



# CITTA' DI FERMO

Settore Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente  
Urbanistica, Contratti e Appalti  
Servizio Governo del Territorio

Via Mazzini, 4 – 63900 Fermo (FM) – Tel. 0734.2841 – Fax 0734.284293  
PEC: sportellourbanistica@pec.comune.fermo.it – Sito web: www.comune.fermo.it  
Codice fiscale e partita iva 00334990447

## VARIANTE AL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 6 SAN MICHELE ai sensi dell' art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e s.m.i.



<b>Oggetto</b> NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON SCHEMA DI CONVENZIONE, TABELLE RIEPILOGATIVE GENERALI E DEI SINGOLI COMPARTI CONTRODEDUZIONI		<b>Allegato</b>  <b>B</b>
<b>Scala</b>	<b>Data</b> <i>settembre 2018</i>	<b>Aggiornamento</b>  Stampa del _____
<b>Elaborazione</b>  <i>Arch. Marina Rita Marcantoni Geom. Stefano Santini Dis. Patrizia Rogante Arch. Andrea Lanfranchi</i>	<b>Il Dirigente</b> <i>Dott. Alessandro Paccapelo</i>	<b>Prot. Archivio</b>  <b>ID 531</b>  – Disegnato da: SS – Path: \...\\variante_id_531

**PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO  
“SAN MICHELE TERRA” - VARIANTE**

Indice Generale:

<b>Capo</b>	<b>I</b>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>p. 1</b>
art.	1	Campo di applicazione e durata	p. 2
art.	2	Elaborati che compongono il PPE	p. 2
art.	3	Destinazioni d’uso	p. 4
art.	4	Zone omogenee e destinazioni d’uso ammesse	p. 5
art.	5	Modalità generali di attuazione	p. 6
art.	6	Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione	p. 6
art.	7	Prescrizioni generali per la redazione dei progetti	p. 7
art.	8	Modalità costruttive	p. 8
art.	9	Zone per Servizi Pubblici	p. 9
art.	10	Zone per Insediamenti residenziali di Conservazione	p. 11
art.	11	Zone per Insediamenti residenziali di Completamento	p. 12
art.	12	Zone per Insediamenti residenziali di Espansione BD	p. 13
art.	13	Zone per Insediamenti residenziali di Espansione MD	p. 14
<b>Capo</b>	<b>II</b>	<b>Tabelle riepilogative singoli comparti: Schede-Norma</b>	<b>p. 19</b>
<b>Capo</b>	<b>III</b>	<b>SCHEMA DI CONVENZIONE PER L’ATTUAZIONE DEI COMPARTI</b>	<b>p. 29</b>

## **Capo I**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 1 Campo di Applicazione Validità ed efficacia del Piano**

Ai sensi della Legge 1150/42 e della Legge Regionale 34/92 e loro successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio nelle aree oggetto di PPE è regolata dalle seguenti norme, integrate da quelle contenute nelle singole convenzioni appositamente sottoscritte il cui schema tipo allegato è considerato parte del presente testo.

Per quanto non espressamente riportato nelle presenti norme, vale la legislazione nazionale e regionale vigente.

Il presente P.P.E. denominato S. Michele Terra ha validità decennale dalla data della sua approvazione definitiva, mentre i singoli comparti ivi individuati, di iniziativa privata, hanno validità decennale dalla data della stipula della relativa convenzione.

#### **Art. 2 Elaborati che compongono il PPE**

Il PPE si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 1 Inquadramento territoriale scale varie

Tav. 1/a P.R.G. modificato scala 1:2.000

Tav. 2 Vincoli e tutele scala 1:5.000

Tav. 3 Piano quotato scala 1:1.000

Tav. 4/a Stato di fatto delle urbanizzazioni e delle infrastrutture – Gas scala 1:1.000

Tav.4/b Stato di fatto delle urbanizzazioni e delle infrastrutture – P. Ill. scala 1:1.000

Tav. 5 Zonizzazione generale scala 1:1.000

Tav. 6 Individuazione dei comparti scala 1:1.000

All. tav.6 Elenco particelle incluse nei comparti

Tav.11 Sistema degli spazi pubblici scala 1:1.000

All. tav.11 Elenco particelle OO.UU.

Tav.11/a Sistema degli spazi pubblici – stato di attuazione scala 1:1.000

All. tav.11/a Elenco particelle e proprietà OO.UU.

Tav. 20 Planimetria catastale scala 1:1.000

Tav. 22 Piano particellare di esproprio scala 1:1.000

All. 1 Tav. 22 Destinazione particelle aggregate per comparto

All. 2 Tav. 22 Elenco particelle e proprietà OO.UU

All. 3 Tav. 22 Elenco proprietà

Tav. 23 Zone territoriali omogenee art. 2 D.M. 1444/68 scala 1:3.000

ALL. A Relazione generale illustrativa

ALL. B Norme Tecniche d'Attuazione, schema convenzione tipo, tabelle riepilogative  
generali e dei singoli comparti

ALL. C Relazione geologica

ALL. D Preventivo parametrico dei costi e delle opere pubbliche

All.I Verifica di compatibilità idraulica

All.I tav.1 Inquadramento e carte tematiche

All.I tav.2 Individuazione del reticolo idrografico e dei bacini idrografici

All.I tav.3 Carta geomorfologica

All.I tav.4 Planimetria con tracce delle sezioni di verifica idraulica ed individuazione  
delle fasce a diversa pericolosità idraulica nelle condizioni ante operam

All.I tav.5 Planimetria con tracce delle sezioni di verifica idraulica ed individuazione  
delle fasce a diversa pericolosità idraulica nelle condizioni post operam

All.I tav.6 Planimetrie di confronto contenenti la sovrapposizione degli scenari di  
pericolosità ante e post mitigazione (definiti ai sensi della D.G.R. n. 53/2014)  
con i comparti del Piano

All. I Tav. A Relazione tecnica

All. L Stralcio microzonazione sismica - studi di primo livello

### **Art. 3 Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi previsti nei vari interventi.

Le presenti norme, negli articoli relativi sia alle “parti di conservazione” che alle “parti in trasformazione”, indicano per ciascun intervento quali sono le “destinazioni d'uso previste”.

Nel caso di intervento edilizio diretto nelle zone di conservazione e di completamento, tali previsioni vanno rispettate per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente all'intervento stesso; nel caso di intervento sull'intero comparto nelle zone di espansione, le previsioni di destinazione d'uso vanno rispettate sulla globalità dell'intervento.

Nei casi di intervento sull'edilizia esistente è comunque consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'intervento stesso.

Le destinazioni d'uso dell'intera zona sono così classificate:

*U2/1 Artigianato produttivo complementare;*

artigianato produttivo di piccola dimensione, per lavorazioni di componenti e parti di prodotto destinate ad altre aziende, o per lavorazioni di prodotti finiti in quantità limitata e relativi servizi;

*U3/1 Commercio al dettaglio;*

attività commerciali al minuto, compresi i relativi magazzini;

*U3/2 Commercio complementare;*

attività commerciali di vendita di prodotti per l'edilizia, per il giardinaggio e l'agricoltura, di autovetture e autoricambi, prodotti per la casa, elettrodomestici, mobili, macchine utensili, ecc.;

*U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;*

ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, gelaterie, pasticcerie, cibi da asporto, ecc., discoteche, sale da ballo, sale giochi, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, quali magazzini, piccolo laboratori e altri spazi tecnici;

*U3/6 Turistico ricettivo;*

Aziende ricettive alberghiere (T1), Campeggi (T2) e Villaggi turistici (T3), pensioni, residence, e usi assimilabili, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico e quelli di supporto all'attività quali sale convegni, sale da ballo, ristoranti, bar, ecc., sia quelli di servizio quali magazzini e altri spazi tecnici;

*U3/7 Studi professionali;*

studi legali, notarili, medici, di ragionieri e commercialisti, di ingegneria e architettura, di design e pubblicità, studi d'arte, uffici per attività di servizio alle imprese, di informatica, ecc.;

*U3/8 Attività direzionali e di servizio;*

attività bancarie, amministrative, finanziarie, assicurative, di servizio all'impresa, agenzie di viaggi, immobiliari, di pratiche automobilistiche, autoscuole, esposizioni, mostre, fiere, uffici in genere;

*U3/10 Artigianato di servizio;*

attività artigianali di servizio alla persona, alla casa, all'auto, alle attività urbane in genere, che non esplicano vere e proprie funzioni produttive.

*U4 Residenziali*

Le destinazioni d'uso residenziali comprendono gli alloggi, gli spazi accessori di servizio e le autorimesse private.

*U5/1 Sedi istituzionali, amministrative, di corpi di polizia, ecc.;*

*U5/2 Attrezzature per lo sport;*

spazi attrezzati per lo sport; è ammessa la presenza di servizi igienici, spogliatoi, locali di incontro e per il ristoro, ecc.;

*U5/3 Attrezzature per lo svago;*

spazi pubblici attrezzati (piazze), anche a parco e per il gioco; è ammessa la presenza di servizi igienici, locali di incontro e per il ristoro, ecc.;

*U5/4 Scuole pubbliche;*

*U5/5 Attrezzature religiose;*

spazi per il culto e per le attività connesse, compresa la residenza dei religiosi, l'istruzione, ecc.;

*U5/6 Attrezzature socio-assistenziali;*

*U5/7 Attrezzature per pubblici servizi e attrezzature ecologiche per servizi urbani;*

*U5/9 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura;*

sono comprese le sedi di associazioni culturali e del tempo libero, di organizzazioni politiche ecc.;

Ove si presentino destinazioni d'uso non espressamente citate nel precedente elenco, si procederà per analogia, assimilandole alle destinazioni d'uso in elenco aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione e la sosta, sul verde.

La determinazione degli usi assimilabili spetta al Dirigente del Settore Urbanistica.

#### **Art. 4 Zone omogenee e destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Zona per viabilità;

Parcheggi pubblici;

Zona per servizi pubblici: U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/6, U5/9

Zona per insediamenti residenziali “di Conservazione”: prevalentemente residenziale, U/4

Destinazioni d’uso regolate: globalmente max 35 % della SUL totale

U2/1, U3/1, U3/2, U3/5 U3/7, U3/10.

Zona per insediamenti residenziali di Completamento: U/4

Destinazioni d’uso regolate: globalmente max 35 % della SUL totale

U3/1, U3/2, U3/5 U3/7, U3/10.

Zona per insediamenti residenziali di espansione di Bassa e Media Densità: U/4

Aree regolamentate dall’art.75 delle N.T.A. del vigente PRG per le quali è prevista nuova edificazione tramite intervento urbanistico preventivo d’iniziativa privata.

L’intervento ha come obiettivi:

- Definizione del tessuto urbano esistente attraverso la riqualificazione urbanistica con incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a servizi, verde pubblico, completamento razionale della maglia stradale e degli spazi per la sosta.

Destinazioni d’uso regolate: globalmente max 35 % della SUL totale

U3/1, U3/5 U3/7, U3/10

Zona Verde pubblico: U 3/5, U5/2, U5/3;

Ove si presentino destinazioni d’uso non espressamente citate nel precedente elenco, si procederà per analogia, assimilandole alle destinazioni d’uso in elenco aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione e la sosta, sul verde.

La determinazione degli usi assimilabili spetta al Dirigente del Settore.

## **Art. 5 Modalità generali di attuazione**

Il presente PPE è attuabile mediante intervento edilizio diretto nelle zone per Insediamenti residenziali di Conservazione e nelle zone per Insediamenti residenziali di Completamento, regolamentate rispettivamente dai successivi articoli 10 e 11.

Nelle zone per insediamenti residenziali di espansione, il PPE si attua per mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica e/o privata.

