

COMUNE DI MONTE GRIMANO TERME  
Provincia di Pesaro e Urbino



**PIANO PARTICOLAREGGIATO**  
**DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**ZONA PRODUTTIVA "D15" TURISTICA DI NUOVO IMPIANTO**  
Località Montelicciano

Committente

**Erminio Pupa - c.f. PPU RMN 58P22 D122T**  
**Mirella Guzzo - c.f. GZZ MLL 63S48 D122T**

**Via A. Daolio n. 22 - 47923 - Rimini (RN)**

Progettisti incaricati

**Ing. Carlo Ripanti**

Viale Trento n.208 - 61121 - Pesaro (PU)

**Ing. Ernesto Olmeda**

Strada Tresole n.23 - 61020 - Novilara (PU)

Consulenza impianti tecnologici

**Benelli Engineering s.r.l.**

Via Icaro n.21 - 61121 - Pesaro (PU)

Consulenza aspetti idrogeologici

**S.G. S.r.l.**

Società di Ingegneria per la Geologia e la Geotecnica  
Via Benucci, 45, 61122 Pesaro

Collaboratori

Arch. Gianluca Mazzari

Ing. Nicole Pieri

Arch. Chiara Polverari

Timbro e firma

Elaborato

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

Revisione **01**

Classifica **01491**

Redatto  
Ing. Nicole Pieri

Codice  
elaborato

Fase **DE**

Controllato  
Arch. Gianluca Mazzari

**P.R.5**

Emissione  
OTTOBRE 2012

Progetto **AR**

Approvato  
Ing. Carlo Ripanti

Scala

**Repubblica Italiana**  
**COMUNE DI MONTE GRIMANO TERME**  
**Provincia di Pesaro-Urbino**

L'anno duemiladodici, il giorno \_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_  
avanti a me Notario

\_\_\_\_\_ si

sono presentati:

da una parte:

- Erminio Pupa, con domicilio in Rimini (RN), Via A. Daolio n.22, C.F. PPU RMN 58P22 D122T;
- Mirella Guzzo, con domicilio in Rimini (RN), Via A. Daolio n.22, C.F. GZZ MLL 63S48 D122T;

e dall'altra

- Geom. Francesca Giulianelli nata a Mondolfo (PU) il 21/04/1975, residente in Monte Cerignone (PU), via Cà Cecco n.10, che interviene nel presente atto in qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Monte Grimano Terme (PU), Codice Fiscale del Comune 00359290418,

comparenti, della cui identità sono certo, i quali mi richiedono di ricevere il presente atto.

Premesso:

che i Sigg. Pupa e Guzzo, di cui sopra:

- sono proprietari del terreno sito nel Comune di Monte Grimano Terme, Località Montelicciano, distinto al Catasto terreni del medesimo Comune al

Foglio 1 Mappali n° 12, 13, 15, 38, 205, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518.

- che le aree suddette sono sottoposte a Piano Particolareggiato denominato ZONA PRODUTTIVA “D15” TURISTICA DI NUOVO IMPIANTO;

- hanno dichiarato di essere in grado di assumersi gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato tra il Comune di Monte Grimano Terme, di seguito denominato “Comune “ e i Sigg. Pupa e Guzzo, in qualità di ditta proprietaria dell’area interessata dal Piano Particolareggiato, in seguito citata nel presente atto “ditta proprietaria”, si conviene e si stipula quanto segue.

#### **Articolo 1 Efficacia delle premesse**

1.1) Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

#### **Articolo 2 Oggetto della Convenzione**

2.1) La presente convenzione è relativa all’attuazione del “Piano Particolareggiato di iniziativa privata – Zona Produttiva “D15” Turistica di Nuovo Impianto”, come prevista nel PRG vigente.

2.2) L’attuazione avverrà in conformità alle condizioni di cui alla presente convenzione ed agli elaborati del relativo Piano Particolareggiato, nonché in conformità al P.R.G. vigente ed al Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Articolo 3 Progetti**

3.1) I progetti dei singoli fabbricati e delle opere di urbanizzazione, sia pubbliche che private, di cui alla presente convenzione, saranno soggetti al rilascio dei Permessi di Costruire da parte del Comune secondo le

disposizioni previste dalle vigenti leggi, dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

#### **Articolo 4 Validità della convenzione**

4.1) La validità della presente convenzione è stabilita in 10 (dieci) anni a decorrere dalla data della stipula.

#### **Articolo 5 Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria**

5.1) In conformità alla Legge n°10/77 sono determinati gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria, nelle seguenti misure, in relazione alle Volumetrie massime ammesse dal P.P. ed in base agli usi previsti.

Urbanizzazione primaria:

Volume di progetto = mc. 24.850

Euro 6,98 x mc. 24.850 = Euro 173.453,00

5.2) La ditta proprietaria D15 si obbliga per sé, per i loro successori e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, a scomputo - totale o parziale - degli oneri di cui al punto 5.1), le opere di urbanizzazione primaria pubblica interne al Comparto.

#### **Articolo 6 Determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria**

6.1) In conformità alla Legge n°10/77 sono determinati gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria, nelle seguenti misure in relazione alle Volumetrie massime ammesse dal P.P. ed in base agli usi previsti.

