



CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

*Regno delle Due Sicilie - Carlo III - Privilegio del 20 ottobre 1744
Medaglia di bronzo al Valore Civile*

***** COPIA *****

Settore III - Urbanistica, Edilizia, Ambiente, Controllo del Territorio, Condoni

Determinazione n. 153 del 20/04/2016

Oggetto: DITTA MA.BI. SRL ED ALTRI. ULTERIORI MODIFICHE ALLO SCHEMA DI "CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO N°3 DELLA SOTTOZONA D/R, DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO H DEL PIANO REGOLATORE APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N °6285 DEL 10.09.1991." APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO N. 68 DEL 18.11.2014 E SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA CON DETERMINA SETTORE III 143/2016.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Di Guglielmo Paolo

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

RICHIAMATO il contratto di lavoro a tempo parziale e determinato, di cui all'art. 110, comma 1 del TUEL 267/2000, sottoscritto in data 28.07.2015, in atti al Rep. 27/atti privati, in forza del quale il sottoscritto è impiegato, con decorrenza 01.08.2015, con rapporto a tempo parziale al 50%, con profilo professionale di Istruttore Direttivo Tecnico, categoria D, posizione economica iniziale 1, nel posto apicale vacante di Responsabile del Settore III – Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente e Manutenzioni;

RICHIAMATO il Decreto Sindacale n. 28 bis del 28.07.2015 con il quale il sottoscritto è stato individuato Responsabile del Settore III – Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente e Manutenzioni del Comune di Castel Di Sangro con decorrenza dal 01.08.2015, Decreto in forza della quale il presente atto viene predisposto ed assunto;

RICHIAMATA la Determina del Settore III n. 143 del 13.04.2016 ad oggetto: "DITTA MA.BI. SRL ED ALTRI. RICHIESTA DI MODIFICA ALLA "CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO N°3 DELLA SOTTOZONA D/R, DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO H DEL PIANO REGOLATORE APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N°6285 DEL 10.09.1991." APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO N. 68 DEL 18.11.2014. ACCOGLIMENTO." con la quale si determinava di accogliere la richiesta formulata da parte della ditta Ma.bi. srl, giusta nota acquisita al prot. 4224 del 24.03.2016, con cui la stessa ha richiesto di apportare modifiche allo schema di convenzione approvato con la succitata D.C.C. n. 68 del 18.11.2014, limitatamente e specificatamente alle modifiche che venivano evidenziate nello schema di convenzione allegato alla determina stessa, ribadendo che dette modifiche erano di natura strettamente tecnica, e non incidavano in alcun modo nei rapporti negoziali tra le parti, né modificavano i capisaldi fissati nello schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale, e che esse rappresentavano modifiche occorrenti alla corretta definizione dei rapporti tra le parti, susseguenti alla esatta definizione dell'intervento dal punto di vista edilizio ed architettonico;

RISCONTRATA la necessità di apportare ulteriori modifiche e correzioni allo schema di convenzione di che trattasi, sempre e comunque di natura strettamente tecnico – procedurale, in quanto si sono ravvisate ulteriori incongruenze ed inesattezze sullo schema così come modificato con la sopra richiamata Determina 143/2016;

VISTA la proposta di Convenzione così come riaggiornata dal sottoscritto, allegato alla presente come Allegato "A";

RITENUTO pertanto di dover provvedere in merito, approvando le succitate modifiche alla Convenzione approvata con D.C.C. 68/2014 e con successive modifiche introdotte con Determina del Settore III n. 143/2016;

VISTO il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni, ed in particolare gli artt. 107 comma 3 e 192;

VISTA la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni;

DETERMINA

1. **LE PREMESSE** parte integrante e sostanziale nonché motivazione del presente atto;
2. **DI APPROVARE**, il nuovo schema di convenzione per l'attuazione del Comparto n°3 della Sottozona D/R, del Piano Particolareggiato H del Piano Regolatore Approvato con Delibera di G.R. n°6285 del 10.09.1991, allegato alla presente determinazione come **allegato "A"**;
3. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione sulla rete internet ai sensi del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, art. 23;
4. **DI DARE ATTO** che una copia del presente atto viene pubblicata all' Albo on line ai fini della generale conoscenza;
5. **DI RENDERE NOTO CHE**, a norma dell'art. 8 della Legge 241/1990 come richiamato dall'art. 10 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i., Responsabile del presente procedimento per il Comune di Castel Di Sangro è il sottoscritto Arch. Paolo Di Guglielmo, Responsabile del Settore III.