Le zone per insediamenti residenziali di espansione BD e MD di cui ai successivi articoli 12 e 13, da attuare attraverso strumenti attuativi di iniziativa privata, individuano singoli comparti, costituenti ambiti unitari di intervento per la formazione di comparto edificatorio ai sensi dell’Art. 32 della Legge Regionale 5 Agosto 1992 n. 34. L’approvazione dei piani attuativi dei comparti e la sottoscrizione della relativa

convenzione, consentono il successivo rilascio dei permessi di costruire, secondo gli elaborati grafici del presente P.P.E. e le altre specifiche prescrizioni in esso contenute.

Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza dei 2/3 del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel comparto, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle richieste di attuazione dell'intervento e sottoscrizione del relativo schema di convenzione, ai sensi dell'art.32 della L.R. n.34/92 e s.m..

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla cessione e alla realizzazione di tutte le opere pubbliche, o di parte di esse con le modalità di seguito indicate, previste in ogni singolo comparto, previa stipula dell'apposita convenzione, allegata alle presenti N.T.A.

Ogni comparto è accompagnato dall'apposita **scheda-norma** con indicati gli elementi quali-quantitativi delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le cui quantità ed ubicazioni si intendono prescrittive.

Ciascun "Comparto" è regolato dall'art.75 del vigente P.R.G. per quanto riguarda: disposizioni generali e da una normativa specifica indicata in apposita tabella normativa relativa a ciascuno di essi; allegata alle presenti N.T.A. Qualora la normativa specifica prescriva norme diverse da quelle contenute nelle disposizioni generali di cui all'art.75 del vigente PRG, prevalgono, ove in contrasto, le presenti norme specifiche.

L'accordo di tutti i proprietari appartenenti al comparto con la conseguente firma della convenzione, consente il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione dei singoli edifici previsti all'interno del comparto.

Ogni comparto dovrà cedere e realizzare gratuitamente le aree a destinazione pubblica (viabilità, parcheggi, verde pubblico, piazze, ecc.) e, in relazione alle plusvalenze maturate, la realizzazione riguarderà tutte o parte di esse, nonché la monetizzazione delle opere pubbliche previste nel comparto, così come specificate nell'apposita tabella riepilogativa della scheda-norma. I progetti delle opere da realizzare dovranno essere redatti dai proprietari delle aree dell'intero comparto, a proprie cure e spese, sulla base dello schema progettuale previsto nel presente Piano.

Nei diversi casi in cui l'importo perequativo, calcolato per ogni singolo comparto con le modalità indicate nella tabella riepilogativa della scheda-norma, sia negativo o positivo, la compensazione avverrà nel seguente modo:



**Importo perequativo positivo:** monetizzazione della differenza dovuta, anche attraverso idonea polizza fidejussoria al momento del convenzionamento, comunque distinta dalla garanzia prestata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli importi introitati dal Comune sono vincolati alla realizzazione di opere pubbliche ritenute necessarie per il PPE.

**Importo perequativo negativo:** fatta salva la cessione completa e gratuita delle aree previste, la compensazione comporta la realizzazione delle opere per un minor importo pari all'azzeramento della differenza, previa valutazione da parte del competente Servizio Com.le LL.PP. in sede di convenzionamento.

I permessi di costruire rilasciati all'interno delle aree dei comparti a seguito della firma della convenzione, saranno soggetti al pagamento del solo costo di costruzione e della quota dovuta a titolo di **importo perequativo** da calcolarsi a conguaglio in base alle tabelle riepilogative delle schede-norma allegate alle presenti n.t.a. per ciascun comparto.

I permessi di costruire rilasciati al di fuori delle suddette aree, per interventi edilizi diretti, saranno soggette al pagamento degli oneri così come specificato nei successivi articoli 10 e 11, relativi alle zone per insediamenti residenziali di conservazione e zone per insediamenti residenziali di completamento.

Per quanto non espressamente detto valgono le corrispondenti norme delle NTA del vigente PRG.

#### **Art. 6 Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione**

Tutte le opere relative al presente P.P.E. dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari, nonché delle convenzioni che verranno sottoscritte.

A tale scopo il rilascio dei certificati di agibilità saranno subordinati, oltre che alla completa realizzazione degli edifici, compresa ogni rispettiva finitura, al rispetto delle condizioni previste dall'apposita convenzione e alla completa realizzazione delle opere di pertinenza, secondo il progetto esecutivo. Resta pregiudiziale la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza e di tutti gli allacci degli impianti tecnici.

#### **Art. 7 Prescrizioni generali per la redazione dei progetti dei comparti**

Gli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi sono elencati agli artt. 34 e 37 della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34 e s.m. e nel regolamento edilizio comunale.

Gli elaborati richiesti per gli interventi edilizi diretti sono elencati nel regolamento edilizio comunale.

Tutti gli interventi in cui il sistema del verde rivesta importanza significativa, debbono essere corredati da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, o altro tecnico con equivalente specializzazione); la relazione agronomica deve illustrare e motivare le scelte progettuali relative agli interventi sul sistema del verde e chiarire le modalità di impianto e di manutenzione delle essenze vegetali.

I progetti edilizi saranno redatti senza alterazione delle impostazioni generali.

E' ammessa una distribuzione dei manufatti edilizi all'interno dei lotti, nel rispetto degli allineamenti principali e delle linee direttrici, senza modifica dei parametri edilizi e urbanistici e delle modalità costruttive, senza rinuncia ai criteri informativi delle sistemazioni esterne degli edifici e degli altri manufatti al fine di garantire un assetto fisico organico e visivamente apprezzabile di tutto l'insediamento;

Non è ammessa la variazione della suddivisione dei comparti; nè la variazione degli spazi individuati come parcheggi pubblici, verde pubblico e viabilità pubblica.

Nei progetti edilizi esecutivi, oltre che in quelli relativi a tutte le opere di trasformazione dei suoli, saranno specificate le dettagliate modalità costruttive e ciascuna altra finitura, comprese le colorazioni dei manufatti, le pavimentazioni esterne e le essenze vegetali da piantumarsi.

Nell'attuazione dei singoli comparti individuati, la convenzione dovrà prevedere l'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati grafici del presente Piano, oltre alle reti tecnologiche e gli impianti accessori, la piantumazione ecc., a cura e spese del lottizzante, e la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

La presa in possesso da parte del Comune delle opere ed il conseguente svincolo della polizza fidejussoria prestata, avverrà dopo il collaudo delle stesse, che sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnico esterno incaricato dal Comune, con spesa a carico del lottizzante;

E' vietata qualsiasi forma di pubblicità in vista dell'autostrada secondo quanto disposto dall'art. 23 comma 7 del Nuovo Codice della Strada.

Tutte le attività ricomprese nel vincolo a tutela delle Autostrade, dovranno essere oggetto di specifiche richieste di autorizzazione in deroga ed inviate alla Società

Autostrade per l'Italia, che ha il compito di istruirle e trasmetterle all'ANAS Uff. Speciale per le Autostrade ai fini dell'emissione del provvedimento specifico.

### **Art. 8 Modalità costruttive**

Tutti gli edifici e le loro pertinenze dovranno essere realizzati nel rispetto di tutte le vigenti normative in materia di sicurezza, di circolazione stradale e di accessibilità, compresa la specifica disciplina per l'accesso dei soggetti portatori di handicap. Ogni nuovo edificio pubblico o privato dovrà inoltre tenere conto dei requisiti di cui al DPR n.380/2001 e s.m.

Al fine di garantire una omogeneità dell'ambiente costruito, per la realizzazione di detti edifici sono privilegiate volumetrie elementari senza terrazzi aggettanti e scale esterne: villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

Devono essere evitati consistenti movimenti di terra e l'edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore, e precisamente: esiti verifica di compatibilità idraulica allegata al PPE, redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; corretta regimazione delle acque superficiali.

Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico, o intonacate e tinteggiate con colori tenui della scala delle terre.

Per gli infissi esterni è vietato l'uso di alluminio anodizzato e di materiale plastico privo delle caratteristiche di finitura simili al legno.

I discendenti ed i canali di gronda dovranno essere in rame e per la copertura delle falde dei tetti è consentito solamente l'uso di coppi.

Le recinzioni potranno avere altezza massima di ml. 2,00, e potranno essere realizzate o in muratura a faccia vista o con parte in muratura di altezza non superiore a ml. 0,70 e la restante parte con una protezione metallica e dovranno essere progettate in modo da mantenere la coerenza delle loro parti compositive in tutte le visuali unitarie. E' vietato l'uso del cemento armato a vista per la parte muraria, e dell'alluminio anodizzato per le protezioni metalliche

Nel progetto esecutivo dell'edificio dovrà essere allegato uno studio della sistemazione esterna del lotto di pertinenza, con particolare attenzione ai materiali da utilizzare. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiale permeabile.

Nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti previsti dalla variante dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati alla permeabilità dei suoli, per garantire un efficace smaltimento delle acque meteoriche e delle portate di piena da parte dei corpi idrici recettori.

Le essenze arboree che verranno messe a dimora dovranno essere esclusivamente autoctone, nel rispetto del vigente Regolamento comunale del verde di cui alla D.C.C. n.62 del 28/07/2016, ed avere l'apparato radicale tale da non provocare danneggiamenti ai manufatti del corpo stradale

Per ogni edificio è ammessa l'installazione di un unico impianto di ricezione televisiva (antenna analogica e parabolica) a condizione che sia di uso condominiale ed ubicato a tetto. E' in ogni caso vietata l'installazione di antenne nei balconi o nelle facciate degli edifici.

Tutti i progetti per lavori, ad iniziativa pubblica o privata, che comportino scavi a profondità superiore a m. 0,50 o comunque movimenti di terra, dovranno essere inviati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche per il parere di competenza.

L'inizio di tutti i lavori per la realizzazione di opere di urbanizzazione interrata, piantumazioni, posa in opera di arredi urbani e di tutti gli altri interventi puntuali che comportino scavi a profondità superiore a m. 0,50 o comunque movimenti di terra, devono essere comunicati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche con un anticipo di almeno 15-20 giorni.

#### **Art. 9 Zona per Servizi Pubblici**

Ai sensi del Decreto Ministeriale 02/04/1968 n. 1444 e della Legge Regionale n. 34/1992, il PPE riserva aree di dimensione adeguata per servizi pubblici, oltre a quelle destinate alla viabilità generale. In particolare sono individuati negli elaborati grafici, aree e percorsi destinate a Verde Pubblico attrezzato a parco e per il gioco (V), aree destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici e dei relativi spazi di manovra (P) aree destinate alla viabilità ciclo-pedonale, nonché destinate a spazi pubblici attrezzati (piazze).

Per quanto non espressamente detto nelle presenti N.T.A., all'interno delle singole destinazioni per servizi pubblici, valgono i corrispondenti articoli di riferimento del vigente PRG.

Gli interventi, da realizzare su area pubblica, sono di competenza della Pubblica Amministrazione, mentre quelli da realizzare su area privata all'interno dei singoli

comparti, sono di competenza di soggetti privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune. allegata alle presenti N.T.A..

Gli interventi da realizzare su aree private interne al PPE, ma esterne alla perimetrazione dei comparti, sono di competenza della Pubblica Amministrazione previa procedura di esproprio da effettuarsi ai sensi del T.U.E.S. n.327/2001 e s.m., per le quali le quote di indennizzo dovuto sono quelle provenienti dall'importo perequativo di cui al precedente art.5.

Il verde pubblico a parco e per il gioco (V) sarà progettato e realizzato nel rispetto del vigente Regolamento comunale del verde di cui alla D.C.C. n.62 del 28/07/2016.

Le essenze arboree che verranno messe a dimora dovranno essere esclusivamente autoctone con la messa a dimora di alberi d'alto e cespugli, con la sistemazione delle aree libere a prato e con la definizione di tracciati autonomi per la mobilità pedonale, corredati da piazzole attrezzate con panchine, raccoglitori di rifiuti, relativi impianti in rete.

La pista ciclabile dovrà essere pavimentata con materiale permeabile.

