

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____, (____/____/____),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, [notaio in
_____,] ovvero [segretario generale del Comune di Porto
Sant'Elpidio, competente ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lettera b), della legge 15
maggio 1997 n.127,] si sono costituiti,

da una parte

il signor nato a li e residente a
..... in via c.f.in qualità di legale
rappresentate della F.I.M. spa con sede in alla via
..... C.F....., società proprietaria delle aree
situate nel comune censuario e amministrativo di Porto Sant'Elpidio, individuate
catastalmente ai mappali n.edel foglio n. per una
superficie di mq., costituenti l'intero comparto del piano di
riqualificazione urbanistica dell'area ex FIM individuato anche con la sigla APT2 sub
comparto A;

detto soggetto nel seguito del presente atto sarà denominato semplicemente
"attuatore";

dall'altra parte

il signor _____, nato a _____ il _____, in
qualità di responsabile *pro tempore* del _____ del Comune di
Porto Sant'Elpidio, codice fiscale 81003650447, 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, allo scopo autorizzato con nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

Premesso:

A) che la sopraindicata società intervenuta dichiara di essere proprietaria dell'area oggetto del presente atto, così descritta

Catasto terreni:

foglio n.20

- mapp. 587 mq 2454

foglio n.21

- mapp. 13 mq 17510
- mapp. 40 mq 3910
- mapp. 43 mq 3100
- mapp. 220 mq 6280

catasto urbano:

foglio 21

- mapp. 1 mq 39009
- mapp. 5 mq 1330

TOTALE mq 73593

di averne la piena disponibilità 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 67.390 mq;

C) che per l'area oggetto del presente atto è stato approvato e sottoscritto accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del DLGS 267/2000 e dell'articolo 26 bis della legge regionale 34/92 e s.m.i. attraverso il quale sono state definite tutte le procedure di variante urbanistica, ivi comprese quelle relative a VAS e VIA;

- D) che nell'ambito della procedura dell'accordo di programma sono stati acquisiti tutti i pareri degli enti terzi interessati alla variante urbanistica stessa;
- E) che nell'ambito dell'accordo di programma sono stati stabiliti tutti gli accordi perequativi con la Provincia di Fermo ai sensi dell'articolo 10 delle NTA del PTC;
- F) che l'area in questione è individuata ai sensi del DLGS 152/2006 come sito inquinato soggetto a bonifica ambientale per il quale sono in corso le procedure di definizione della bonifica secondo le indicazioni progettuali contenute in apposito piano ed approvato dagli enti interessati (ovvero sono state completate le procedure di bonifica del sito e restituita l'area agli usi legittimi);

Visti:

- a) il Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma emanato dal Presidente della Provincia di Fermo;
- b) la delibera del consiglio comunale n.del con la quale è stato ratificato l'Accordo di Programma ed è stata definita la variante urbanistica per l'area ex FIM;
- c) il progetto di bonifica dell'area;
- d) gli atti del procedimento;

si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1

Obblighi

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

Articolo 2

Disposizioni preliminari

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. L'attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi 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 dall'attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'attuatore 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.

Articolo 3

Termini per gli adempimenti

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, come descritte all'art.5, devono essere ultimate secondo i tempi indicati nell'allegato cronoprogramma, che assume carattere indicativo in quanto alcuni adempimenti dipendono dalla conclusione dei lavori di bonifica dell'area, e comunque entro il termine massimo di 4 anni dalla restituzione agli usi legittimi dell'area
3. In ogni caso il parco urbano ed i parcheggi a servizio dello stesso e della spiaggia saranno realizzati entro il termine di tre anni dalla firma della presente convenzione.
4. Il piano di recupero potrà essere attuato anche per singoli stralci, secondo la planimetria allegata alla presente convenzione (all.n. Tav. 6_Planimetria generale), ai sensi dell'art.28 comma 7° L.n.1150/'42. In questo caso anche le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite per stralci e comunque dovranno essere

iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso per l'attuazione degli interventi edilizi. La realizzazione a stralci dovrà garantire la funzionalità dell'opera e la possibilità di allaccio a tutte le reti degli edifici da realizzare.