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. n.

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

(Provincia dell'Aquila)

OGGETTO: CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO N°3 DELLA SOTTOZONA D/R, DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO H DEL PIANO REGOLATORE APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N°6285 DEL 10.09.1991 L'anno

_____ il giorno _____ del mese di _____ in Castel di Sangro, presso l'Ufficio di Segreteria Generale del Comune. Avanti a me dott.ssa Marisa D'AMICO Segretario generale del Comune autorizzato al rogito dall' art. 97 – comma 4 – lett. c) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, sono comparsi: l'arch. Paolo Di Guglielmo, nato a Ventimiglia (IM) il 23.12.1975, Responsabile del Settore III – Urbanistica, Edilizia, Manutenzioni e Ambiente, domiciliato per la carica, presso la sede municipale, il quale interviene al presente atto e stipula, nell'esclusivo interesse del Comune di Castel di Sangro - C.F. 82000330660, che rappresenta in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 9 del 21.01.2016, che in copia conforme, qui si allega sotto la lettera "A", omessa lettura per dispensa delle parti, che dichiarano di averne esatta conoscenza, d'ora in poi denominato "**Comune**"; il Sig. Giuseppe Di Tommaso, nato a Castel di Sangro, (Aq) il 02/03/1938, C.F. DTMGPP38C02C096Q, residente per la carica presso la sede sociale, in qualità di legale rappresentante della società MA.BI srl, P. IVA 01248140665, Codice fiscale n. 01310740467, con sede di Castel di Sangro, Strada Statale 17 km 148+500, n. 18 quest'ultima titolare dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Castel di Sangro (Provincia di L'Aquila), individuata ai mappali n.94, 96, 1132, 1133 del foglio n. 34 del N.C.T., di mq 4.900, d'ora in poi

denominato «**Proponente**»:

Detti Componenti, della cui identità personale io Segretario Comunale rogante sono certo, mi chiedono di ricevere questo contratto, ai fini del quale:

PREMETTONO

a) il Proponente ha presentato in data 15/04/2014, prot. n. 4610, il progetto urbanistico per la modifica della destinazione d'uso da D/R (*Direzionale e ricreative*) a Residenziale, del lotto totalmente ed unicamente ricompreso nel comparto n°3 della sottozona D/R del PP H e distinto al foglio 34 part.lla 94, 96, 1132 e 1133 nel N.C.T. della superficie di 4.900 mq, ai sensi del combinato disposto del comma 3, art. 12, D.P.R. 380/2011 s.m.i., comma 8-bis, art. 5, L.106/2011 e art. 8 ter L.R. 49/2012 s.m.i.;

b) la proposta urbanistica è finalizzata alla modifica dell'attuale destinazione d'uso del comparto n° 3 della sottozona D/R del PP H, per realizzare edilizia abitativa residenziale, per una volumetria complessiva di 4.900 mc, come determinata dal vigente Regolamento Edilizio, oltre alle superfici pertinenziali;

c) le opere di urbanizzazione concernono la viabilità principale ai bordi del lotto e le relative reti tecnologiche, viabilità pubblica, verde pubblico, così come indicato nell'elaborato grafico "*Zonizzazione e indici urbanistici ed edilizi*";

d) la MA.BI. Srl sistemerà e cederà un'area da destinare a parcheggio pubblico, della superficie di 193.69 mq, da detrarre dalle superfici di cui al D.M. 1444/68;