Le aree per parcheggio pubblico, dovranno essere adeguatamente pavimentate con materiale permeabile, dotate di segnalazione orizzontale e di spartitraffici in rilievo con relativa piantumazione nei modi indicati negli elaborati grafici; è ammessa una diversa distribuzione dei posti auto ma senza alterazione del sistema costruttivo generale e soprattutto del rapporto con il sistema delle alberature.

Le alberature lungo le strade ubicate all'interno dei lotti e nei parcheggi dovranno essere realizzate senza copertura della parte radicale per almeno un raggio di ml. 0,50 dal tronco.

Gli spazi pubblici attrezzati (piazze) saranno pavimentate con materiale antiscivolo.

Al fine di garantire idoneo collegamento tra il quartiere e la zona costiera, nonché la fruibilità degli spazi pubblici, del verde, delle piste ciclabili e dei camminamenti, sia per i residenti che per i non residenti, è prevista la realizzazione di un sottopasso di collegamento ciclo-pedonale che attraversa la SS n. 16 – Adriatica.

Oltre alle presenti norme vengano rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio –P.F. Tutela del Territorio- Genio Civile FERMO –con il parere espresso sull'area PP6 S. Michele, in merito alle risultanze della allegata Verifica di Compatibilità Idraulica, prot. n. 187365 del 15/02/2018, e precedenti prot.n. 3520/2005 e prot.n. 5965/2005, espressi ai sensi dell'art.89 del DPR n. 380/2001 e s.m. (ex art. 13 L. 64/74).

## **Art. 10 Zone per Insediamenti residenziali di Conservazione**

Le aree così individuate negli elaborati grafici sono destinate alla conservazione dei complessi edilizi esistenti, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), per il quale si prevede la conservazione delle densità edilizie.

Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate al precedente art.4.

Superficie coperta realizzabile, max il 40% della superficie del lotto

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ad esclusione, di quest'ultima per Villa Valeriani, così come definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo, è subordinato alla verifica e certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio LL.PP.- dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. L'Ufficio Tecnico Comunale, qualora constatata una carenza delle opere di urbanizzazione primaria, redige un progetto di massima per il completamento delle suddette opere di urbanizzazione, esteso all'intera area esaminata. I singoli privati interessati all'edificazione dovranno provvedere a propria cura e spese alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, limitatamente a quelle necessarie per la completa fruibilità del lotto, in tempi concordati con l'Amministrazione Comunale, e comunque prima dell'agibilità degli immobili, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, previa presentazione e approvazione di un apposito progetto esecutivo stralcio, funzionale all'intervento edificatorio richiesto, redatto sulla base del progetto di massima predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il rifacimento o nuova realizzazione di recinzioni è subordinato ad verbale di allineamento redatto in contraddittorio con il settore Lavori Pubblici del Comune e firmato dal proprietario, dal progettista e dal tecnico comunale.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia vengano rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio –P.F. Tutela del Territorio- Genio Civile FERMO –con il parere espresso sull'area PP6 S. Michele, in merito alle risultanze della allegata Verifica di Compatibilità Idraulica, prot. n. 187365 del 15/02/2018 e precedenti prot.n. 3520/2005 e prot.n. 5965/2005, espressi ai sensi dell'art.89 del DPR n. 380/2001 e s.m. (ex art. 13 L. 64/74).

## **Art. 11 Zone per Insediamenti residenziali di Completamento**

Le aree così individuate negli elaborati grafici individuano la parte del tessuto urbano esistente, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), per le quali si prevede il completamento con le densità edilizie indicate nell'allegata tabella di riepilogo.

Le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici sono da intendersi prescrittive.

Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate al precedente art.4.

In queste aree i progetti dovranno rispettare i seguenti limiti e prescrizioni:

**Tipo di intervento:** Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

**Modo d'intervento:** Intervento edilizio diretto

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

IF = 1.40 mc/mq (*vedere tabella riepilogativa allegata*)

Hmax = 10.00 ml

**Superficie coperta** realizzabile, max il 40% della superficie del lotto.

La proprietà dovrà frazionare e cedere gratuitamente al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, l'area di proprietà destinata urbanisticamente a Zona Servizi pubblici, di cui al precedente art.9, così come risultante dall'ALL.3 alla Tavola n.22.

La manutenzione della stessa, fino alla realizzazione e/o completamento dell'opera, sarà a cura e spese del proprietario cedente.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica e certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; L'Ufficio Tecnico comunale, qualora constati una carenza delle opere di urbanizzazione primaria, redige un progetto di massima per il completamento delle suddette opere di urbanizzazione, esteso all'intero comparto esaminato. I singoli privati interessati all'edificazione dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, limitatamente a quelle necessarie per la completa fruibilità del lotto, in tempi concordati con l'Amministrazione Comunale, e comunque prima dell'agibilità degli immobili, a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, previa presentazione e approvazione di un apposito progetto esecutivo stralcio, funzionale all'intervento edificatorio richiesto, redatto sulla base del progetto di massima predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti previsti dalla variante dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati alla permeabilità dei suoli, per garantire un efficace smaltimento delle acque meteoriche e delle portate di piena da parte dei corpi idrici recettori.

Per ogni intervento di nuova edificazione e/o di eventuale ampliamento, è prevista la monetizzazione degli oneri utilizzando gli stessi criteri e parametri previsti dalla L.R. 22/2009 e s.m. e i., dalle relative circolari esplicative emanate dalla Regione Marche e dalle conseguenti deliberazioni del C.C. aventi ad oggetto “Attuazione dell’art. 9 comma 1 della legge regionale 8 ottobre 2009 n. 22”.

Oltre alle presenti norme vengano rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio –P.F. Tutela del Territorio- Genio Civile FERMO –con il parere espresso sull’area PP6 S. Michele, in merito alle risultanze della allegata Verifica di Compatibilità Idraulica, prot. n. 187365 del 15/02/2018 e precedenti prot.n. 3520/2005 e prot.n. 5965/2005, espressi ai sensi dell’art.89 del DPR n. 380/2001 e s.m. (ex art. 13 L. 64/74).

## **Art. 12 Zona per Insediamenti residenziali di Espansione a bassa densità edilizia (BD)**

La superficie minima d’intervento è pari a quella del comparto di appartenenza così come definito dal PPE, regolata dalle presenti norme e dalla tabella denominata sceda-norma. Per quanto non espressamente detto valgono le norme di cui all’art.75 delle NTA del vigente PRG.

L’intervento, previa sottoscrizione di apposita convenzione, prevede la cessione gratuita e la realizzazione delle opere nelle aree destinate a standards pubblici: Verde, parcheggio, piazze, viabilità (comprensiva di marciapiedi, piste ciclo-pedonali, impianti).

Le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici sono da intendersi prescrittive.

Le destinazioni d’uso ammesse sono indicate al precedente art.4.

In queste aree i progetti dovranno rispettare i seguenti limiti e prescrizioni:

**Tipo di intervento:** Nuova edificazione.

L’intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente;
- Miglioramento del margine edificato;
- Schermatura dell’edificato con filari di alberi;
- Completamento razionale della maglia stradale;



### **Modo d'intervento**

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

IT = 0,70 mc/mq

Distanza minima dalle strade = 5,00 ml. ( 10 ml. da prop. ANAS)

Distanza minima dai confini = 5,00 ml.

Distacco tra edifici =Hmax non inferiore a 10,00 ml.

Realizzazione di edifici con volumetrie elementari senza terrazzi aggettanti e scale esterne: villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

Devono essere evitati consistenti movimenti di terra e l'edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore, e precisamente: esiti verifica di compatibilità idraulica allegata al PPE, redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; corretta regimazione delle acque superficiali

Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico, o intonacate e tinteggiate con colori della scala delle terre.

Per i restanti aspetti valgono le prescrizioni del precedente art. 8 Modalità costruttive.

Oltre alle presenti norme vengano rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio –P.F. Tutela del Territorio- Genio Civile FERMO –con il parere espresso sull'area PP6 S. Michele, in merito alle risultanze della allegata Verifica di Compatibilità Idraulica, prot. n. 187365 del 15/02/2018, e precedenti prot.n. 3520/2005 e prot.n. 5965/2005, espressi ai sensi dell'art.89 del DPR n. 380/2001 e s.m. (ex art. 13 L. 64/74).

### **Prescrizioni particolari:**

Il progetto di ogni singolo comparto, da redigere con le modalità e con gli elaborati di cui al precedente art.7, dovrà contenere la tabella riepilogativa denominata scheda-norma. La scheda contiene dati fissi (A; B; C; D), con valori già contenuti in sede di approvazione dell'A.d.P lasciati inalterati, mentre i restanti valori, i cui campi sono lasciati in bianco, sono da compilare aggiornandoli al momento della firma della convenzione: E= costo neri di urbanizzazione primaria e secondaria, I= valore delle opere da realizzare nelle zone per servizi pubblici.

Il fine è quello di stabilire con esattezza l'importo perequativo alla data di convenzionamento, calcolato in fase di redazione della presente variante esclusivamente su base parametrica, con valori vigenti al 2017.

L'importo perequativo, esattamente calcolato, da versare al Comune dovrà essere garantito da idonea polizza fidejussoria, distinta dalla garanzia relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al comparto di riferimento.

### **Art. 13 Zona per Insediamenti residenziali di Espansione a media densità edilizia (MD)**

La superficie minima d'intervento è pari a quella del comparto di appartenenza così come definito dal PPE, regolata dalle presenti norme e dalla tabella denominata sceda-norma. Per quanto non espressamente detto valgono le norme di cui all'art.75 delle NTA del vigente PRG.

L'intervento, previa sottoscrizione di apposita convenzione, prevede la cessione gratuita e la realizzazione delle opere nelle aree destinate a standards pubblici: Verde, parcheggio, piazze, viabilità (comprensiva di marciapiedi, piste ciclo-pedonali, impianti).

Le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici sono da intendersi prescrittive.

Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate al precedente art.4.

In queste aree i progetti dovranno rispettare i seguenti limiti e prescrizioni:

**Tipo di intervento:** Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

- Completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente;
- Miglioramento del margine edificato;
- Schermatura dell'edificato con filari di alberi;
- Completamento razionale della maglia stradale;

#### **Modo d'intervento**

Redazione di uno strumento urbanistico attuativo e successivo intervento edilizio diretto.

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

IT = 1,20 mc/mq

Distanza minima dalle strade = 5,00 ml. ( 10 ml. da prop. ANAS)

Distanza minima dai confini = 5,00 ml.

Distacco tra edifici =Hmax non inferiore a 10,00 ml.

Realizzazione di edifici con volumetrie elementari senza terrazzi aggettanti e scale esterne: villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

Devono essere evitati consistenti movimenti di terra e l'edificazione deve essere subordinata al rispetto delle prescrizioni evidenziate negli studi di settore, e precisamente: esiti verifica di compatibilità idraulica allegata al PPE, redazione di un'opportuna indagine geotecnica preliminare; realizzazione di adeguate opere di contenimento; corretta regimazione delle acque superficiali

Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico, o intonacate e tinteggiate con colori della scala delle terre.

Per i restanti aspetti valgono le prescrizioni del precedente art. 8 "Modalità costruttive".

Oltre alle presenti norme vengano rispettate le prescrizioni impartite dal Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio –P.F. Tutela del Territorio- Genio Civile FERMO –con il parere espresso sull'area PP6 S. Michele, in merito alle risultanze della allegata Verifica di Compatibilità Idraulica, prot. n. 187365 del 15/02/2018, e precedenti prot.n. 3520/2005 e prot.n. 5965/2005, espressi ai sensi dell'art.89 del DPR n. 380/2001 e s.m. (ex art. 13 L. 64/74).