5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni nonché delle aree per standards, in forma gratuita a favore del Comune, avverrà a semplice richiesta di quest'ultimo, e comunque non oltre quattro mesi dal collaudo delle opere stesse, con ulteriore e separato atto di cessione.

Articolo 4

Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dall'attuatore, a propria cura e spese, in coerenza con le previsioni e le priorità stabilite dal cronoprogramma di attuazione contenuto nell'accordo di programma, ed in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro 3 (tre) mesi dalla stipula della convenzione, con inizio dei lavori nei successivi mesi tre, compatibilmente con i lavori di bonifica dell'area. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate anche in conformità alle prescrizioni contenute nel progetto di bonifica approvato dai competenti organi. Eventuali opere in variante a tale progetto dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune e da tutti gli altri enti se incideranno sul piano di bonifica stessa. Il progetto esecutivo dovrà essere conforme a quanto richiesto dal Codice degli Appalti e dovrà essere approvato nei modi previsti dagli art. 46 e 47 del relativo regolamento di attuazione.
2. Le spese tecniche per la redazione del Piano di 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 dell'attuatore.

Articolo 5

Opere di urbanizzazione primaria

1. Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati del progetto di Piano di recupero e di seguito descritte:

A.1 - strade veicolari, compresa quella prevista dal Piano di Recupero;

A.2 - percorsi pedonali e ciclabili, marciapiedi e piazza;

B.1 - spazi di sosta e di parcheggio;

C.1 - fognature per acque nere;

C.2 - fognature per acque bianche meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3 - allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1 - rete idrica per l'acqua potabile, idranti antincendio;

E.1 - rete di distribuzione del gas metano;

E.2 - eventuale cabina di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano (ove richiesta dalla società erogatrice);

F.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine dell'Enel;

F.2 - rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;

G.1 - rete telefonica fissa;

G.3 – predisposizione di cavidotto per rete di cablatura telematica;

H - spazi a verde;

I – sottopasso ferroviario ciclo-pedonale.

2. Tutte le opere inerenti al ciclo delle acque, all'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle

disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 10 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché alle altre norme da questo richiamate.

3. Il soggetto attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:
 - a. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - b. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c. allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.
4. I progetti relativi alle opere di urbanizzazione allegati al piano attuativo sono da ritenere di massima ai sensi dell'art. 34 lettera D della L. regionale n. 34/92 s.m.i., e pertanto la puntuale definizione sarà prevista nella successiva fase progettuale dell'esecutivo.
5. Tutte le opere dovranno essere eseguite a regola d'arte in ogni loro fase di esecuzione.

Articolo 6

Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva

1. Le opere di cui ai punti D1, E1, E2, F1, e G1 dell'articolo 5, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico funzionale delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene a tali opere il soggetto attuatore provvede tempestivamente, e comunque entro novanta giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, 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 di recupero, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il lottizzante provvede 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 il piano venga attuato per stralci, la richiesta ai soggetti esecutori operanti in regime di esclusiva della conferma o dell'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, potrà riguardare il singolo stralcio attuato.
5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria ad esclusivo carico del soggetto attuatore.
6. Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

Articolo 7

Opere di urbanizzazione complementari e secondaria

1. Farà esclusivamente carico al soggetto attuatore la sistemazione finale dell'area posta a sud della proprietà FIM a pineta, con spazi di riposo e per il tempo libero. La realizzazione di detta opera non consente la monetizzazione del relativo standard.

Articolo 8

Aree a standard

1. Ai sensi degli articoli 3, 4 e 5 del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n.1444, degli articoli 18 e 21 della legge regionale 5 agosto 1992 n.34 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'articolo 62 del Regolamento Edilizio Comunale le aree a standard del Piano attuativo sono così quantificate:

Verde pubblico	Mq. 25.000
Parcheggi pubblici	Mq. 9.000
Totale	Mq. 34.000

Le aree a standard sono state dimensionate sulla base della capacità edificatoria del piano in relazione agli abitanti teorici, alle superfici commerciali e agli usi turistici.