Urbanizzazione secondaria:

Volume di progetto = mc. 24.850

Euro 4,09 x mc. 24.850 = Euro 101.636,50

#### **Articolo 7 Esecuzione e determinazione delle opere di urbanizzazione primaria**

7.1) L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, da parte della ditta proprietaria D15, dovrà avvenire entro i termini di validità della presente convenzione, fatti salvi gli allacci primari (Acquedotto, Reti Elettriche, Gas-Metano, Reti Telefoniche, Fognature) che dovranno avvenire prima del rilascio dei certificati di agibilità dei singoli edifici.

7.2) Le opere di urbanizzazione primaria pubblica, garantite da apposita fidejussione, potranno essere eseguite anche a stralci, in conformità alle esigenze di standards urbanistici derivanti dalle cubature per le quali sia richiesta l'agibilità.

7.3) Data la peculiarità dell'intervento, costituito da un solo lotto e da una superficie a parcheggio pubblico e verde, le opere di urbanizzazione primaria, che la ditta proprietaria D15 deve realizzare e scomputare dai relativi oneri di urbanizzazione sono le seguenti (vedi anche tavole grafiche specifiche).

- a) Parcheggi pubblici e relative strade di smistamento agli stalli, per complessivi mq 3.162,12, salvo frazionamento;
- b) Verde Pubblico per complessivi mq 352,59, salvo frazionamento;
- c) Collettore fognario acque bianche;
- d) Condotte idriche e gas;
- e) Rete Telefonica;
- f) Pubblica Illuminazione;
- g) Rete Elettrica;
- h) Allacci ai pubblici servizi.

7.4) L'importo di tali opere, come risulta dalla relativa Stima Sommaria, è determinato in **€. 420.000,00** più IVA.

7.5) Le opere saranno realizzate in conformità alle prescrizioni del Piano Particolareggiato e secondo i progetti esecutivi che saranno redatti a carico della ditta proprietaria e da approvarsi con successivo atto, a seguito dei pareri dell'U.T.C. e degli altri Enti competenti.

7.6) I prezzi unitari applicati per la redazione della Stima Sommaria di tali opere, sono desunti dal Prezzario della Regione Marche, anno 2012.

7.7) A fronte degli oneri di urbanizzazione primaria verranno inoltre realizzate le seguenti opere:

a) L'allargamento della Via Carponeto, secondo modalità da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

b) La regimazione delle acque meteoriche, della stessa Via Carponeto, secondo modalità da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

c) La realizzazione di una eventuale rotatoria, in corrispondenza dell'innesto della Via Carponeto sulla strada Provinciale, previo concordamento ed ottenimento della relativa autorizzazione da parte della Provincia e di eventuali altri Enti competenti.

d) Qualora il costo delle opere di urbanizzazione primaria superasse l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, la Ditta proprietaria si impegna ad assumere a proprio carico sia l'importo dovuto che il maggior onere, nonché ad adeguare l'importo della fidejussione a tale maggior valore determinatosi per le opere di urbanizzazione primaria.

e) Qualora il costo delle opere in questione risultasse inferiore, la Ditta proprietaria si impegna a versare al Comune la differenza tra l'ammontare degli oneri dovuti e quello delle opere realizzate.

#### **Articolo 8 Esecuzione e determinazione delle opere di urbanizzazione**

## **secondaria**

8.1) In linea generale gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione verranno pagati al momento del ritiro del Permesso di Costruire e commisurati alle volumetrie autorizzate; il tutto secondo le disposizioni previste dalle vigenti leggi, dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

### **Articolo 9 Controllo, DD.LL., contabilità delle opere**

9.1) Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la diretta sorveglianza e controllo degli organi tecnici comunali, Società Municipalizzate, Enti di gestione delle reti elettriche, delle reti telefoniche e del gas.

9.2) Prima di dare inizio ai lavori, la ditta proprietaria D15 si obbliga a comunicare al Comune il nome del professionista abilitato, incaricato della direzione lavori, che dovrà risultare esterno all'organico dell'impresa esecutrice dei lavori e senza legami di parentela con la ditta proprietaria D15.

9.3) Il direttore dei lavori dovrà mantenere contatti con l'Ufficio Tecnico, il Settore Urbanistica e gli Enti di cui al precedente punto 9.1.

9.4) La contabilizzazione delle opere, al fine dell'applicazione dell'IVA e del successivo collaudo tecnico - amministrativo, dovrà essere redatta secondo le norme vigenti per le opere pubbliche e gli appalti pubblici.

9.5) L'onere conseguente all'incarico di D.L. è a carico della ditta proprietaria D15.

9.6) Il Comune provvederà alla nomina del collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera. Il relativo onere economico è a carico della

ditta proprietaria D15.

9.7) Il collaudo finale delle opere dovrà avvenire entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla loro ultimazione con gli oneri per le eventuali operazioni di collaudo a carico della ditta proprietaria D15.

