrada Madonna del molino n. 29/E, cod. fisc. VLRPRI78R28D542J; in qualità di Amministratore Unico e Rappresentante della **ECOVAL S.R.L.**, codice fiscale e partita IVA 02036390447, con sede a Falerone (FM), Via Spineto snc che interviene al presente atto in qualità di "proprietario".

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, non richiedono l'assistenza dei testimoni.

PREMETTONO

- che a seguito di presentazione di un progetto per la lottizzazione di un lotto del Comparto APR.9 Zona D2 Produttive, ubicato nel Comune di Falerone, in via Spineto snc il Comune richiede la realizzazione e necessaria cessione delle opere di urbanizzazione primaria, in area oggi di proprietà della Ecoval S.r.l.;
- che tale area, identificata al Catasto Terreni nel Comune di Falerone, al foglio 25 con le particelle 165, 168, 170, 172, e 217 è oggetto della presente convenzione per la realizzazione delle opere correlate;
- che complessivamente l'area da cedere necessariamente al Comune di Falerone ha la consistenza di mq 4.746,00;
- che il proprietario ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2

La realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'area indicata in premessa avverrà in conformità alle previsioni del progetto approvato e alla presente convenzione, nonché nella piena osservanza delle norme di regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione allegato allo strumento urbanistico vigente, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

La presente convenzione entra in vigore il giorno stesso della sua registrazione, per una durata di anni 3 (tre), salvo proroga concessa dal Comune;

ART. 3

Il proprietario, in relazione al disposto del paragrafo 1, 5° comma dell'art. 28 della legge 17/08/1942 n.1150 e successivi aggiornamenti e modifiche, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Falerone l'area necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, parcheggio pubblico e verde pubblico), per una superficie complessiva di mq 4.746,00 (metri quadrati quattromilasettecentoquarantasei/00).

ART. 4

La cessione delle aree di cui all'art. 3 dovrà avvenire con atto pubblico una volta che le opere saranno ultimate e approvato da parte del Comune il certificato di collaudo a cura e spese della Ditta lottizzante.

ART. 5

Il proprietario in relazione al disposto dell'art.28, comma 5, della legge 1150 del 17/08/1942 e successivi aggiornamenti e modificazioni, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. , si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, in osservanza delle disposizioni contenute nell'art. 13 D.lgs. 36/2023 e dell'allegato I.12, con le relative indicazioni tipologiche dei materiali da usare:

A - Parcheggi con spazi di manovra e spazi per la sosta lungo via Spineto e lungo il lato nord del lotto d'intervento

- fondazione stradale in stabilizzato e pietrisco di montagna spessore minimo cm 35;
- pavimentazione degli spazi di manovra e sosta eseguita in conglomerato bituminoso tipo binder chiuso spessore cm 7;
- cordoli prefabbricati e zanella spessore minimo cm 15;

B - Strade a senso unico, lungo tutto il perimetro del lotto d'intervento, a ricongiungersi con via Spineto

- fondazione stradale in stabilizzato e pietrisco di montagna spessore minimo cm 35;
- pavimentazione delle carreggiate eseguita in conglomerato bituminoso tipo binder chiuso spessore cm;
- cordoli e zanelle spessore minimo cm 15;

C – Marciapiedi.

- fondazione stradale in stabilizzato e pietrisco di montagna spessore minimo cm 20;
- pavimentazione in calcestruzzo gettato in opera spessore minimo 10 cm con armatura in rete in acciaio elettrosaldato 20x20 ϕ 6;
- cordoli e zanelle spessore minimo cm 15;

D = Fognatura.

- dovrà essere prevista una linea fognaria per acque bianche, nere e meteoriche, con tubazioni prefabbricate con miscela a base di policloruro di vinile plastificato (rigido) con caratteristiche e spessori conformi alla norma vigente serie SN8/SN4, in 1046 con giunto del tipo a bicchiere completo di anello elastomerico;
- letto di sabbia;
- caditoie in ghisa C250, chiusini D400 e C250 e pozzetti in cav. a tenuta perfettamente stagna, sia sul fondo che sugli allacci con la linea;
- vasche di laminazione in c.a. posizionate prima dell'immissione nella condotta esistente in via Spineto.

E - Impianto Pubblica Illuminazione

- come da norme ENPI-CEI. saranno installati apparecchi di tipo " Italo 1 0F2H1 STU-S 4.7-3M DA" con palo conico da lamiera diritto zincato di altezza mm. 8800; ogni palo è dotato di pozzetto ad assoluta tenuta stagna; tutte le linee dovranno essere poste all'interno di tubazioni rigide in pvc, in modo da essere totalmente sfilabili senza demolizioni stradali.

F - Segnaletica Stradale Verticale Ed Orizzontale

Tutte le segnalazioni dovranno essere concordate con il comando dei vigili urbani, che dovrà consegnare all'U.T.C. specifico verbale da allegare agli atti, la mancanza della segnaletica darà luogo alla non collaudabilità dell'opera.