Alle suddette aree si aggiunge la palazzina uffici descritta al F. 21. Particella 5 destinata ad usi pubblici.

Articolo 9

Monetizzazione aree a standard

1. Le aree a standard di cui all'articolo 8, reperite all'interno del Piano di 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 di Lottizzazione di ulteriori aree non localizzate all'interno dello stesso.

Articolo 10

Ulteriori adempimenti convenzionali

1. In attuazione degli indirizzi adottati dal Comune con deliberazione della Giunta Municipale n. 242 del 29.12.2012 e dell'accordo di programma stipulato il:
 - l) La Fim S.p.a. si impegna a:
 - a. trasferire al Comune la c.d. " palazzina Uffici", per usi pubblici, ristrutturata secondo un progetto esecutivo elaborato dalla Fim Spa sulla base delle indicazioni del Comune, che lo validerà ai sensi del codice dei contratti. Sulla base del progetto validato sarà redatto un computo metrico secondo il prezzario regionale vigente. L'importo che risulterà dal computo metrico, al netto dell'IVA, sarà scontato del 20 % e l'importo così determinato sarà imputato: quanto ad Euro 600.000,00, a risarcimento del danno per equivalente ai sensi dell'art.16.2 lett.b) dell'accordo procedimentale stipulato con il Comune ai sensi dell'art.11 della L.n.241/1990 e s.m.i. e della conseguente transazione di cui al Rogito Notaio Ciuccarelli di Fermo n.rep.28520 e racc.8513; la differenza, a scomputo di quanto dovuto dalla Fim Spa al Comune a titolo degli oneri di urbanizzazione secondaria per l'intervento urbanistico generale. In ogni caso il progetto non dovrà prevedere complessivamente opere che comportino un importo finale, come sopra determinato, superiore alla somma dei seguenti addendi: Euro 600.000,00 (convenuta a titolo di saldo del risarcimento del danno) e l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'intervento urbanistico generale.
 - b. riqualificare la c.d. Cattedrale e trasformarla in albergo;
 - c. realizzare il sottopasso ferroviario, pedonale e ciclabile, che metta in comunicazione l'area oggetto del piano di recupero con il centro abitato alle sue spalle, secondo quanto indicato negli elaborati di progetto;

d. versare al Comune la somma di Euro 500.000,00 a risarcimento di parte del danno per equivalente ai sensi dell'art.16.2 lett.b) dell'accordo procedimentale stipulato con il Comune ai sensi dell'art.11 della L.n.241/1990 e s.m.i. e della conseguente transazione di cui al Rogito Notaio Ciuccarelli di Fermo n.rep.28520 e racc.8513, da destinare all'opera territoriale individuata dalla Provincia ai sensi dell'art.6 dell'accordo di programma per un intervento di mobilità dolce di valenza intercomunale, in applicazione del disposto dell'articolo 10 delle NTA del PTC. La somma suddetta sarà versata entro il termine di scadenza del presente piano, se non richiesta prima dalla Provincia.

II) Il Comune si impegna a:

- a. rinunciare al trasferimento della c.d. "Cattedrale" che rimarrà di proprietà della FIM S.p.a.;
 - b. acquisire al patrimonio la c.d. "Palazzina Uffici" ristrutturata;
2. Gli impegni previsti al precedente comma 1° costituiscono modifica di quanto previsto, e non ancora eseguito, dall'art.16 dell'accordo procedimentale stipulato tra il Comune e la Fim S.p.a. ai sensi dell'art.11 della L.n.241/1990 e s.m.i. e della conseguente transazione di cui al Rogito Notaio Ciuccarelli di Fermo n.rep.28520 e racc.8513. Ciascuna parte potrà comunque chiedere all'altra di formalizzare la modifica dell'accordo suddetto anche con ulteriore atto notarile.
3. Le parti si danno altresì reciprocamente atto che per effetto del trasferimento della c.d. "Palazzina Uffici", ristrutturata secondo gli accordi di cui al precedente comma 1, I lett.a), e per effetto del versamento da parte della FIM al Comune della somma di Euro 500.000,00, da destinarsi al progetto di perequazione territoriale di cui al comma 1, I lett.d) del presente articolo, sarà automaticamente estinta ogni obbligazione della FIM S.p.a. a titolo di

risarcimento danni per equivalente verso il Comune (*datio in solutum*) prevista dall'accordo transattivo.