#### **Prescrizioni particolari:**

Il progetto di ogni singolo comparto, da redigere con le modalità e con gli elaborati di cui al precedente art.7, dovrà contenere la tabella riepilogativa denominata scheda-norma. La scheda contiene dati fissi (A; B; C; D), con valori già contenuti in sede di approvazione dell'A.d.P lasciati inalterati, mentre i restanti valori, i cui campi sono lasciati in bianco, sono da compilare attualizzandoli al momento della firma della convenzione: E= costo neri di urbanizzazione primaria e secondaria, I= valore delle opere da realizzare nelle zone per servizi pubblici.

Il fine è quello di stabilire con esattezza l'importo perequativo alla data di convenzionamento, calcolato in fase di redazione della presente variante esclusivamente su base parametrica, con valori vigenti al 2017.

L'importo perequativo, esattamente calcolato, da versare al Comune dovrà essere garantito da idonea polizza fidejussoria, distinta dalla garanzia relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al comparto di riferimento.

**TABELLE RIEPILOGATIVE DEI SINGOLI COMPARTI  
SCHEDE - NORMA**

**SCHEDA-NORMA COMPARTO "A"**

Indice territoriale IT mc/mq		0,39
Superficie Territoriale mq		5.817,18
Superficie fondiaria mq		1.891,42
Indice fondiario mc/mq		1,2
Volume Residenziale di progetto mc		2.269,71
Standards necessari (27 mq/ab.) mq		510,68
Standard previsti mq	parcheggi	2.711,20
	verde	/
Viabilità mq	esistente	1.214,55
	di progetto	/
H. max ml.	bassa densità	/
	media densità	10,0
<b>Valutazione economica</b>		
Valore delle aree	€ 186.149,64	A = (ST x 32 euro/mq)
Valore di progetto delle aree	€ 374.254,91	B = Sf x (32 +100 x If) + H
Plusvalenza maturata	€ 188.105,27	C = (B-A)
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 126.030,53	D = 67% C
Costo oneri di urb. I e II		E = attualizzare a data convenzione
Totale costi		F = (D+E)
Valore standards mancanti/eccedenti		G = differenza fra necessari/previsti (+/-) x (valore opere verde da attualizzare)
Valore aree per realizz. opere	€ 86.758,54	H = sup. opere x 32 euro/mq
Valore opere da realizzare		I attualizzare a data convenzione
Importo perequativo		L = F - ( G+H+I )

N.B: : I campi vuoti della tabella richiedono l'attualizzazione di alcuni dati: calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di realizzazione delle opere, ecc. Attualmente gli stessi sono stati calcolati esclusivamente su base parametrica con il prezziario regionale e con i costi degli oneri stabiliti dall'Amm.ne Com.le, con delibera soggetta a periodico aggiornamento. Poiché le valutazioni sono state effettuate con i valori vigenti al 2017, gli stessi dovranno essere oggetto di elaborazione alla data di convenzionamento dei singoli comparti.

## SCHEDA-NORMA COMPARTO "C"

Indice territoriale IT mc/mq	0,39	
Superficie Territoriale mq	6.351,39	
Superficie fondiaria mq	2.041,74	
Indice fondiario mc/mq	1,2	
Volume Residenziale di progetto mc	2.450,08	
Standards necessari (27 mq/ab.) mq	551,27	
Standard previsti mq	parcheggi	944,94
	verde	/
Viabilità mq	esistente	3.364,71
	di progetto	/
H. max ml.	bassa densità	/
	media densità	10,0
<b>Valutazione economica</b>		
Valore delle aree	€ 203.244,42	A = (ST x 32 euro/mq)
Valore di progetto delle aree	€ 340.582,05	B = Sf x (32 +100 x If) + H
Plusvalenza maturata	€ 137.337,62	C = (B-A)
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 92.016,21	D = 67% C
Costo oneri di urb. I e II		E = attualizzare a data convenzione
Totale costi		F = (D+E)
Valore standards mancanti/eccedenti		G = differenza fra necessari/previsti (+/-) x (valore opere verde da attualizzare)
Valore aree per realizz. opere	€ 30.237,99	H = sup. opere x 32 euro/mq
Valore opere da realizzare		I attualizzare a data convenzione
Importo perequativo		L = F - ( G+H+I )

N.B: : I campi vuoti della tabella richiedono l'attualizzazione di alcuni dati: calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di realizzazione delle opere, ecc. Attualmente gli stessi sono stati calcolati esclusivamente su base parametrica con il prezziario regionale e con i costi degli oneri stabiliti dall'Amm.ne Com.le, con delibera soggetta a periodico aggiornamento. Poiché le valutazioni sono state effettuate con i valori vigenti al 2017, gli stessi dovranno essere oggetto di elaborazione alla data di convenzionamento dei singoli comparti.

### SCHEDA-NORMA COMPARTO "D"

Indice territoriale IT mc/mq		0,90
Superficie Territoriale mq		3.371,43
Superficie fondiaria mq		2.526,59
Indice fondiario mc/mq		1,2
Volume Residenziale di progetto mc		3.031,90
Standards necessari (27 mq/ab.) mq		682,18
Standard previsti mq	parcheggi	749,61
	verde	/
Viabilità mq	esistente	95,23
	di progetto	/
H. max ml.	bassa densità	
	media densità	10,0
<b>Valutazione economica</b>		
Valore delle aree	€ 107.885,68	A = (ST x 32 euro/mq)
Valore di progetto delle aree	€ 408.028,72	B = Sf x (32 +100 x If) + H
Plusvalenza maturata	€ 300.143,04	C = (B-A)
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 201.095,83	D = 67% C
Costo oneri di urb. I e II		E = attualizzare a data convenzione
Totale costi		F = (D+E)
Valore standards mancanti/eccedenti		G = differenza fra necessari/previsti (+/-) x (valore opere verde da attualizzare)
Valore aree per realizz. opere	€ 23.987,53	H = sup. opere x 32 euro/mq
Valore opere da realizzare		I attualizzare a data convenzione
Importo perequativo		L = F - ( G+H+I )

N.B: : I campi vuoti della tabella richiedono l'attualizzazione di alcuni dati: calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di realizzazione delle opere, ecc. Attualmente gli stessi sono stati calcolati esclusivamente su base parametrica con il prezziario regionale e con i costi degli oneri stabiliti dall'Amm.ne Com.le, con delibera soggetta a periodico aggiornamento. Poiché le valutazioni sono state effettuate con i valori vigenti al 2017, gli stessi dovranno essere oggetto di elaborazione alla data di convenzionamento dei singoli comparti.

## SCHEDA-NORMA COMPARTO "F"

Indice territoriale IT mc/mq	0,81	
Superficie Territoriale mq	23.807,07	
Superficie fondiaria mq	BD 8.831,34	MD 10.902,59
Indice fondiario mc/mq	0,7	1,2
Volume Residenziale di progetto mc	6.181,94	13.083,11
Standards necessari (27 mq/ab.) mq	4.334,64	
Standard previsti mq	parcheggi	2.369,76
	verde	/
Viabilità mq	esistente	/
	di progetto	1.703,37
H. max ml.	bassa densità	7,50
	media densità	10,0
<b>Valutazione economica</b>		
Valore delle aree	€ 761.826,13	A = (ST x 32 euro/mq)
Valore di progetto delle aree	2.688.331,65	B = Sf x (32 +100 x If) + H
Plusvalenza maturata	€ 1.926.505,52	C = (B-A)
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 1.290.758,70	D = 67% C
Costo oneri di urb. I e II		E = attualizzare a data convenzione
Totale costi		F = (D+E)
Valore standards mancanti/eccedenti		G = differenza fra necessari/previsti (+/-) x (valore opere verde da attualizzare)
Valore aree per realizz. opere	€ 130.340,06	H = sup. opere x 32 euro/mq
Valore opere da realizzare		I attualizzare a data convenzione
Importo perequativo		L = F - ( G+H+I )

N.B. : I campi vuoti della tabella richiedono l'attualizzazione di alcuni dati: calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di realizzazione delle opere, ecc. Attualmente gli stessi sono stati calcolati esclusivamente su base parametrica con il prezzario regionale e con i costi degli oneri stabiliti dall'Amm.ne Com.le, con delibera soggetta a periodico aggiornamento. Poiché le valutazioni sono state effettuate con i valori vigenti al 2017, gli stessi dovranno essere oggetto di elaborazione alla data di convenzionamento dei singoli comparti.

Il comparto F, entro il quale ricade il Fosso Marino A, nel rispetto delle valutazioni e prescrizioni contenute nella Verifica di Compatibilità Idraulica, allegata al P.P.E., (rif. prot. n. 7379 del 06/02/2018), redatta secondo i criteri indicati nella D.G.R. n.53 del 27/01/2014, dovrà effettuare in modo unitario gli interventi di mitigazione del rischio idraulico, in quanto opere preliminari e necessarie a qualsiasi intervento di edificazione nel Comparto stesso e in quanto i due tratti del Fosso, a monte e a valle della Zona PEEP comunale, ne rappresentano la quota maggiore.

## SCHEDA-NORMA COMPARTO "G"

Indice territoriale IT mc/mq	0,42	
Superficie Territoriale mq	3.328,00	
Superficie fondiaria mq	1.163,20	
Indice fondiario mc/mq	1,2	
Volume Residenziale di progetto mc	1.395,84	
Standards necessari (27 mq/ab.) mq	314,06	
Standard previsti mq	parcheggi	
	verde	1.260,76
Viabilità mq	esistente	/
	di progetto	904,04
H. max ml.	bassa densità	
	media densità	7,50
<b>Valutazione economica</b>		
Valore delle aree	€ 106.496,04	A = (ST x 32 euro/mq)
Valore di progetto delle aree	€ 246.080,02	B = Sf x (32 +100 x If) + H
Plusvalenza maturata	€ 139.583,98	C = (B-A)
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 93.521,27	D = 67% C
Costo oneri di urb. I e II		E = attualizzare a data convenzione
Totale costi		F = (D+E)
Valore standards mancanti/eccedenti		G = differenza fra necessari/previsti (+/-) x (valore opere verde da attualizzare)
Valore aree per realizz. opere	€ 69.273,64	H = sup. opere x 32 euro/mq
Valore opere da realizzare		I attualizzare a data convenzione
Importo perequativo		L = F - ( G+H+I )

N.B: : I campi vuoti della tabella richiedono l'attualizzazione di alcuni dati: calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di realizzazione delle opere, ecc. Attualmente gli stessi sono stati calcolati esclusivamente su base parametrica con il prezziario regionale e con i costi degli oneri stabiliti dall'Amm.ne Com.le, con delibera soggetta a periodico aggiornamento. Poiché le valutazioni sono state effettuate con i valori vigenti al 2017, gli stessi dovranno essere oggetto di elaborazione alla data di convenzionamento dei singoli comparti.



## SCHEMA-NORMA COMPARTO "H"

Indice territoriale IT mc/mq	0,45	
Superficie Territoriale mq	35.532,78	
Superficie fondiaria mq	BD 1.079,74	MD 12.611,77
Indice fondiario mc/mq	0,7	1,2
Volume Residenziale di progetto mc	755,82	15.134,12
Standards necessari (27 mq/ab.) mq	3.575,24	
Standard previsti mq	parcheggi	3.162,22
	verde	15174,56
Viabilità mq	esistente	1.639,51
	di progetto	1864,99
H. max ml.	bassa densità	7,50
	media densità	10,0
<b>Valutazione economica</b>		
Valore delle aree	€ 1.137.049,04	A = (ST x 32 euro/mq)
Valore di progetto delle aree	€ 2.673.578,69	B = Sf x (32 +100 x If) + H
Plusvalenza maturata	€ 1.536.529,65	C = (B-A)
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 1.029.474,86	D = 67% C
Costo oneri di urb. I e II		E = attualizzare a data convenzione
Totale costi		F = (D+E)
Valore standards mancanti/eccedenti		G = differenza fra necessari/previsti (+/-) x (valore opere verde da attualizzare)
Valore aree per realizz. opere	646.456,60	H = sup. opere x 32 euro/mq
Valore opere da realizzare		I attualizzare a data convenzione
Importo perequativo		L = F - ( G+H+I )

N.B: : I campi vuoti della tabella richiedono l'attualizzazione di alcuni dati: calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di realizzazione delle opere, ecc. Attualmente gli stessi sono stati calcolati esclusivamente su base parametrica con il prezziario regionale e con i costi degli oneri stabiliti dall'Amm.ne Com.le, con delibera soggetta a periodico aggiornamento. Poiché le valutazioni sono state effettuate con i valori vigenti al 2017, gli stessi dovranno essere oggetto di elaborazione alla data di convenzionamento dei singoli comparti.