Tutti i segnali verticali dovranno essere realizzati in materiali di buona qualità e di bassa manutenzione; a tale scopo il proprietario dovrà presentare all'Ufficio Patrimonio e Manutenzione un campione dei materiali da usare, con le specifiche caratteristiche tecniche, su apposita scheda, della ditta fornitrice e da questa sottoscritta.

G - Allaccio Delle Reti Tecnologiche Dei Marciapiedi E Strade Alle Reti Esistenti

Tutti gli allacci dovranno essere concordati con il competente ufficio e dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni tecniche dello stesso; di tali indicazioni dovrà essere redatto un verbale che, controfirmato dalle parti, farà parte integrale della documentazione della realizzazione del parcheggio.

Dovrà inoltre essere lasciata una predisposizione per allaccio idrico ed elettrico.

H - Verde Pubblico

- Scoticismo terreno vegetale, sino ad una profondità di circa cm 15.

I – Rete Idrica

- dovrà essere prevista una linea idrica con tubazioni prefabbricate PEAD PN 16 per acqua potabile, completo di raccordi a compressione e pezzi speciali secondo le norme vigenti per condotte in pressione, con giunzioni eseguite mediante manicotti a compressione in polipropilene;
- letto di sabbia;

- chiusini D400 e pozzetti in cav. a tenuta perfettamente stagna, sia sul fondo che sugli allacci con la linea.

L – Rete Telefonica

- dovrà essere prevista una linea telefonica e dati con tubazioni prefabbricate flessibili in polietilene a doppia parete, resistenza allo schiacciamento 450 N;

- letto di sabbia;

- pozzetti prefabbricati in c.a.v. e chiusini in ghisa D400.

M – Rete Elettrica

- dovrà essere prevista una linea telefonica e dati con tubazioni prefabbricate flessibili in polietilene a doppia parete, resistenza allo schiacciamento 450 N;

- letto di sabbia;

- pozzetti prefabbricati in c.a.v. e chiusini in ghisa D400.

ART. 6

Il progetto delle opere di urbanizzazione è di tipo esecutivo e pertanto alla presentazione dello stesso seguirà relativo Permesso di Costruire.

ART. 7

Il Comune rilascerà il Permesso di Costruire con l'impegno da parte della società proprietaria di eseguire e cedere le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5, entro i periodi di tempo di seguito elencati:

ENTRO DICHIOTTO MESI DALLA DATA DELLA FIRMA DELLA PRESENTE CONVENZIONE:

a - tutte le opere dei parcheggi, strade e marciapiedi ad eccezione del manto di usura della carreggiata, della pavimentazione dei marciapiedi e di altre opere minori di finitura corrispondente al seguente stato dei lavori: scavi e rinterri, ricarica stradale completo, massicciata, intasamento superficiale, marciapiedi, cordoli stradali e zanelle.

ENTRO VENTIQUATTRO MESI DALLA DATA DELLA FIRMA DELLA PRESENTE CONVENZIONE:

a - L'impianto di illuminazione pubblica, comprese le canalizzazioni complete di pozzetto di allaccio alla rete esistente e pozzetti di allaccio alla rete pubblica;

b - La rete fognaria delle acque bianche, nere e meteoriche comprese le canalizzazioni complete di pozzetto di allaccio alla rete esistente;

c - Eventuali reti tecnologiche necessarie all'allaccio alle reti pubbliche del fabbricato, da ubicare preferibilmente lungo via Spineto;

ENTRO TRENTASEI MESI DALLA DATA DELLA FIRMA DELLA PRESENTE CONVENZIONE:

tutte le restanti opere, corrispondenti allo stato dei lavori necessario per la collaudabilità di parcheggi, strade e marciapiedi compresa la segnaletica orizzontale, verticale e la sistemazione del verde.

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire secondo le modalità stabilite dalle vigenti norme.

L'Ufficio Tecnico Comunale avrà l'onere del controllo del rispetto dei tempi di esecuzione delle opere secondo quanto previsto dalla presente convenzione, segnalando tempestivamente gli eventuali ritardi all'Amministrazione Comunale, per i successivi provvedimenti.

Se l'esecuzione delle opere previste non verrà effettuata nei tempi di cui alla presente convenzione, il Comune di Falerone intimerà al proprietario il rispetto degli stessi.

Il proprietario dovrà effettuare i lavori entro e non oltre i successivi sessanta giorni; se a seguito di sopralluogo si constatasse che il proprietario non abbia eseguito le opere nei tempi prescritti dalla intimazione, il Sindaco provvederà a sospendere il permesso di costruire rilasciato, fino a quando il proprietario non avrà regolarizzato le opere in rapporto ai tempi di convenzione.

In caso di ritardo superiore a 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi, l'Ente provvederà, previo preavviso di 30 (trenta) giorni, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione mancanti e/o avvalendosi dell'istituto fideiussorio previsto dall'art. 11.