e) l'ammontare esatto delle monetizzazioni, così come notificato dall'UTC con nota prot. n° 2068/2016, è pari a € 81.473,12 (dicinsei euro ottantunomilaquattrocentosettantatrè e centesimi dodici);

f) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 in data 30/03/2015 esecutiva, sono state stabilite le modalità per l'applicazione della monetizzazione degli

standard ed extrastandard;

g) con deliberazione della Consiglio Comunale n.68 in data 18/11/2014 esecutiva, veniva approvata la convenzione e i rapporti negoziali tra le parti e veniva;

h) la presente Convenzione disciplina gli aspetti patrimoniali del rapporto tra la Pubblica Amministrazione e il Proponente in relazione alle opere pubbliche;

i) il Proponente ha presentato in data 04/02/2015 prot. 1605 il progetto edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2011, volto al rilascio del Permesso di Costruire, in forza dell'approvazione del progetto urbanistico di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.68 in data 18/11/2014 ed in forza dell'approvazione del progetto edilizio di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 24/07/2015;

j) che con determinazione dirigenziale di registro generale n. 143 del 13/04/2016 e successive modifiche e integrazioni in data odierna, sono state approvate modifiche non sostanziali allo schema della presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO, LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

le parti, volendo addivenire alla stipulazione di apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto convenuto al riguardo e ratificata la premessa narrativa, stipulano e convengono quanto segue:

ARTICOLO 1 _ LEGITTIMAZIONE

Il Comune di Castel di Sangro, in esecuzione delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 68 del 18/11/2014 e n. 35 del 24/07/2015, esecutive, autorizza a procedere alla trasformazione delle aree di proprietà del Proponente.

ARTICOLO 2 _ TRASFERIMENTO OBBLIGHI

Il Proponente si impegna a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione

ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente.

Il Proponente resterà comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'accertato adempimento ai suddetti obblighi.

ARTICOLO 3 _ PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Dopo l'approvazione del progetto urbanistico, il Proponente potrà presentare domanda per ottenere il Permesso di Costruire per l'edificazione in conformità agli Indici e Parametri del progetto urbanistico e del vigente Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 4 _ ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Proponente assume a proprio carico, l'impegno economico per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, consistenti in viabilità, parcheggi, sottoservizi, ecc. ricompresi nel perimetro della proprietà.

Il Proponente verserà, la quota del contributo commisurato al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, ammontanti a € 46.562,70 con le modalità stabilite dalla delibera di Giunta Comunale n. 22 del 5/2/2016, e cioè:

- il 35% al rilascio del Pdc;
- Il 35% entro 18 mesi dalla data di rilascio del Pdc;
- Il 30% entro 36 mesi dalla data di rilascio del Pdc;

ARTICOLO 5 _ CESSIONE E MONETIZZAZIONE STANDARD ED EXTRA STANDARD

Il Proponente si impegna a cedere, dopo la sistemazione, una superficie di 193,69 mq, in fregio alla strada, da destinare a parcheggio pubblico.

Entro la data di scadenza del permesso di costruire, il proponente si impegna a realizzare, per un importo lavori di € 12.839,46 , IVA esclusa, il progetto di sistemazione della predetta area, di cui al prot. n°15463 del 27/11/2015, come integrato dalla nota prot. 16705 del 23/12/2015, ed approvato dalla Giunta Comunale con delibera n° 9 del 21/01/2016.

Il Proponente, si impegna a versare, con le stesse modalità e percentuali del costo di costruzione, la somma di € 81.473,12 così come notificato dall'UTC al proponente, con nota prot. n. 2068 del 12/02/2016.

ARTICOLO 6 _ DURATA

Tutti gli interventi contemplati dal progetto, comprese le opere di urbanizzazione, dovranno essere ultimati entro il termine di cinque anni dalla data di inizio lavori ai sensi del comma 3 dell'art.30 della legge 9 agosto 2013, n. 98. Qualora nel corso della esecuzione dei lavori, intervengano fatti estranei alla volontà del Proponente, può essere concessa proroga del suddetto termine per non più di un anno.