## SCHEDA-NORMA COMPARTO "I"

Indice territoriale IT mc/mq	0,36	
Superficie Territoriale mq	19.846,98	
Superficie fondiaria mq	10.151,04	
Indice fondiario mc/mq	0,7	
Volume Residenziale di progetto mc	7.105,73	
Standards necessari (27 mq/ab.) mq	1.598,79	
Standard previsti mq	parcheggi	3.826,03
	verde	3.087,71
Viabilità mq	esistente	/
	di progetto	2.782,19
H. max ml.	bassa densità	7,50
	media densità	
<b>Valutazione economica</b>		
Valore delle aree	€ 635.103,34	A = (ST x 32 euro/mq)
Valore di progetto delle aree	€ 1.345.676,27	B = Sf x (32 +100 x If) + H
Plusvalenza maturata	€ 710.572,92	C = (B-A)
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 476.083,86	D = 67% C
Costo oneri di urb. I e II		E = attualizzare a data convenzione
Totale costi		F = (D+E)
Valore standards mancanti/eccedenti		G = differenza fra necessari/previsti (+/-) x (valore opere verde da attualizzare)
Valore aree per realizz. opere	€ 310.270,01	H = sup. opere x 32 euro/mq
Valore opere da realizzare		I attualizzare a data convenzione
Importo perequativo		L = F - ( G+H+I )

N.B: : I campi vuoti della tabella richiedono l'attualizzazione di alcuni dati: calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di realizzazione delle opere, ecc. Attualmente gli stessi sono stati calcolati esclusivamente su base parametrica con il prezziario regionale e con i costi degli oneri stabiliti dall'Amm.ne Com.le, con delibera soggetta a periodico aggiornamento. Poiché le valutazioni sono state effettuate con i valori vigenti al 2017, gli stessi dovranno essere oggetto di elaborazione alla data di convenzionamento dei singoli comparti.

## SCHEDA-NORMA COMPARTO "P"

Indice territoriale IT mc/mq		0,50
Superficie Territoriale mq		38.616,13
Superficie fondiaria mq		27.856,70
Indice fondiario mc/mq		0,7
Volume Residenziale di progetto mc		19.499,69
Standards necessari (27 mq/ab.) mq		4.387,43
Standard previsti mq	parcheggi	6.556,90
	verde	/
Viabilità mq	esistente	250,65
	di progetto	3.951,88
H. max ml.	bassa densità	7,50
	media densità	/
<b>Valutazione economica</b>		
Valore delle aree	€ 1.235.716,25	A = (ST x 32 euro/mq)
Valore di progetto delle aree	€ 3.177.664,73	B = Sf x (32 +100 x If) + H
Plusvalenza maturata	€ 1.941.948,49	C = (B-A)
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 1.301.105,49	D = 67% C
Costo oneri di urb. I e II		E = attualizzare a data convenzione
Totale costi		F = (D+E)
Valore standards mancanti/eccedenti		G = differenza fra necessari/previsti (+/-) x (valore opere verde da attualizzare)
Valore aree per realizz. opere	€ 336.280,95	H = sup. opere x 32 euro/mq
Valore opere da realizzare		I attualizzare a data convenzione
Importo perequativo		L = F - ( G+H+I )

N.B: : I campi vuoti della tabella richiedono l'attualizzazione di alcuni dati: calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di realizzazione delle opere, ecc. Attualmente gli stessi sono stati calcolati esclusivamente su base parametrica con il prezziario regionale e con i costi degli oneri stabiliti dall'Amm.ne Com.le, con delibera soggetta a periodico aggiornamento. Poiché le valutazioni sono state effettuate con i valori vigenti al 2017, gli stessi dovranno essere oggetto di elaborazione alla data di convenzionamento dei singoli comparti.

Dovrà essere a carico del comparto P la realizzazione del tratto del sottopasso ciclo-pedonale che attraversa la S.S. 16, comprensivo delle rampe di pertinenza e delle sistemazione esterne, per la parte interna alla perimetrazione del Piano, così come individuato nella Tav. 5 della presente variante al P.P.E.,

## SCHEDA-NORMA COMPARTO "S"

Indice territoriale IT mc/mq		0,47
Superficie Territoriale mq		3.117,56
Superficie fondiaria mq		1.214,73
Indice fondiario mc/mq		1,2
Volume Residenziale di progetto mc		1.457,68
Standards necessari (27 mq/ab.) mq		327,98
Standard previsti mq	parcheggi	/
	verde	1.902,83
Viabilità mq	esistente	/
	di progetto	/
H. max ml.	bassa densità	/
	media densità	7,50
<b>Valutazione economica</b>		
Valore delle aree	€ 60.890,41	A = (ST x 32 euro/mq)
Valore di progetto delle aree	€ 245.529,52	B = Sf x (32 +100 x If) + H
Plusvalenza maturata	€ 145.767,72	C = (B-A)
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 97.664,37	D = 67% C
Costo oneri di urb. I e II		E = attualizzare a data convenzione
Totale costi		F = (D+E)
Valore standards mancanti/eccedenti		G = differenza fra necessari/previsti (+/-) x (valore opere verde da attualizzare)
Valore aree per realizz. opere	€ 60.890,41	H = sup. opere x 32 euro/mq
Valore opere da realizzare		I attualizzare a data convenzione
Importo perequativo		L = F - ( G+H+I )

N.B: : I campi vuoti della tabella richiedono l'attualizzazione di alcuni dati: calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di realizzazione delle opere, ecc. Attualmente gli stessi sono stati calcolati esclusivamente su base parametrica con il prezziario regionale e con i costi degli oneri stabiliti dall'Amm.ne Com.le, con delibera soggetta a periodico aggiornamento. Poiché le valutazioni sono state effettuate con i valori vigenti al 2017, gli stessi dovranno essere oggetto di elaborazione alla data di convenzionamento dei singoli comparti.

## SCHEDA-NORMA COMPARTO "T"

Indice territoriale IT mc/mq	0,91	
Superficie Territoriale mq	1.137,36	
Superficie fondiaria mq	865,17	
Indice fondiario mc/mq	1,2	
Volume Residenziale di progetto mc	1038,21	
Standards necessari (27 mq/ab.) mq	233,60	
Standard previsti mq	parcheggi	105,45
	verde	/
Viabilità mq	esistente	166,74
	di progetto	/
H. max ml.	bassa densità	
	media densità	10,0
<b>Valutazione economica</b>		
Valore delle aree	€ 36.395,59	A = (ST x 32 euro/mq)
Valore di progetto delle aree	€ 134.880,58	B = Sf x (32 +100 x If) + H
Plusvalenza maturata	€ 98.484,99	C = (B-A)
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 65.984,94	D = 67% C
Costo oneri di urb. I e II		E = attualizzare a data convenzione
Totale costi		F = (D+E)
Valore standards mancanti/eccedenti		G = differenza fra necessari/previsti (+/-) x (valore opere verde da attualizzare)
Valore aree per realizz. opere	€ 3.374,52	H = sup. opere x 32 euro/mq
Valore opere da realizzare		I attualizzare a data convenzione
Importo perequativo		L = F - ( G+H+I )

N.B: : I campi vuoti della tabella richiedono l'attualizzazione di alcuni dati: calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di realizzazione delle opere, ecc. Attualmente gli stessi sono stati calcolati esclusivamente su base parametrica con il prezzario regionale e con i costi degli oneri stabiliti dall'Amm.ne Com.le, con delibera soggetta a periodico aggiornamento. Poiché le valutazioni sono state effettuate con i valori vigenti al 2017, gli stessi dovranno essere oggetto di elaborazione alla data di convenzionamento dei singoli comparti.

## COMUNE DI FERMO

### CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... nel mio studio in ..... via/piazza....., avanti a me dottor ....., notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile del distretto di ....., senza l'assistenza dei testimoni cui le parti costituenti, avendo i requisiti di legge, hanno con il loro accordo e con il mio consenso rinunciato,

#### SONO COMPARI:

- il "COMUNE DI FERMO", con sede in Fermo, Via Mazzini n.4, codice fiscale e partita iva: 00334990447, in seguito denominato nel presente atto "Comune", in persona del signor ....., nato a ..... il ..... ed ivi residente in Via ....., codice fiscale: ....., il quale dichiara di intervenire al presente atto e rappresentare il Comune nella sua qualità di Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente, Urbanistica, Appalti e Contratti, ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c) del decreto legislativo 18/8/2000, n. 267; nominato con provvedimento del Sindaco in data ....., N. ...., Registro Generale N. ...., a quanto infra autorizzato in virtù di deliberazione del Consiglio Comunale del ..... N....., di deliberazione della Giunta Comunale del ..... N. ...., che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B", ed in virtù di Determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica del ..... N....., che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "C";  
- Il Sig....., nato a ..... il ..... e residente a Fermo, Via n....., codice fiscale: ....., di seguito denominato nel presente atto "Lottizzante";  
I quali componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

#### PREMESSO CHE

- Il Lottizzante è proprietario dell'area sita nel Comune di Fermo della complessiva superficie catastale di mq. \_\_\_\_\_ (in lettere \_\_\_\_\_).  
Confinante con, Via \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, salvo altri.  
Riportata nel Catasto Terreni del Comune di Fermo al foglio XX, particelle:

- \* XX, semin irrig, classe ....., mq. .... (.....), r.d. euro ....., r.a. euro .....
- \* XX, ....., classe ....., mq. .... (.....), r.d. euro ....., r.a. euro .....
- \* XX, ....., classe ....., mq. .... (.....), r.d. euro ....., r.a. euro .....

- tale area è interessata dal Piano urbanistico Attuativo dell'Area Progetto N.XX e i Lottizzanti dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli oneri derivanti dalla presente convenzione;  
- il vigente P.R.G.della Città di Fermo, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.52 del 25/05/2006, entrato in vigore il 06/07/2006, prevede per l'area sopra descritta l'attuazione subordinata ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;  
- il Lottizzante ha presentato una domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi elaborati allegati, acquisita al protocollo del Comune al N.XXX – Rif. Urb. XXX del XXXXX,

- il Lottizzante ha proposto l'attuazione dell'Area Progetto attraverso un Piano Attuativo in conformità al Piano Regolatore vigente / in Variante ai sensi dell'art.26 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34 / art.15, 5 comma, della Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34, in quanto il progetto proposto risulta in contrasto con lo strumento urbanistico generale per i seguenti motivi:.....(inserire le motivazioni).....;
- l'amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la proposta progettuale in quanto si ravvisa una convergenza tra l'interesse privato a conseguire l'intervento edificatorio richiesto e l'interesse collettivo finalizzato alla riqualificazione urbanistica dell'area attraverso .....(inserire motivazioni) .....
- il Lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree e degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- il Piano Attuativo è stato definitivamente approvato, ai sensi dell'art.16 della Legge 17 agosto 1942 n.1150 ed art.30 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34 / art.26 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34 / art.15 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34 , e successive modificazioni ed integrazioni, unitamente alla bozza di convenzione, con deliberazione di Giunta/Consiglio Comunale N.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva;
- fanno parte integrante del presente atto tutti gli elaborati progettuali e la documentazione del Piano Attuativo, richiamati nella deliberazione di adozione del Consiglio Comunale N.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, e nella deliberazione di approvazione definitiva Giunta Comunale N.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_del Piano Attuativo stesso. Tali elaborati e documenti non vengono allegati al presente atto in quanto già allegati alle delibere sopra richiamate.

