



Comune di Montefiore dell'Aso  
Provincia di Ascoli Piceno

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PRG  
ZONA PER ATTIVITA' TURISTICHE RICETTIVE 'CASE MAC'  
Zona F8

Bozza di convenzione

Aprile 2013



Piano attuativo in variante al PRG del comune di Montefiore dell'Aso  
ZONA PER ATTIVITA' TURISTICHE RICETTIVE CASE MAC  
Zona F8

Schema di convenzione urbanistica tra il comune di Montefiore dell'Aso ed i privati proprietari e titolari dell'area individuata dalle Particelle n. 101, 163, 196 del Foglio n.1 e dalle Particelle n.5, 7, 138, 172, 208, 211, 212, 348, 360 del Foglio 5

Il presente schema di convenzione urbanistica contiene le clausole essenziali del contratto, esso potrà essere integrato con le formule di rito e con la normativa nel frattempo intercorsa.

L'anno duemila tredici, addì quindici del mese di Aprile (15/04/2013), in Montefiore dell'Aso, nella residenza Municipale, via Piazza della Repubblica, 2.

Davanti a me Dottor ....., Segretario Generale del comune di Montefiore dell'Aso, competente ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lettera *b)*, della legge 15 maggio 1997 n.127, si sono costituiti, da una parte, i signori:

Claudia Marsala, nata a Fermo il 04.11.1983 e residente in Montefiore dell'Aso, via Bramante 25 ; Codice Fiscale: MRS CLD 83S44 D542Y.

in qualità di amministratore della MAC s.r.l., Contrada Aso snc, 63062 Montefiore dell'Aso (AP), C.F.: 02004130445 P.IVA 02004130445, proprietaria dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Montefiore dell'Aso, individuata dalle Particelle n. 101, 163, 196 del Foglio n.1 e dalle Particelle n.5, 7, 138, 172, 208, 211, 212, 348, 369 del Foglio 5 del N.C.T. del comune di Montefiore dell'Aso, avente una superficie territoriale complessiva di 33752 mq;

dall'altra parte ....., in qualità di .....  
del comune di Montefiore dell'Aso, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001 n.165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267.



### Premesso:

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. 33752,0 sono state oggetto di variante urbanistica ai sensi dell'articolo 26 della legge regionale 34/92 e sono classificate come segue:

### ZONA PER ATTIVITA' TURISTICHE RICETTIVE 'CASE MAC'

#### Zona F8

C) che in tale ambito l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato;

### Visti:

a) la domanda di autorizzazione del Piano, con i relativi allegati, presentata in data ..... e registrata al protocollo generale del Comune con il n. ....;

b) la deliberazione del Consiglio Comunale n..... in data....., esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato adottato [con prescrizioni] il Piano Attuativo, costituente variante al PRG;

c) l'attestazione di avvenuto deposito e pubblicizzazione del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni / sono pervenute n..... osservazioni;

d) il parere favorevole [con prescrizioni] reso in data ..... dall'ASUR n.11 di Fermo;

e) il parere rilasciato in data....., prot n..... dalla Provincia di Ascoli Piceno Settore Genio Civile ai sensi dell'articolo 89 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

f) la deliberazione del Consiglio Comunale n..... in data....., esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato adottato definitivamente il Piano Attuativo; **ovvero** [sono state esaminate e controdedotte le osservazioni ed è stato adottato definitivamente il Piano di Attuativo];

g) il parere di conformità espresso dalla Giunta Provinciale con atto n. .... del ..... in relazione alla variante urbanistica contenuta nel piano di lottizzazione;

gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 – 63827 Pedaso (FM)  
Tel.: 3477853747 e-mail: gianmariaiommi@fiscali.it



- h) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- i) l'articolo 33 della legge regionale 5 agosto 1992 n.34;
- j) l'articolo 51 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche;

**si conviene e stipula quanto segue:**

### **Articolo 1**

1. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberatori o certificativi da parte del Comune.

2. Gli oneri e gli obblighi di cui al precedente comma 1 vengono assunti dai lottizzanti con vincolo di natura solidale.

### **Articolo 2**

#### ***Disposizioni preliminari***

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti salvo eventuali diverse o contrarie clausole di vendita attraverso le quali il rapporto convenzionale rimanga in capo ai lottizzanti originari.

3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo non abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, espressamente accettate dal Comune.