#### **Articolo 10 Modalità di cessione delle opere ed obbligazioni**

10.1) La cessione gratuita delle aree destinate ad urbanizzazione primaria, secondo gli elaborati di progetto del P.P., dovrà avvenire, previo collaudo da eseguirsi da parte del Comune entro il termine massimo di validità della convenzione.

Il Comune potrà prendere in consegna, con le modalità di cui sopra, anche stralci funzionali di dette opere.

10.2) La cessione delle opere avverrà per atto di trasferimento, con contestuale quietanza da parte del Comune, di assolvimento dell'obbligo di versamento degli oneri previsti dalla Legge 10/77, dovuti dalla ditta proprietaria D15 a scomputo degli oneri.

10.3) Fino a quando non sia avvenuto il trasferimento delle aree ed opere al Comune, la ditta proprietaria D15 si impegna ad assicurare, a propria cura e spese, sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria, con l'impegno di collocare, agli imbocchi delle strade eventualmente tenute aperte, targhe con l'indicazione "strade private".

10.4) La manutenzione straordinaria delle opere di urbanizzazione da cedersi al Comune sarà a carico di quest'ultimo a far data dal momento della loro cessione, mentre la manutenzione ordinaria resterà a carico della ditta proprietaria D15.

#### **Articolo 11 Fidejussione**

11.1) La ditta proprietaria D15, a garanzia dell'esatta e puntuale osservanza degli obblighi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nascenti dalla presente convenzione rilascia fidejussione bancaria o assicurativa riconosciuta a livello nazionale, dell'ammontare di Euro 462.000,00, corrispondente all'intero importo delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, determinato sulla base del massimo utilizzo delle potenzialità edificatorie previste dal P.R.G. per la Zona in esame con l'aggiunta degli eventuali maggiori oneri derivanti dalle opere di urbanizzazione primaria concordate, così come riportato nella Stima Sommaria delle Urbanizzazioni Pubbliche per un importo di € 420.000,00, a cui va aggiunta l'**I.V.A. al 10,00%**, per un totale complessivo pari ad **€ 462.000,00**.

11.2) La presente fidejussione, indipendentemente dal costo delle opere, deve garantire l'esatta e puntuale esecuzione delle stesse come descritte nei progetti esecutivi e secondo le quantità indicate nel computo metrico estimativo, sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore.

11.3) La fidejussione consiste in una polizza ad esigibilità immediata emessa da \_\_\_\_\_ in data \_\_/\_\_/20\_\_ al n° \_\_\_\_\_ .

11.4) L'Amministrazione Comunale provvederà allo svincolo di tale polizza solo dopo l'avvenuta cessione delle opere di urbanizzazione al Comune e previa collaudazione.

11.5) La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso la ditta

proprietaria è obbligata in solido con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

### **Articolo 12 Agibilità**

12.1) Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'avvenuta realizzazione delle opere eseguite e funzionali al lotto d'intervento, nonché alla redazione del certificato di regolare esecuzione di queste ultime, redatto dal Direttore dei Lavori.

12.2) Le opere da intendersi come funzionali ai lotti d'intervento sono quelle citate all'art. 7.1, ovvero:

- a) Parcheggi pubblici e relative strade di smistamento agli stalli;
- b) Verde Pubblico;
- c) Collettore fognario acque bianche;
- d) Condotte idriche e gas;
- e) Rete Telefonica;
- f) Pubblica Illuminazione;
- g) Rete Elettrica;
- h) Allacci ai pubblici servizi.

12.3) La mancata esecuzione o comunque inadempimento degli obblighi sopra indicati, autorizzano il Comune a negare il rilascio dell'agibilità, salvo risoluzione della convenzione senza pregiudizio di danni, con riserva del Comune per l'esecuzione d'Ufficio delle opere non realizzate, rivalendosi sulle fidejussioni e sospendendo nel contempo il rilascio dei Permessi di Costruire.

12.4) Ad avvenuta realizzazione d'Ufficio delle opere non realizzate, l'eventuale provvedimento di sospensione sarà revocato.

### **Articolo 13 Obblighi vari**

13.1) Tutti gli obblighi derivanti alla ditta proprietaria D15 dalla presente convenzione si intendono assunti dalla stessa per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e devono essere espressamente richiamati negli eventuali atti di vendita.

13.2) In particolare su tali atti, verrà riportata la clausola "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Monte Grimano Terme in data \_\_\_\_\_ accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali".

### **Articolo 14 Rinvio a norme di legge**

14.1) Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme del codice civile ed altre disposizioni di legge che regolano i singoli rapporti.

14.2) Eventuali controversie saranno di competenza del Foro di Pesaro.

### **Articolo 15 Spese**

15.1) Tutte le spese della presente convenzione sono a totale carico della ditta proprietaria D15, la quale potrà avvalersi di eventuali agevolazioni fiscali al momento della registrazione del presente atto.

Il presente atto si compone di cinque facciate compresa la presente.

Letto approvato e sottoscritto.

**Per il Comune di Monte Grimano Terme    Per la ditta proprietaria D15**

**Il Responsabile del Settore Tecnico**

**Ing. Erminio Pupa**

**Geom. Francesca Giulianelli**

**Mirella Guzzo**