#### VISTI I SEGUENTI ATTI E LE SEGUENTI DISPOSIZIONI NORMATIVE

- Delibera di Consiglio / Giunta Comunale n..... del ..... avente ad oggetto: ".....";
- Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- L. 29 settembre 1964, n. 847 – Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167. Pubblicata nella Gazz. Uff. 8 ottobre 1964, n. 248;
- D.M. 1444/1968 – Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765;
- L. 22 ottobre 1971, n. 865;
- D.P.R. 06/06/2001 N. 380 e ss.mm.ii. – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. – Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;
- Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 e ss.mm.ii. – Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;
- Legge Regionale 23 novembre 2011, n.22 e s.m.– Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alla L.R. 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e alla L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile;
- Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 – Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle

procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;

- D.M. 24/12/21//2015 e s.m., Allegato 1 – Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione.

- D.lgs 22/01/2004, n. 42 e s.m. – Codice dei Beni Culturali e del paesaggio;

- D.lgs. 152/2006 e s.m. – Codice in materia ambientale;

- L.R.26/03/2012, n. 3 e s.m. – Disciplina regionale della valutazione di impatto ambientale (VIA).

Tutto ciò premesso e considerato, il COMUNE DI FERMO, in persona come sopra, e il Lottizzante in persona come sopra,

## CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

### ART.1 – OBBLIGHI DI CARATTERE GENERALE

1. Le parti qui intervenute confermano integralmente le "premesse" che formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2. Fatto salvo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, per tutto ciò che concerne i procedimenti e gli adempimenti relativi alla realizzazione dell'intervento previsto, il presente atto regola: procedimenti, obblighi, tempi di attuazione dell'intervento edilizio/urbanistico e garanzie di tutte le opere di urbanizzazione e di tutte le opere compensative, meglio descritte nei successivi articoli.

3. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione le parti fanno riferimento alla legislazione statale e regionale vigente in materia urbanistica e di lavori pubblici, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale Comunale ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore.

4. Il Lottizzante dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

5. Il Lottizzante assume gli impegni di cui alla presente convenzione per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, precisando che gli impegni assunti nella presente convenzione sono vincolanti e irrevocabili fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con apposito atto del Comune, e si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri di seguito specificati, dichiarandosi fin d'ora quale unico responsabile per l'adempimento nei termini previsti.

6. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che l'eventuale avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. Il Lottizzante resta comunque responsabile in via principale e solidale verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, salvo eventuale diversa determinazione del Comune.

### ART.2 – ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. L'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo all'area indicata in premessa avverrà in conformità alle norme della presente convenzione, in conformità alle previsioni del Piano Attuativo Adottato con Delibera di C.C./ G.C. n..... del..... e Approvato Delibera di C.C./ G.C. n..... del..... e in conformità alle disposizioni delle suddette delibere e delle prescrizioni impartite nei pareri istruttori acquisiti durante l'iter di approvazione del Piano



Attuativo, i quali fanno parte integrante e sostanziale delle relative deliberazioni originali e della presente convenzione.

2. La realizzazione delle Opere previste dal Piano Attuativo potrà avvenire solo previa stipula del presente atto, successiva presentazione da parte del Lottizzante del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione e rilascio del relativo Permesso di Costruire da parte del Comune.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto da un professionista abilitato, a cura e spese dei Lottizzanti, in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia di opere pubbliche, dovrà essere presentato entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula della presente convenzione e dovrà aver ottenuto tutti i nulla osta degli Enti e degli Uffici Comunali di competenza.

4. In conformità al disposto di cui all'Art. 15 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., il Lottizzante s'impegna a iniziare i lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al successivo Art.5 e quelli relativi alla realizzazione degli edifici, entro 12 (dodici) mesi dalla data di notifica del rilascio dei relativi Permessi di Costruire. Il Lottizzante s'impegna inoltre ad ultimare le suddette opere, entro e non oltre 5 (cinque) anni dalla data di inizio lavori di cui sopra.

5. L'inizio dei lavori, dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata o via PEC, con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni, accompagnato da specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori. Dalla data d'inoltro della suddetta comunicazione decorrono i termini di cui al precedente comma.

6. Il Lottizzante s'impegna ad attuare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al successivo Art. 5 del presente atto, prima / contemporaneamente ai lavori di costruzione degli edifici privati.

L'attuazione dell'intervento urbanistico e edilizio relativo all'area indicata in premessa avverrà in conformità alle disposizioni del Progetto di Piano Attuativo approvato con deliberazione di C.C. / G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in conformità al P.R.G. vigente, in conformità alle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia e alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità al progetto esecutivo delle OO.UU. primaria e secondaria di cui al seguente Art.5 e alle prescrizioni impartite nei pareri istruttori acquisiti, i quali fanno parte integrante e sostanziale delle relative deliberazioni originali e della presente convenzione.

7. La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma dovrà essere completata prima del completamento degli edifici stessi, e comunque non oltre il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla data di stipula del presente atto come meglio specificato al precedente comma 4 del presente articolo.

8. Gli impegni presi dal Lottizzante ai sensi del successivo **Art. 5 bis**, devono essere assolti entro i seguenti tempi:

- a).....
- b).....
- c) .....
- d) .....

### ART.3 – PERMESSI PER L'EDIFICAZIONE SUI LOTTI E AGIBILITÀ

1. I Permessi di Costruire per l'edificazione sui singoli lotti potranno essere rilasciati successivamente alla stipula del presente atto e successivamente alla richiesta di Permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione, per una volumetria massima complessiva di mc. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_). Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. N.380/2001, non potranno in ogni caso essere utilizzati i nuovi fabbricati prima del rilascio del certificato di agibilità, che avverrà nei modi e nei tempi fissati dalla vigente legislazione in materia.

2. L'agibilità degli edifici è vincolata alla completa realizzazione, al collaudo e alla presa in carico da parte del Comune di tutte le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) di cui al

successivo Art.5, e all'assolvimento di tutti gli obblighi a carico del Lottizzante, descritti nel presente atto. Pertanto l'agibilità degli edifici non potrà essere **asseverata** se non saranno soddisfatti i suddetti adempimenti, **anche per quanto previsto ai successivi Artt. 19 e 21 del presente atto.**

#### ART.4 – DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARDS

1. Ai sensi del D.M. 1444/1968, della Legge Regionale n.34/1992 e ss.mm.ii. e delle N.T.A. del P.R.G. vigente le aree a standard relative all'intervento previsto dal progetto e oggetto della presente convenzione, sono così quantificate:

##### STANDARDS MINIMI NECESSARI:

- Superficie parcheggi - mq.....,
- Superficie per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport - mq.....;
- Superficie standard per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre - mq.....;
- Superficie standard aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade; mq,
- Superficie standard complessiva - mq.....;

##### STANDARDS DI PROGETTO:

- Superficie parcheggi - mq.....,
- Superficie per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport - mq.....;
- Superficie standard per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre - mq.....;
- Superficie standard aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade; mq,
- Superficie standard complessiva - mq.....;

#### ART.5 – INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Lottizzante, in relazione al disposto dei paragrafi 1 e 2, quinto comma dell'Art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e ss.mm.ii. e all'Art.33 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e ss.mm.ii., si obbliga - per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - a realizzare a propria cura e spese, nonché a cedere al Comune di Fermo, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

##### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

strade e sedi stradali	mq.....	per un importo di €.....;
marciapiedi	mq.....	per un importo di €.....;
spazi di sosta e parcheggio	mq.....	per un importo di €.....;
aree a verde attrezzato	mq .....	per un importo di €.....;
piantumazioni ed essenze arbore e arbustive	mq .....	per un importo di €.....;
rete di pubblica illuminazione	mq .....	per un importo di €.....;
rete smaltimento acque meteoriche e superficiali	mq .....	per un importo di €.....;
segnaletica stradale verticale e orizzontale	mq .....	per un importo di €.....;

.....

TOTALE €.....;

##### OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

asili nido	mq.....	per un importo di €.....;
scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo	mq...	per un importo di €.....;
mercati di quartiere	mq.....	per un importo di €.....;
delegazioni comunali	mq.....	per un importo di €.....;
chiese ed altri edifici religiosi	mq.....	per un importo di €.....;
impianti sportivi di quartiere	mq.....	per un importo di €.....;
centri sociali e attrezzature sanitarie	mq.....	per un importo di €.....;
.....		
<b>TOTALE</b>		<b>€.....;</b>

2. Il costo complessivo delle suddette opere è stato determinato in €.....(.....)  
+ IVA ed imprevisti, come da computo metrico estimativo allegato al progetto che riporta un  
totale di €.....(.....) (IVA ed imprevisti compresi).

3. L'assunzione del suddetto onere per la realizzazione delle opere urbanizzazione, di importo inferiore ad euro 5.225.000,00 (cinquemilioniduecentoventicinquemila virgola zero zero), avverrà, ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e ss.mm.ii, a scomputo del contributo prescritto dall'Art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base dei progetti esecutivi e con le modalità di cui alla Delibera di C.C. n. 104 del 29/11/2011.

4. Dette opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in conformità agli elaborati di progetto allegati alla richiesta di Piano Attuativo e al relativo atto di Consiglio con cui il Piano Attuativo è stato approvato, in conformità alla normativa urbanistica e edilizia vigente e in conformità al D.M. 11/01/2017.

5. Il Lottizzante s'impegna, altresì, a realizzare, a sua cura e spese, tutte le opere di mitigazione idraulica e ambientale, meglio descritte e definite negli elaborati tecnici allegati al progetto, di cui all'istanza di Piano Attuativo citata in premessa.

6. Gli oneri finanziari, nessuno escluso, per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione da vincolare a uso pubblico in favore del Comune di Fermo, rimangono in capo al Lottizzante medesimo.

#### ART.5 bis – ONERI AGGIUNTIVI

1. Ai sensi di quanto previsto dalle NTA di PRG relativamente all'Area di che trattasi e dalla presente Convenzione, il Lottizzante si impegna inoltre a realizzare le seguenti opere compensative:

a) progettazione esecutiva di.....;

b) realizzazione, a carico del Lottizzante, di..... su area di proprietà comunale individuata nel Catasto Terreni del Comune di Fermo al foglio ..... con la particella ....., per una superficie complessiva di mq ..... (...in lettere...); così come individuato negli elaborati di progetto;

c) fornitura di .....

d) manutenzione di.....;

L'importo delle opere di cui ai punti precedenti del presente articolo, e le relative prestazioni professionali è quantificabile in euro ..... (...in lettere...), così ripartito:

- Progettazione esecutiva di euro ..... (...in lettere...);

- Realizzazione di ..... euro (...in lettere...);

- Fornitura di ..... euro (...in lettere...)

- .....

#### ART.6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'Art. 17 comma 3 del DPR n. 380/2001, l'atto di assenso per la realizzazione

delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate al precedente Art. 5 è gratuito, in quanto in attuazione di uno strumento urbanistico attuativo.

2. Per l'edificazione privata, dal contributo per gli oneri di urbanizzazione, calcolati in base alle tabelle vigenti e rapportati al volume massimo edificabile previsto dal progetto di Piano Attuativo, può essere scomputato l'importo relativo alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art.5, con le modalità di cui alla Delibera di **C.C. n. 104 del 29/11/2011(da aggiornare)**

3. Qualora l'ammontare dei lavori eseguiti risultasse inferiore ai contributi di concessione da corrispondere - ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - al Comune, il Lottizzante dovrà immediatamente provvedere al versamento delle somme a conguaglio. Non è dovuta dal Comune al Lottizzante l'eventuale differenza a favore di quest'ultimo.