In fase di esecuzione dovranno essere rispettate le caratteristiche planivolumetriche indicate nelle tavole di progetto, mentre non sono da ritenersi vincolanti le soluzioni architettoniche.

ARTICOLO 7 _ FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE IN CONVENZIONE

Il Proponente dovrà comunicare la fine dei lavori, secondo le procedure di legge, allegando l'attestazione di regolare esecuzione dei lavori, nonché gli altri documenti obbligatori. Il Comune di Castel di Sangro, tramite i propri funzionari, compirà le operazioni di verifica entro tre mesi dalla data di ricevimento delle comunicazioni.

ARTICOLO 8 _ CERTIFICATO DI AGIBILITA' EDIFICI

Potrà essere rilasciato il Certificato di Agibilità ai sensi del comma 4-bis dell'art.24

del D.P.R. 380/2001 s.m.i., anche per:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria, ricomprese nel perimetro di proprietà, relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti strutturali connesse all'edificio oggetto della richiesta di agibilità.

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

c) ai fini dell'eventuale ottenimento di certificati di agibilità parziale, come sopra riportato, il Proponente dovrà provvedere, in ogni caso, al versamento degli oneri dovuti: in particolare, detto versamento potrà essere limitato alla quota parte di oneri riferibili all'edificio oggetto della richiesta di agibilità, con ciò producendo, per detto edificio, l'effetto di avvenuta ottemperanza all'obbligo di versamento degli oneri, ai fini del rilascio dell'agibilità dell'immobile stesso. La somma da versare per ogni singolo edificio, sarà pari al complessivo importo dovuto, decurtato dell'importo già versato per la prima rata, suddiviso per il numero degli edifici (9), vale a dire: € 83.223,289 = € 9.247,03 per singolo edificio

ARTICOLO 9_ MODIFICHE CONVENZIONE

Nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia, il Comune di Castel di Sangro ed il Proponente, si riservano di concordare le eventuali modifiche che, nel rispetto delle caratteristiche generali del progetto, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico

sopravvenute successivamente all'approvazione.

ARTICOLO 10 VARIANTI

In sede di realizzazione dell'intervento, senza necessità di ulteriori pronunciamenti consiliari o di giunta, possono essere autorizzate dal Dirigente della Ripartizione Urbanistica le modifiche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano urbanistico, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, ai parametri del piano urbanistico e ai criteri costruttivi ivi previsti, che prevedano una diminuzione o uguaglianza del volume, una diminuzione dell'altezza del fabbricato, un aumento della distanza minima di m.10 tra i fabbricati, un aumento della distanza minima di 5 mt dai confini e dalla strada, una nuova destinazione d'uso compatibile con quelle di zona di PRG, variazioni della localizzazione all'interno del perimetro di progetto.

Sono consentite le variazioni o le modificazioni previste dalle vigenti normative nazionali, regionali, comunali.

ARTICOLO 11 _ GARANZIE

A garanzia dell'esecuzione, il Proponente allega la Polizza Fidejussoria n. 842A1851 Zurich Insurance PLC – Rappresentanza Generale per l'Italia, in data 14/04/2016, validità 14/04/2019, nella misura di € 83.223,28 (diconsi euro ottantatremiladuecentoventitrè e centesimi ventotto) pari al valore stabilito dal progetto, che verrà estinta, su richiesta del Proponente, dopo l'avvenuta ottemperanza degli obblighi assunti con la presente convenzione. La polizza fidejussoria, avente durata pari alla validità del Progetto, è prestata con la espressa

rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed è operativa entro 30 giorni a semplice richiesta del Comune di Castel di Sangro.