Art.11

Garanzie

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dell'attuatore e dei relativi oneri accessori, determinato sulla base del prezziario regionale vigente, ed indicato nel business-plan allegato all'accordo di programma, ammonta a circa Euro 6.700.000,00:

opere di urbanizzazione EURO	4.600.000,00
Sottopasso ferroviario EURO	1.000.000,00
Ristrutturazione palazzina uffici	1.100.000,00
Totale valore delle opere	6.700.000,00

oltre all'ammontare del suddetto importo per la realizzazione delle opere è oggetto di garanzia anche la somma da versare per le opere di compensazione, pari ad Euro 500.000,00 di cui all'articolo 10 della presente convenzione. L'importo della compensazione dovrà essere comunque versato al Comune a scadenza del piano nel caso in cui la Provincia non le avesse richiesta prima.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione del valore di Euro 6.700.000,00 l'attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo complessivo pari a quello previsto al comma 1, oltre all'iva nella percentuale corrente ove ricorrano le condizioni, mediante polizze fideiussorie (bancarie o assicurative) indicizzate, limitatamente a quella per la copertura dei lavori di urbanizzazione. Le polizze saranno svincolate soltanto previo atto di assenso del Comune;
3. Le polizze dovranno essere aggiornate annualmente a cura e spese dell'attuatore, in base alle variazioni del costo della vita accertate dall'ISTAT.

4. Le garanzie, in generale, non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia potranno essere ridotte in corso d'opera, su richiesta dell'attuatore, quando una parte funzionale autonoma e completa delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
5. Le garanzie potranno altresì essere ridotte, su richiesta dell'attuatore, e quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 6 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.
6. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita del fideiussore sia al beneficio della preventiva escussione del garantito sia con l'impegno del medesimo fideiussore a rendere operativa la garanzia entro 20 (venti) giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con rinuncia alla facoltà di opporre eccezioni di cui all'articolo 1945 del codice civile. Ancorché la garanzia sia commisurata agli importi delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 15, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
7. Nel caso di attuazione del piano per stralci secondo quanto previsto dal comma 4° del precedente art.3, l'importo della garanzia finanziaria di cui al presente articolo dovrà essere calcolato sul valore delle opere da eseguirsi a cura e spese del

soggetto attuatore e dei relativi oneri accessori relativi allo stralcio del piano attuato, ai sensi dell'art.28 comma 7° L.n.1150/'42.

Articolo 12

Realizzazione degli interventi edilizi

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione, il soggetto attuatore può presentare domanda per ottenere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Soltanto dopo aver ottenuto il suddetto permesso può richiedere i permessi di costruire relativi agli edifici previsti dal Piano, in conformità con i vigenti strumenti urbanistici, ed in particolare con le norme di attuazione del Piano stesso.
2. In sede di richiesta dei permessi a costruire non è dovuto il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, perché compensati dall'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore.
3. Gli oneri di costruzione relativi alle opere di urbanizzazione secondaria saranno scomputati così come stabilito dall'articolo 10 della presente convenzione.
4. Non è scomputato l'onere di costruzione in relazione al costo di costruzione.
5. Per i permessi a costruire rilasciati prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Articolo 13

Varianti

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di recupero, non incidano sul dimensionamento

globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a)- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali e all'interno del perimetro regolatore (vedi TAV. 06 e NTA)
 - b)- l'edificazione di volumi e di spazi non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati che impegnino un'area di sedime diversa, anche maggiore, da quella indicata negli elaborati, ma comunque compresa nell'ambito della proprietà privata;
 - c)- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - d)- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 15, per i quali sia obbligatorio reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Articolo 14

Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del soggetto attuatore ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1 del presente articolo, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura della collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
4. Nell'ipotesi di attuazione per stralci della lottizzazione oggetto della presente convenzione, il collaudo potrà interessare le opere di urbanizzazione ricadenti nel singolo stralcio ultimato. Al collaudo delle opere ricadenti in ciascuno stralcio si

applica in ogni caso la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2 del presente articolo.