4. Il Lottizzante s'impegna al pagamento del contributo di cui all'art.16 comma 3 del D.P.R. n.380/2001, relativo al costo di costruzione, il quale avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

5. Ai versamenti degli importi degli oneri non scomputabili si applicano le modalità di riscossione e rateizzazione in vigore.

#### ART.7 – AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO

1. Il progetto individua le seguenti aree private ad uso pubblico:

.....  
.....

Le suddette aree rimarranno di proprietà privata / condominiale ma l'utilizzo sarà pubblico.

2. L'onere per la manutenzione delle aree di cui al precedente comma rimane a carico del Lottizzante o degli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

#### ART.8 - OPERE ED INTERVENTI ARTISTICI

1. Il Soggetto Attuatore si impegna, in esecuzione della *Legge 29 luglio 1949 N. 717* avente ad oggetto "*Norme per l'arte negli edifici pubblici*" (come modificata dal *Decreto legge 24 Gennaio 2012 N. 1* recante disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività convertito con modificazioni dalla *Legge 24 marzo 2012 n. 27*), nonché della *Deliberazione di Giunta Comunale N. 138 del 19 aprile 2012 e ss.mm.ii.*, a realizzare, in aggiunta a quanto stabilito al precedente Art. 5, opere ed interventi artistici per un importo percentuale del costo delle opere di urbanizzazione di cui all'Art.5 della presente convenzione – percentuale da stabilirsi ai sensi della suddetta *Delibera di Giunta Comunale N. 138 del 19 aprile 2012*, in base all'importo lavori delle opere di cui ai precedenti Artt.5 e 5bis del presente atto.

Il progetto dell'opera d'arte dovrà essere approvato dalla Giunta/Consiglio Comunale unitamente alle opere di urbanizzazione.

2. L'importo lavori per il quale scattano gli obblighi di cui al presente articolo, ai sensi della *Delibera di Giunta Comunale N. 138/2012*, va ricalcolato, nel caso il progetto interessato dal procedimento di SUAP sia sottoposto a ulteriori varianti in corso d'opera che comportino un incremento della spesa precedentemente approvata per le opere di urbanizzazione (primaria e/o secondaria). Per cui i nuovi importi devono essere sommati a quelli precedentemente approvati, e in base all'importo totale vanno applicate le percentuali di spesa stabilite dalla suddetta delibera di giunta per la realizzazione dell'opera d'arte.

#### ART.9 – ESECUZIONE E VIGILANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Lottizzante si obbliga a eseguire (entro i termini di cui al precedente Art.2) e a cedere gratuitamente al Comune, a sua cura e spese, nei termini fissati al successivo Art.15, tutte le opere di urbanizzazione, di cui al precedente Art.5 (e le opere compensative di cui all'Art. 5 bis), che dovranno essere realizzate in conformità agli elaborati del Piano Attuativo e dei successivi progetti esecutivi, in conformità alle prescrizioni impartite dagli Enti gestori dei servizi, dagli

Uffici Comunali e Provinciali di competenza o da qualsiasi altro Ente di cui si sia acquisito parere o nulla osta di competenza sul progetto, in conformità alle determinazioni contenute nelle delibere di adozione e approvazione del Piano Attuativo.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei Lottizzanti e a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto nei modi e nei tempi stabiliti.

2. Le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione dovranno essere eseguite a regola d'arte, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane e idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, il tutto in conformità al progetto esecutivo.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli Uffici Comunali e degli altri Enti interessati, i cui funzionari avranno libero accesso al cantiere.

3. Il Lottizzante si impegna alla esecuzione dei lavori nel rispetto del vigente Codice dei Contratti Pubblici, nel rispetto di tutta la normativa vigente in materia di urbanistica, edilizia e di lavori pubblici, e in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

4. Il Lottizzante comunica l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione nei modi e tempi di cui al precedente Art.2.

5. Ove nell'esecuzione degli scavi s'incontrassero manufatti preesistenti per pubblici servizi, dovrà usarsi cautela per non danneggiarli e dovrà esserne data contemporanea comunicazione scritta al Comune e agli Enti gestori dei servizi per i provvedimenti del caso. Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti di interesse archeologico o paleontologico.

6. Nessuna variante tecnica, quantitativa e qualitativa, alle opere di urbanizzazione potrà essere attuata se non sia stata preventivamente autorizzata dal Comune.

In conseguenza di particolari comprovate esigenze tecniche e/o particolari disposizioni degli Enti gestori dei servizi e degli uffici comunali di competenza, sono ammesse varianti migliorative al progetto approvato, senza la necessità di approvazione di preventiva variante.

7. Il Direttore dei Lavori, nelle fasi salienti dei lavori e sempre prima di procedere alla chiusura degli scavi, dovrà richiedere preventivamente un sopralluogo agli Uffici Comunali e agli Enti di competenza che consenta a questi ultimi di effettuare gli opportuni controlli. Laddove ciò non avvenga e ai tecnici del Comune o al Collaudatore non sia data la possibilità di controllare l'effettiva esecuzione delle opere a regola d'arte, i suddetti tecnici possono richiedere alla ditta appaltatrice la realizzazione di saggi e/o la riapertura degli scavi al fine di eseguire i controlli necessari. Le spese per tali lavori e per il ripristino delle opere sono a completo carico del Lottizzante.

8. Il Direttore dei Lavori redigerà i verbali d'inizio, fine lavori, conto finale, certificato di regolare esecuzione e curerà la tenuta dei libri contabili (e quanto altro di sua competenza previsto dalla vigente normativa in materia edilizia e di lavori pubblici); tale documentazione dovrà essere trasmessa al Comune, per i controlli e le determinazioni del caso.

9. Le opere e le prestazioni che non fossero esattamente determinate dal progetto e le eventuali varianti rispetto al progetto stesso, dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni che saranno impartite dalla Direzione Lavori sentiti gli Uffici Comunali e gli Enti di competenza.

10. Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni del progetto approvato o secondo le regole d'arte, gli Uffici Comunali ordineranno al Lottizzante i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità, salvo il riconoscimento dei danni eventuali.

11. Il Lottizzante non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni e agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori e/o dagli Uffici Comunali.

12. Fermo restando il compito di supervisione e controllo dei lavori in corso d'opera da parte degli uffici comunali e degli Enti preposti, la vigilanza in corso d'opera delle opere di

urbanizzazione compete al Direttore dei Lavori e al Collaudatore che potranno disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto ai progetti esecutivi autorizzati dal Comune.

13. Il Collaudatore sarà individuato dal Comune nei modi e tempi di cui al successivo Art. 14.

14. Il Lottizzante si impegna a rispettare le prescrizioni degli Enti competenti in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico di cui alla D.G.R. n. 53/2014.

15. Dovrà essere a carico del Lottizzante l'installazione e la manutenzione della segnaletica stradale, orizzontale e verticale, fino alla consegna definitiva delle opere. La disposizione di tale segnaletica va sempre concordata con l'ufficio di Polizia Municipale del Comune.

#### ART.10 – PROCEDURE PER L’AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le procedure per l'affidamento dei lavori relative alle opere di urbanizzazione dovranno rispettare quanto previsto dal vigente Codice dei Contratti Pubblici (Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50).

.....

#### ART.11 – CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE

1. Il Lottizzante, in attuazione del Piano Attuativo, ed in relazione ai disposti di Legge, cede gratuitamente al Comune di Fermo, che come sopra rappresentato accetta ed acquisisce, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'Art. 4 della Legge 29 Settembre 1964, N. 847 e dell'Art. 44 della Legge 22 Ottobre 1971, N.865, e di cui al precedente Art. 5 (e Art. 5 bis) della presente convenzione, così come individuate negli elaborati grafici di progetto.

Tali aree hanno una superficie complessiva di mq. .... (....in lettere...), e sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Fermo al/ai foglio/i ....., particelle:

\* xxxx, semin irrig, classe 1, mq. .... (....in lettere...), r.d. euro ....., r.a. euro .....

\* yyyyy, semin irrig, classe 1, mq. .... (....in lettere...), r.d. euro ....., r.a. euro .....

\* zzzz, semin irrig, classe 1, mq. .... (....in lettere...), r.d. euro ....., r.a. euro .....

così come evidenziato nel frazionamento catastale allegato al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_", realizzato a cura e spese del Lottizzante, e così come indicato negli elaborati di progetto del Piano Attuativo che evidenziano anche la destinazione urbanistica di tali aree.

2. Il Lottizzante garantisce la piena proprietà delle aree cedute e la libertà da vincoli, pesi, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da diritti reali a terzi spettanti e da vincoli d'ogni specie, e si obbliga, per sé, successori ed aventi causa, alla volturazione catastale delle aree di cui al precedente comma, e a fornire al Comune di Fermo la dimostrazione degli avvenuti adempimenti

3. Il Lottizzante predispone tutta la documentazione necessaria alla cessione delle aree suddette.

4. Ogni spesa inerente e conseguente all'atto di cessione delle aree per le opere di urbanizzazione è a totale carico del Lottizzante.

6. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno prese in carico dal Comune, a seguito di istanza del Lottizzante, successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale da parte del Comune, e comunque prima di effettuare la segnalazione certificata di agibilità degli immobili realizzati.

7. Il Lottizzante sarà responsabile della cura e manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché della sicurezza, delle aree urbanizzate e delle opere in esse realizzate fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno prese in carico dal Comune di Fermo successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale.

#### ART.12 – GARANZIA

1. A garanzia per l'impegno di cui al precedente Art. 5 (e Art.5 bis) e per gli altri contenuti nel presente atto, il Lottizzante fornisce al Comune una polizza fideiussoria con le seguenti caratteristiche : "La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 e s.m., che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze") dell'importo di euro ..... (...in lettere...), pari alla spesa presunta per la realizzazione delle opere previste compresa d'IVA e maggiorata del 10% (dieci per cento), ed al valore degli oneri aggiuntivi previsti a carico dei lottizzanti, di cui al successivo art. ...., stipulata con la compagnia di assicurazione .....(nome della compagnia assicurativa), polizza n....., emessa in data.....

2. La fideiussione è operativa e la polizza dovrà contenere le seguenti clausole:

- "rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'Art. 1944, secondo comma, del codice civile";

- "rinuncia a sollevare le eccezioni di cui all'art. 1957 del Codice Civile"

- "soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento";

- "garanzia operativa entro il termine di 15 gg dal ricevimento della semplice richiesta scritta da parte del Comune";

- "la garanzia, qualora onerosa, è valida ed efficace anche se il Lottizzante, o aventi causa a qualsiasi titolo, non dovessero corrispondere i relativi premi alla società garante secondo le scadenze previste; in ogni caso al Comune di Fermo non possono essere opposte eccezioni derivanti da rapporti tra l'Ente garante e il Lottizzante o successivi aventi causa".

3. La polizza si rinnova tacitamente di anno in anno, fino a che non vi sia il formale svincolo da parte del soggetto garantito. La polizza sarà formalmente svincolata previo rilascio del certificato di collaudo e presa in carico delle opere da parte del Comune, intendendosi, fino ad allora, operante e tacitamente rinnovata alla scadenza.

Pertanto, il Soggetto Attuatore per essere liberato dall'obbligo di pagamento dei premi di proroga deve consegnare al fideiussore l'originale della polizza restituito dal Comune con annotazione di svincolo.

4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Lottizzante.

5. L'importo della polizza fideiussoria verrà annualmente aggiornato in misura pari alla variazione subita dai prezzi al consumo, secondo i rilevamenti ISTAT e potrà essere ridotto in proporzione alle opere già realizzate.

6. L'importo della polizza fideiussoria potrà essere ridotto in funzione dei collaudi effettuati per stralci funzionali e delle opere già realizzate.