ART. 8

Le opere di cui all'art. 5, assieme all'area su cui esse saranno realizzate, passeranno gratuitamente in esclusiva proprietà del Comune; tutti gli oneri, le spese notarili di trasferimento e fiscali saranno totalmente a carico del proprietario; le opere di cui sopra potranno essere consegnate al Comune solo alla loro ultimazione, previa verifica ed approvazione del certificato di collaudo da parte del Comune a spese del soggetto attuatore.

Fino all'emissione e approvazione del certificato di collaudo, l'efficienza e la completa manutenzione delle opere dovranno essere assicurate dal proprietario.

ART. 9

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dell'immobile destinato ad attività produttiva, il proprietario ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, è tenuto a corrispondere al Comune il contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione secondaria di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale e nell'importo che risulterà dalla applicazione dei regolamenti regionali e comunali vigenti al momento del rilascio stesso.

ART. 10

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire sarà determinato l'importo degli Oneri di Urbanizzazione di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e s.m.i. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

ART. 11

Il proprietario, in relazione al disposto dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n.1150 e successivi aggiornamenti, consegna la polizza fideiussoria a prima richiesta del _____ rilasciata da _____ dell'importo di Euro _____ dicensi (_____), pari al 100% (cento per cento) della previsione di spesa delle opere da eseguire + IVA al 10% (dieci per cento), a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di urbanizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi; per quanto sopra la cauzione non potrà essere ne' diminuita ne' frazionata e potrà essere svincolata solo con autorizzazione del Responsabile dell'Area Urbanistica dopo l'avvenuto collaudo e presa di possesso da parte del Comune di Falerone delle opere previste.

ART. 12

Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la garanzia prestata, non copra pienamente l'esecuzione delle opere al cui costo è riferita, il Comune ha la facoltà di chiedere in qualsiasi momento una integrazione della stessa in ragione dell'aggiornamento dei costi reali con riferimento al 100% (cento per cento) dell'aumento dei materiali da costruzione e della mano d'opera elencati sulla stima allegata al progetto del parcheggio

ART. 13

Per le opere di competenza del proprietario e da questi direttamente eseguite, di cui all'art. 5 del presente atto, dovranno essere rispettati i progetti esecutivi approvati e si dovrà sottostare alle norme e disposizioni ENPI, CEI, ENEL, AST, di cui si dovrà presentare autorizzazione scritta o equivalente nulla osta, allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei competenti Organi Tecnici e alle disposizioni del Direttore dei Lavori.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi sopracitati e il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi in sostituzione del proprietario, ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando questi non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a 30 giorni (trenta giorni).

ART. 14

Gli impianti e tutti i servizi, nonché le opere (parcheggio, rete fognatura acque bianche e nere, pubblica illuminazione, ecc..) di cui all'art. 5 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà del Comune di Falerone dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di prevalenti interessi pubblici a norma di legge, comunque entro e non oltre 6 (sei) mesi da quando sia stata accertata l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte da parte del Comune.

Le opere che verranno cedute gratuitamente al Comune, realizzate secondo i dettami della presente convenzione, sono relative ad uno stralcio che troverà completezza nelle future realizzazioni, da eseguirsi a cura e spese dei restanti lottizzanti, per cui devono essere garantiti i presupposti per il proseguo sia degli impianti che di quant'altro, comporti l'estensione dei manufatti realizzati e di futura proprietà Comunale.

Il Comune si impegna per un periodo di **10 (dieci)** anni a decorrere dall'atto di cessione dei parcheggi, strade e marciapiedi pubblici a mantenere gli stessi liberi (anche da mercati rionali) e gratuiti, il proprietario a Sua volta prende in carico la manutenzione ordinaria dell'area per il periodo di cui sopra.

ART. 15

Il proprietario, ultimati i lavori di urbanizzazione previsti all'art. 5 del presente atto, può chiedere il collaudo al Responsabile dell'Area Urbanistica e Gestione del Territorio; questi, fatti salvi i disposti degli artt. 13 e 14, entro 1 (uno) mese procederà a collaudo, ed entro i 3 (tre) mesi successivi dal positivo esito del collaudo, provvederà all'acquisizione delle opere medesime assieme all'area su cui esse sono state realizzate attraverso atto pubblico di trasferimento.

ART. 16

In caso di alienazione, il proprietario originario dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla convenzione stipulata, facendone specifica menzione nell'atto di passaggio di proprietà; di tale alienazione dovrà essere effettuata specifica comunicazione al Comune da parte del proprietario.

Il nuovo proprietario ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 17

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del Proprietario, che si riserva di chiedere le relative agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Sottoscritto alle ore _____

Consta di _____ fogli per _____ facciate e parte della presente.

Falerone li _____

- Responsabile Ufficio Tecnico – LL.PP./Patrimonio di Falerone _____

- Ecoval S.r.l. _____