Articolo 15

Cessione gratuita di aree al comune

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standards) previste dalla convenzione sono cedute con successivo ed apposito atto in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dal precedente articolo 3 comma 5°.
2. Le aree a standards sono individuate nella planimetria allegata (all._____) alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a. Cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per verde attrezzato di quartiere, di colore verde, per mq. 25000;
 - b. Cedute gratuitamente al Comune a titolo di posti auto e spazi di manovra, di colore azzurro, per mq. 9000;
 - c. Cedute gratuitamente al Comune a titolo di strade e percorsi ciclo-pedonali di colore grigio scuro, per mq. 7285.
3. 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 e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano di recupero e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. Il soggetto attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di

approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualsiasi motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il soggetto attuatore è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione. Resta ferma per il soggetto attuatore la facoltà di procedere alla loro monetizzazione al prezzo di mercato, fermo restando ogni risarcimento del danno.
7. Viene ceduta altresì al Comune con successivo atto la palazzina uffici, secondo i tempi previsti dal crono-programma allegato all'accordo di programma, e comunque entro cinque anni dalla restituzione agli usi legittimi dell'area di Piano. In ogni caso le parti si danno reciprocamente atto che ove si manifestassero interessi concreti per l'utilizzo della Palazzina uffici ricercheranno una soluzione che soddisfi le esigenze di entrambi, alla luce dei reciproci interessi mediati con il presente accordo.

Articolo 16

Manutenzione e consegna delle aree e delle opere

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico del soggetto attuatore sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14 comma 2°.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 14, comma 3°, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal

soggetto attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal lottizzante; fermo restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 11 .

4. Fino alla approvazione del collaudo finale, o in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14, comma 3°, il soggetto attuatore deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14 comma 3°, resta in capo al soggetto attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

Articolo 17

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 ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

Articolo 18

Pubblicità degli atti

Sono allegati alla presente convenzione e ne costituiscono parte integrante e sostanziale, i seguenti elaborati:

a – VAS

1.Rapporto ambientale

2.Sintesi non tecnica

3.Allegati specialistici

b – VARIANTE AL PRG

1.Elaborati grafici

2.Relazione illustrativa

3.Scheda di comparto

c – PIANO ATTUATIVO

1. Relazione Tecnica-illustrativa

2. Norme Tecniche di Attuazione – NTA

3. Relazione Paesaggistica

4. Computo Metrico Estimativo

5. Valutazione Previsionale del Clima Acustico

6. Schema di convenzione

7. Schema accordo di programma

8. Indagine di fattibilità geologica, modellazione geotecnica e caratterizzazione sismica locale

9. Brochure illustrativa

10. Relazione di sostenibilità

11. Cronoprogramma

12. Business Plan

13. Rilievo fotografico

14. Tav_01 – Inquadramento urbanistico

15. Tav_02 – P.R.G. Stato attuale - Variante

16. Tav_03 – Stato attuale

17. Tav_04 –Zonizzazione Piano attuativo

18. Tav_05 – Aree da cedere al Comune di Porto Sant'Elpidio
19. Tav_06 – Planimetria di Progetto
20. Tav_07 – Planivolumetrico
21. Tav_08 – Profili altimetrici- Stato attuale
22. Tav_09 – Profili altimetrici - Progetto
23. Tav_10 – La Cattedrale
24. Tav_11– La Ex palazzina Uffici
25. Tav_12 – Tipologie edilizie
26. Tav_13 – Progetto strada e segnaletica
27. Tav_14 – Rete fognaria
28. Tav_15 – Rete idrica-gas
29. Tav_16 – Rete elettrica - illuminazione pubblica
30. Tav_17– Rete Telecom – Cablatatura telematica

(eventuali altri richiesti in fase istruttoria)

Articolo 19

Trascrizione e benefici fiscali

1. Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:
 - l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342 (non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di

convenzioni di lottizzazione), per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.