In caso di inadempienza totale o parziale da parte del Proponente il Comune di Castel di Sangro provvederà, previa messa in mora con preavviso non inferiore a 60 giorni, ad incamerare totalmente o parzialmente le garanzie prestate. In tale eventualità, il Comune di Castel di Sangro è autorizzato a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti e prelievi che esso andrà a fare.

ARTICOLO 12_ ALLACCI ALLE RETI

Il Proponente si impegna a collegare a proprie spese le proprie reti alle reti dei pubblici servizi esistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli Uffici preposti.

Il Proponente, si impegna a sostenere i costi relativi ad eventuali potenziamenti delle reti, qualora ritenuti necessari da parte dell'Ente Gestore delle Reti, in funzione delle potenzialità richieste.

ART. 13_ PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il Progetto Urbanistico di cui al comma 8 bis dell'art.20 della L.R. 18/83 s.m.i. è parte integrante e sostanziale della presente convenzione ed è composto da:

Relazione urbanistica e Parametri urbanistici

Elaborato grafico_Inquadrimento strumentazione sovraordinata

Elaborato grafico_Inquadrimento pianificazione attuale su base catastale (1/1.000)

Elaborato grafico_Progetto_Inquadrimenti urbanistici su base catastale (1/1.000)

Elaborato grafico_Progetto_Zonizzazione lotto e indici urbanistici ed edilizi (1/500)

Verifiche urbanistiche

Prospettiva d'insieme

Piante, Prospetto tipo, Sezione Tipo

Pianta coperture

Titolo di proprietà- dichiarazione sostitutiva

Schema di convenzione

Il Progetto Edilizio ai sensi dell'art.20 del D.P.R . 380 /01 s.m.i. è parte integrante e sostanziale della presente convenzione ed è composto da:

Tav.1 – Relazione tecnica

Tav. 2 – Stralcio catastale; stralcio Piano particolareggiato

Tav. 3 – Profili regolatori

Tav. 3/A – Rendering

Tav. 4 – Abachi

Tav. 5 – Piante Prospetti Sezioni – Edificio A

Tav. 6 – Piante, prospetti Sezioni – Edificio B

Tav.7 - Piante, prospetti Sezioni – Edificio C

Tav. 8 - Piante, prospetti Sezioni – Edificio D

Tav. 9 - Piante, prospetti Sezioni – Edificio E

Tav. 10 - Piante, prospetti Sezioni – Edificio F

Tav. 11 - Piante, prospetti Sezioni – Edificio G

Tav. 12 - Piante, prospetti Sezioni – Edificio H

Tav. 13 - Piante, prospetti Sezioni – Edificio I

Il Comune e il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui alle premesse, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione e per tale

motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 14 SPESE

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

ARTICOLO 15 _NORME FINALI

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti nazionali, regionali, provinciali, comunali vigenti in materia

ARTICOLO 16 TRASCRIZIONE

Il Proponente, autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di L'Aquila da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Proponente, che invoca i benefici fiscali in vigore alla sottoscrizione della presente convenzione.

ARTICOLO 17 _TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Comune, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa il Proponente che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

E richiesto io Segretario comunale rogante ho ricevuto questo atto mediante strumenti informatici, dandone lettura alle Parti che, a mia domanda, approvandolo e

confermandolo, lo sottoscrivono con me Segretario rogante. Il presente contratto si compone di n. 10 (dieci) facciate dattiloscritte per intero, oltre quanto di questa fino alle firme, dattiloscritte da persona di mia fiducia.

Il Comune

Il Proponente

Responsabile del Settore

MA.BI. S.r.l.

Arch. Paolo Di Guglielmo

Giuseppe Di Tommaso

L'Ufficiale Rogante

Il Segretario Generale

Dott. ssa Marisa D'AMICO

La presente determinazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio On-Line sul sito istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi, a norma dell'art.32, comma 1, della Legge 18/06/2009, n.69.

Castel di Sangro, lì 21/04/2016

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Marisa D'AMICO

Per copia conforme all'originale

Castel di Sangro, lì 21/04/2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Paolo DI GUGLIELMO
