

COMUNE DI ANCONA

PIANO DI RECUPERO

Area ex Monopolio Valle Miano

Art. 29 bis N.T.A. del P.R.G. Vigente



PROPRIETA'
PROGETTO IMMOBILIARE S.R.L
PROCURATORE
EUROSPIN TIRRENICA S.p.A.

ENTE APPROVANTE
Comune di Ancona

PROGETTISTI

Arch. Michele Legrottoglie

Arch. Paola Bravi

Via G.Pastore, 10 - Osimo stazione
Tel. 071 - 78.19.930
michelelegro@gmail.com

Via R.Sanzio, 36 - 60125 ANCONA
Tel. e Fax 071 - 89.47.25
archpaolabravi@gmail.com

Schema di convenzione

All. U - 04

APPROVAZIONE

DIREZIONE S.U.I. - SPORTELLO UNICO INTEGRATO

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA SULL'IMMOBILE SITO IN ANCONA VIA VALLE MIANO, 30 AI SENSI DELLA LEGGE DEL 05/08/1978 N° 457 IN APPLICAZIONE DELL'ART 29BIS DELLE N.T.A. DEL P.R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..., il giorno ... del mese di ... in Ancona, nella Residenza Municipale, Piazza XXIV Maggio.

Avanti a me Dott. ..., Notaio in Ancona iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di detta Città, sono presenti:

1. Il Comune di Ancona, Codice Fiscale 00351040423, nella persona ..., il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente, in esecuzione del Decreto Sindacale n. del, in virtù del combinato disposto dell'art. 107 comma 3 lettera c) del T.U. Enti Locali n. 267 del 19/08/2000, dell'art. 28 del vigente Statuto Comunale e successivi atti modificativi e integrativi, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 124 del 30/10/2000 e dell'art. 11 del Regolamento Comunale dei Contratti, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 510 del 20/12/1999 - esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A" previa lettura;
2. La Società Eurospin Tirrenica S.p.a. con sede in Magione - Perugia P.Iva 02049850544 e iscrizione al registro Imprese di Perugia al N. 176352, nella persona del Sig. Filippo Piantamori nella sua qualità di legale rappresentante pro tempore dell'indicata Società, così come documentato allegato al presente atto sotto la lettera "E".

Detti comparenti, della cui identità personale e qualifica io Ufficiale Rogante sono personalmente certo, previa rinuncia, con il mio consenso e d'accordo tra loro, all'assistenza dei testimoni, mi hanno dichiarato di ricevere il presente atto, in forza del quale convengono e stipulano quanto segue dopo aver

PREMESSO

che la Società Eurospin Tirrenica S.p.a è promissaria acquirente del complesso immobiliare Aerea ex Monopolio di stato sito ad Ancona in Via Valle Miano 30 e contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona foglio 20 mapp 150 sub 5,7,8,9,10,11, aventi una consistenza complessiva di circa mc. 26.906;

che in data 04/02/2015 è stato sottoscritto tra la società Progetto Immobiliare S.R.L. in liquidazione e la società Eurospin Tirrenica S.P.A. , un contratto preliminare condizionato di compravendita di immobile sito in Ancona, Via Valle Miano n. 30 registrato alla Agenzia delle entrate di Perugia con il numero 1735del 17/04/2015;

che in data 30/05/2015 è stata sottoscritta tra le parti, una scrittura privata ad integrazione e modifica del capoverso 3.2 del contratto preliminare sopracitato, registrata alla Agenzie delle Entrate di Perugia con il N. 2659 del 17/06/2015;

che in data 24/11/2015 è stata sottoscritta, tra le parti, una scrittura privata con la quale è stato prorogato il termine di validità del preliminare al 30/04/2016 ai sensi dell'art. 3.2 del contratto preliminare sopracitato;

che la stessa ditta viene nominata procuratrice speciale dall'attuale proprietà Progetto Immobiliare Srl in Liquidazione con sede a Napoli in Via A. Depretis, 51 c.f. - P.Iva N. 05566571211 alla presentazione dell'allegato Piano di Recupero ed alla stipula della presente convenzione con Procura Speciale registrata a Napoli il 04/02/2016 al n.2321/1T Rep. n. 21421;

che il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona destina l'area e gli immobili oggetto della presente convenzione in zona regolamentata dall'art. 29 e 29bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente

che la Società Eurospin Tirrenica S.p.a ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni del P.R.G. mediante un Piano di Recupero convenzionato di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30 della Legge n. 457 del 05/08/1978 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e successive modifiche ed integrazioni, avendo preventivamente dimostrato:

che il complesso immobiliare, oggetto del recupero, risulta dismesso, come dichiarato con autocertificazione dalla Ditta, in quanto non più utilizzato ed in stato di abbandono;

che il complesso immobiliare è inserito all'interno di una zona di recupero n. 32 di cui all'art. 27 della Legge 457/'78, tramite perimetrazione, approvata dall'Amministrazione comunale, giusta deliberazione consiliare N. 105 del. 10.03.1997;

che il complesso immobiliare, oggetto di trasformazione, ricade all'interno della ZTO 10, compresa tra quelle di cui al Capo III delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Ancona;

che nella ZTO 10, ai sensi della lettera A punto a.3 dell'art. 29bis delle NTA del P.R.G., la dotazione di standard urbanistici risultano in quantità sufficiente a soddisfare anche il fabbisogno aggiuntivo degli usi determinato dalla presente trasformazione;

che il complesso immobiliare non è compreso all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato Cappuccini – Cardeto;

che il complesso immobiliare non è compreso tra gli immobili che ricadono all'interno del perimetro dell'AERCA (L.R. n. 6 del 06/04/2005);

che il complesso immobiliare non è compreso tra nessuno degli immobili soggetti alle prescrizioni del PAI, elencati ai punti B1 e B2 dell'art. 29 bis delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Ancona;

che la proposta planovolumetrica relativa alla trasformazione del complesso immobiliare di proprietà e oggetto di recupero è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione N° 110 del 30.11.2015;

che il contributo straordinario, quale onere aggiuntivo conseguente la valorizzazione immobiliare e calcolato ai sensi dei punti E1 e E2 dell'art. 29 bis delle NTA di PRG, viene determinato in €454.467,55 (euro

che il predetto Piano di Recupero relativo alla.....munito dei pareri di legge è stato adottato dal Comune di Ancona con delibera di Consiglio Comunale N. ... del

che la superficie del predetto Piano di Recupero è utilizzata nel seguente modo:

1. SF = mq. 5.960;
2. Volume = mc. 10.933,90;
3. SUL totale = mq. 2.063 di cui mq 1.266 di superficie di vendita
4. Riepilogo delle destinazioni d'uso: U4/2

che il Piano presentato risulta conforme alle norme e prescrizioni del P.R.G. vigente, del Regolamento Edilizio Comunale, e di tutta la normativa vigente;

che il Piano è stato esaminato dalla A.S.U.R. N°7 Area Vasta 2 che ha espresso parere pervenuto in data 01.03.2016;

che il SETTORE IV – Area Urbanistica – U.O. Pareri geomorfologici e idrogeologici della Provincia di Ancona ha esaminato il Piano di recupero ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 (ex art. 13 della L.64/1974) esprimendo parere di compatibilità geomorfologica con Determinazione Dirigenziale n. 525 del 10.03.2016;

che il SETTORE IV - Area Governo del Territorio - U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali della Provincia di Ancona con parere pervenuto in data 04.04.2016 a conclusione del procedimento di screening di VAS ha confermato il provvedimento di non assoggettamento a VAS già espresso con Determina del Direttore n. 401 del 07.10.2015 sulla proposta planovolumetrica;

che il Presidio Territoriale ex genio civile Pesaro-Urbino e Ancona della Regione Marche con Decreto del Dirigente n.2 del 27.04.2016 prot. 59756 ha espresso parere favorevole ai fini della compatibilità idraulica;

che pertanto l'iter del Piano di recupero si è concluso con la sua approvazione definitiva con delibera di Giunta Comunale n.... del, e pubblicata sul B.U.R. n....del;

che la Società Eurospin Tirrenica S.p.a dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si impegna a trasferire i propri obblighi agli acquirenti e successivi aventi causa.

Tutto ciò premesso e considerato come parte integrante e sostanziale del presente atto, fra i sottoscritti ... in seguito denominato “Comune” ed il Signor ... nella sua qualità di ... della Ditta ... con sede ... Via / Piazza ... n....., in seguito denominata “Ditta”,

SI CONVIENE E SI STIPULA

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 1

AUTORIZZAZIONE

Il Comune di Ancona con la firma della presente convenzione da parte del suo legale rappresentante, autorizza la Società Eurospin Tirrenica S.p.a a dare attuazione agli interventi edilizi previsti dal Piano di Recupero Area ex Monopolio Valle Miano salvi e impregiudicati i diritti dei terzi compreso il Comune, costituito dai seguenti elaborati:

1.
2.