7. E' altresì stabilito che l'intero importo garantito delle opere potrà comunque essere richiesto quale indennizzo delle opere residue se queste sono pari o superiori allo stesso.

8. L'incidenza delle opere già realizzate sull'ammontare complessivo delle opere da realizzare ai sensi della presente convenzione e la loro regolare esecuzione e rispondenza ai progetti autorizzati, dovranno essere certificati dal Direttore dei Lavori e confermati dal Collaudatore e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

9. Per eventuali controversie tra Ente garantito e Società di assicurazione o Istituto Bancario la competenza esclusiva è del Foro di Fermo.

#### ART.13 - INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza da parte del Lottizzante delle obbligazioni di cui al presente atto, il Comune acquisirà le eventuali opere di urbanizzazione già eseguite, nonché gli eventuali oneri già versati, e provvederà direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Lottizzante e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi

stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, e a tal fine potrà disporre della cauzione di cui al precedente Art. 12 nel modo più ampio.

2. Nel caso di cui al comma 1 del presente articolo, il Comune potrà a suo insindacabile giudizio sospendere il rilascio di qualsiasi permesso di costruire, SCIA, o altro atto autorizzativo, relativi agli immobili interessati, e del certificato di agibilità.

3. In caso di mancata esecuzione nei termini prescritti - o di esecuzione difforme dalle prescritte specifiche approvate - delle opere di urbanizzazione, il Comune, oltre a quanto indicato nei precedenti commi del presente articolo, provvederà all'esecuzione d'ufficio delle opere e dei lavori non attuati, addebitando al Lottizzante inadempiente le relative spese.

A rimborso effettuato, l'eventuale provvedimento di sospensione sarà revocato.

4. L'esecuzione d'ufficio di cui ai commi precedenti avverrà previa diffida al Lottizzante esecutore e dopo che lo stesso - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto - non abbia aderito alle disposizioni impartite.

5. In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune di Fermo è autorizzato a disporre della cauzione di cui al precedente Art. 12 nel modo più ampio, con l'obbligo di reintegrazione della polizza nell'importo originario.

6. Rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del Comune per il risarcimento dei danni.

#### ART.14 – COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE

1. Il Lottizzante si impegna a sottoporre a collaudo tecnico – amministrativo le opere di cui al precedente Art. 5 (e Art. 5 bis).

2. Le opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 5 (e Art. 5 bis), eseguite dal Lottizzante ai sensi del presente atto, saranno oggetto di collaudi in corso d'opera e di collaudo finale. Tali collaudi dovranno essere effettuati da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o di Tecnico abilitato, a tal fine incaricato dal Comune (ai sensi del vigente Codice dei Contratti sui lavori pubblici di cui al D.Lgs 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii.), le cui spese saranno a totale carico del Lottizzante.

3. Le documentazioni necessarie per i collaudi in corso d'opera e collaudo finale dovranno essere trasmesse preventivamente al Comune.

4. La nomina del Tecnico collaudatore, relativamente alle opere di cui al citato Art.5 (e Art. 5 bis), sarà effettuata dal Comune, contestualmente con l'inizio dei lavori. Tutti gli oneri e spese di collaudo, nessuna esclusa, sono poste a carico del Lottizzante. Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del Tecnico designato. In tal senso, entro tre mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione, il Direttore dei Lavori fornirà al Collaudatore tutta la documentazione tecnica, amministrativa e contabile, prevista dalle vigenti norme in materia di appalti pubblici, necessaria ai fini della redazione del certificato di collaudo finale.

5. Il Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutti gli oneri e spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare tutte le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune; scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Lottizzante, il Comune si riserva l'eventuale esecuzione d'ufficio, con spese a carico del Lottizzante, provvedendo ad incamerare in parte o in toto le garanzie fideiussorie.

6. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati: il primo dal Lottizzante, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti ed in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di Fermo.

7. Il collaudo finale deve avere luogo entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

8. Il collaudo finale dovrà essere effettuato dal Collaudatore con la partecipazione attestata dei tecnici degli Enti Gestori delle Reti e del Comune al quale competerà in via esclusiva l'approvazione degli atti.

9. Le parti danno atto, secondo quanto disposto dall'Autorità di Vigilanza sulle OO.PP., che è in capo al Lottizzante l'onere per le competenze del Collaudatore di tutte le opere di



urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti per legge e ogni altro onere.

10. Così come previsto dalle vigenti disposizioni in materia di Appalti Pubblici e salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile, il Certificato di Collaudo Finale ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi 2 (due) anni dalla sua emissione qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.

11. Con l'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione avverrà la presa in consegna delle stesse.

12. Con la presa in consegna delle opere verrà trasferito a carico del Comune di Fermo anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in questione, onere che, quindi, è a carico del Lottizzante - e dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - fino a che non avvenga il suindicato trasferimento.

13. Il Lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a concedere gratuitamente - al Comune e agli altri Enti svolgenti servizi di interesse collettivo - il passaggio, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione, con opere e servizi riguardanti il suolo, sottosuolo e lo spazio aereo corrispondente anche prima che sia intervenuta la presa di possesso delle opere stesse da parte del Comune ed il trasferimento di proprietà delle aree ed opere stesse.

#### ART.15 – DEMANIALIZZAZIONE

1. Le aree e tutte le opere di urbanizzazione, e gli impianti dei servizi, individuati al precedente Art. 5 (e Art. 5 bis), verranno demanializzati a cura del Comune nei modi di legge previsti, e dal Comune stesso prese in consegna, complessivamente, anche agli effetti della manutenzione ed esercizio, con i seguenti tempi:

- per le aree, contestualmente alla stipula della presente convenzione;

- per tutte le opere, entro 6 (sei) mesi dalla data di collaudo; il collaudo dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla data di comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori da parte del Lottizzante.

2. Il possesso delle aree cedute al Comune di Fermo con il presente atto resta al Lottizzante per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione. Prima del trasferimento al Comune delle opere realizzate, saranno a completo carico del Lottizzante:

- la conservazione e manutenzione delle suddette aree, compreso lo sfalcio dell'erba, finché le opere di urbanizzazione non verranno realizzate e prese in carico dal Comune;

- le eventuali spese per l'alimentazione elettrica dell'impianto di pubblica illuminazione necessario ad illuminare strade, parcheggi, giardini, ecc., e per la fornitura di acqua per le varie necessità del cantiere.

3. Il Lottizzante, solleva l'Ente comunale ai sensi di legge da ogni responsabilità per eventuali danni a cose e persone derivanti dal possesso di dette aree, e dalla realizzazione delle opere, fino alla loro effettiva presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale.

4. Il Lottizzante è inoltre responsabile dei vizi e dei difetti delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri ai sensi degli artt.1667, 1668, 1669 del codice Civile.

5. Con la presa in carico delle opere viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione.

6. Gli impianti di servizi, le aree e le opere potranno essere prese in carico dal Comune, previo collaudo parziale, anche per parti, su richiesta del Comune, quando se ne ravvisasse l'opportunità per motivi di interesse collettivo.

#### ART.16 – ALBERATURE

1. Il Lottizzante si obbliga a collocare, a spese proprie, in altri spazi pubblici, parte delle alberature previste dall'art.16 delle NTA del PRG vigente, ma eccedenti (a giudizio degli uffici comunali) rispetto alle effettive esigenze dell'area / lottizzazione, o a monetizzare le stesse, a discrezione dell'U.T.C..

#### ART.17 – MANUTENZIONE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO

1. Rimane a carico del Lottizzante la manutenzione di tutte le opere a verde, con i tempi e le modalità indicate all'Art. 75 delle NTA di PRG "*Aree progetto: disposizioni generali*" e nel rispetto del "*Regolamento Comunale del Verde Urbano e delle Formazioni Vegetali Caratterizzanti il Paesaggio Rurale*", approvato con D.C.C. n. 62/2016.
2. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico consiste in:
  - a) sfalcio dell'erba; eventuale ripristino del manto erboso nelle parti deteriorate; annaffiatura e concimatura periodica dello stesso; potatura delle siepi; spollonatura di alberi ed arbusti; potatura di allevamento di alberi ed arbusti; spalatura e potatura di rimonda di alberi ed arbusti; manutenzione impianto di irrigazione; controllo periodico ed eliminazione dei tutori ad avvenuto attecchimento;
  - b) messa a dimora di nuove essenze arbustive e floristiche; abbattimenti e/o sostituzioni di alberi e arbusti; potatura di alberi adulti, in conformità alle indicazioni dell'Ufficio Ambiente;
  - c) manutenzione degli impianti di irrigazione;
  - d) sostenimento della spesa per l'acqua e l'energia elettrica necessaria all'assolvimento degli obblighi di cui ai punti precedenti;
3. In difetto dell'assolvimento degli obblighi di cui al comma precedente, provvederà il Comune, che addebiterà agli interessati le spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente in materia e dalla presente convenzione.
4. Qualsiasi eventuale modifica da apportare al progetto approvato e realizzato deve essere preventivamente autorizzata agli Uffici Competenti.

#### ART.18 - NORME PER LA REALIZZAZIONE DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA

1. Le NTA di PRG prevedono/non prevedono la realizzazione di alloggi per edilizia economica e popolare nella misura pari a  $IT = 0,10 \text{ mc/mq}$ ; pari a mc. \_\_\_\_\_, da realizzarsi sui lotti \_\_\_\_\_, meglio individuati negli elaborati grafici di progetto. L'Amministrazione Comunale, con l'approvazione del Piano Attuativo dell'Area Progetto n....., ha stabilito che l'attuazione dell'ERP prevista avvenga con la forma dell'edilizia convenzionata, come da Delibera del Consiglio Regionale n. 142 del 16 settembre 2004, relativo regolamento approvato dalla Giunta Regionale il 4 ottobre 2004 n. 6 e convenzione tipo, che, se pure non allegata, fa parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Nel caso che il soggetto attuatore dell'intervento oggetto della presente convenzione abbia titolo per intervenire in regime di Edilizia Residenziale Convenzionata, si attribuisce allo stesso la facoltà di attuare tale edificazione. In caso contrario l'Amministrazione si riserva di individuare il soggetto idoneo con apposito, separato provvedimento.

#### ART.19 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

1. Il Lottizzante/ La Società ..... nella persona di ..... suo legale rappresentante, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.30 del D.P.R. N.380/2001, mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Fermo in data ....., Prot. N....., che in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_", e mi dichiarano che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

#### ART.20 – CHIUSURA DEI LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/2001, non potranno in ogni caso essere utilizzati i nuovi fabbricati prima del rilascio del certificato di agibilità, che avverrà nei modi e nei tempi fissati dalla vigente legislazione in materia.

2. Condizione necessaria per l'ottenimento dell'Agibilità degli immobili realizzati nell'ambito del comparto è la presenza di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, completate e collaudate, attestata dall'U.T.C.(Ufficio Tecnico Comunale).

#### ART.21 - MODIFICAZIONI ALLA PRESENTE CONVENZIONE

1. Eventuali modificazioni alla presente convenzione saranno possibili consensualmente, nel rispetto della vigente legislazione in materia.

#### ART.22 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli. Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico del Lottizzante

3. I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui all'Art. 12 sono a carico del Lottizzante.

4. Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettatura e misurazione delle aree cedute, saranno a carico del Lottizzante.

#### ART.23 – TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Il Lottizzante si impegna a rispettare gli obblighi derivanti dalla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010 e s.m.

#### ART.24 - SPESE

1. Le spese del presente atto e sue conseguenti e connesse (compresi anche gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni) sono a carico dei Lottizzanti che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia ed in particolare chiedono l'applicazione del trattamento tributario di cui all'Art.20 della legge 28 gennaio 1977 N.10 e disposizioni ivi richiamate e dell'art.32 del D.P.R. N.601/1973.

Letto approvato e sottoscritto

F.to

F.to

F.to Notaio \_\_\_\_\_ (impronta del sigillo)