**gianmaria iommi architetto**

via Giovanni XXIII, 4 – 63827 Pedaso (FM)  
Tel.: 3477853747 e-mail: gianmariaiommi@fiscali.it



### Articolo 3 *Termini per gli adempimenti*

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di sottoscrizione del presente atto
2. Tutte le opere di urbanizzazione successivamente descritte devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso per gli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo.
3. La cessione in forma gratuita al Comune della proprietà delle aree per le aree per attrezzature pubbliche (standard) avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione.
5. Ai sensi dell'articolo 54 del vigente Regolamento edilizio, il Piano Attuativo, ha validità di dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione al BUR degli atti. Decorso tale termine il Piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione. I permessi di costruire rilasciati entro il termine di validità del Piano restano validi fino alla scadenza stabilita dalla legislazione vigente per l'ultimazione dei lavori assentiti.

### Articolo 4 *Progettazione ed Esecuzione delle opere di urbanizzazione*

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in coerenza con le previsioni di cui all'articolo 13.  
Eventuali opere in variante a tale progetto dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune.
2. il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il Piano Attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.
3. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione, la direzione dei lavori e il collaudo delle opere di urbanizzazione, sono a totale carico dei lottizzanti.
4. Il progetto esecutivo redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti a loro cura e spese, deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.



5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n., ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

6. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione e sono da intendersi interamente a carico del lottizzante.

7. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni vigenti. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune.

8. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46 e D.L. 22/02/'08 n.37.

## Articolo 5

### *Opere di urbanizzazione primaria*

1.1 I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Attuativo e di seguito descritte:

- o C1 – fognature per acque nere;
- o C2 – fognature per acque bianche meteoriche con rete di raccolta delle acque stradali;
- o D1 – rete idrica per l'acqua potabile;
- o F1 – rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- o H – spazi di verde attrezzato.

2. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al DLGS 258/'00, nonché alle altre norme da questo richiamate.

gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 – 63827 Pedaso (FM)  
Tel.: 3477853747 e-mail: gianmariaiommi@fiscali.it



## Articolo 6

### *Opere di urbanizzazione secondaria*

1. Il piano non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria

## Articolo 7

### *Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva*

1. Le opere di cui ai punti D1 - F1 dell'articolo 5, comma 1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione e il collaudo delle stesse.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggetti ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene a tali opere, i lottizzanti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione, a carico dei lottizzanti, delle opere di predisposizione. I lottizzanti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti, a cura e spese dei lottizzanti, con le stesse modalità previste per tutte le opere di urbanizzazione primaria, senza oneri per l'amministrazione o monetizzazione di sorta.

5. Restano in ogni caso a carico dei lottizzanti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi lottizzanti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 – 63827 Pedaso (FM)  
Tel.: 3477853747 e-mail: gianmariaiommi@fiscali.it



## Articolo 8 *Aree a standard*

1. Ai sensi dell'art 5 comma 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n.1444, le aree a standard che competono al Piano Attuativo sono così quantificate in:

- o 1692,80 mq destinati a verde pubblico

## Articolo 9 *Monetizzazione aree a standard*

1. Le aree a standard di cui all'articolo 8, reperite all'interno del Piano Attuativo, soddisfano interamente la dotazione competente al Piano stesso, da cedere obbligatoriamente e gratuitamente al Comune, ai sensi delle disposizioni normative vigenti. Nessuna monetizzazione deve pertanto essere effettuata, non necessitando il reperimento all'esterno del Piano Attuativo di ulteriori aree non localizzate all'interno dello stesso.

## Articolo 10 *Realizzazione degli interventi edilizi*

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere gli atti di assenso per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'agibilità e l'utilizzazione degli edifici è condizionata alla ultimazione delle opere a carico dei lottizzanti.

## Articolo 11 *Cessione di aree*

1. Le aree a standard sono individuate nella planimetria allegata presente nell'elaborato grafico Tavola n° 4. con retino di colore verde e la dicitura "area verde pubblico".

Le stesse aree sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal....., depositato presso il Comune in data ..... e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Ascoli Piceno in data ..... al n....., con i mappali n..... del foglio n. ....





2. Tutte le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri , gravami e vincoli di ogni specie.

## Articolo 12

### *Spese*

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

## Articolo 13

### *Pubblicità degli atti*

1. Il progetto di Piano Attuativo, è composto da:

- a) Elaborati grafici in n.8 tavole;
- b) Relazione tecnica illustrativa;
- c) Norme tecniche di attuazione;
- d) Indagine geologica;

2. Il progetto di Piano di Lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto li

I lottizzanti:

per il Comune:

**Il tecnico incaricato:** arch. Gianmaria Iommi

gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 – 63827 Pedaso (FM)  
Tel.: 3477853747 e-mail: gianmariaiommi@fiscali.it