Detti documenti costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto ancorché ad esso non materialmente allegati, ma comunque ben noti ai contraenti. Gli stessi sono conservati agli atti dell’Amministrazione Comunale, presso la Segreteria di Giunta Comunale. Mentre il presente contratto e relativi allegati verranno conservati agli atti dell’Amministrazione presso il Servizio Contratti.

Art. 2

ATTUAZIONE DEL PIANO

Si da atto che il contributo straordinario, quale onere aggiuntivo conseguente la valorizzazione immobiliare e calcolato ai sensi dei punti E1 e E2 dell'art. 29 bis delle NTA di PRG, viene determinato in € 454.467,55 (euro) passibile di aggiornamento ISTAT al momento della stipula della convenzione;

Si da atto inoltre che la “DITTA“ contestualmente alla sottoscrizione del presente atto:

- a) - versa al Comune di Ancona in unica soluzione la somma di €, giusta quietanza della Tesoreria comunale N° del, pari all'intero contributo straordinario come al punto precedente determinato;

- b) - versa al Comune di Ancona la somma di €..... giusta quietanza della Tesoreria comunale N° del quale quota del 50% del contributo straordinario come al punto precedente determinato,
- si impegna a corrispondere il restante 50% del contributo straordinario in quattro (4) rate semestrali e comunque corrisposto interamente prima della dichiarazione di fine lavori;
 - allega a garanzia della quota del 50% del contributo straordinario che viene rateizzato, polizza fideiussoria, redatta con le modalità specificate al successivo art. 5.B, di € rilasciata in data da per conto di

L'attuazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del vigente P.R.G. comunale, alle norme di cui alla presente convenzione e alle indicazioni delle planimetrie allegate che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, mediante il rilascio di permessi di costruire alla Ditta o a loro aventi causa.

I permessi di costruire relativi alla edificazione privata potranno essere rilasciati in coerenza con l'eventuale programma costruttivo previsto dal Piano di Recupero e solo dopo aver assolto gli impegni contrattuali previsti.

Le sanzioni a carico della Ditta in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dal Piano di Recupero (v. art. 33, co. 2, lettera e) della L.R. n. 34/92) saranno quelle previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

4.A - DETERMINAZIONE PRESUNTIVA DEGLI ONERI TABELLARI DI URBANIZZAZIONE

Le parti danno atto che, alla data odierna, il contributo tabellare degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 16 punto 2 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 72 della L.R. del 05/08/1992 n. 34 e loro successive modifiche ed integrazioni, in applicazione della D.C. n. 21 del 16/03/2015 riguardante l'aggiornamento del contributo di concessione, sono calcolati in via presuntiva sulla base delle volumetrie edificabili previste dal Piano approvato ed ammontano rispettivamente a :

urbanizzazioni primarie	€ 202.167,81	€18,48/mc. x mc.10.933,90
urbanizzazioni secondarie	€ 203.479,88	€18,61/mc. x mc. 10.933,90

L'ammontare definitivo della quota del contributo di cui all'art. 16 punto 2 (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) del D.P.R. n. 380/2001 verrà determinata all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti dal Piano di Recupero

Il pagamento del contributo di cui all'art. 16 punto 2 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del D.P.R. n. 380/2001 avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

Il pagamento del contributo di cui all'art. 16 punto 3 del D.P.R. n.380/2001, relativo al costo di costruzione, avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

Art.4

DURATA, DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

La presente convenzione ha efficacia per la durata di validità del Piano di Recupero che è fissata in anni 10 (.....) dalla data di esecutività della Delibera di approvazione definitiva del piano stesso.

Gli obblighi derivanti alla Ditta per effetto della presente convenzione si intendono assunti dalla Ditta per se stessa, successori o aventi causa.

In caso di inadempienza ad una qualsiasi clausola della presente convenzione da parte della Ditta, il Comune di Ancona non rilascerà alcun permesso di costruire o dichiarazione di abitabilità salvo quant'altro previsto dalla legge.

Ai fini catastali le parti fanno riferimento alla tav. ... del Piano di Recupero

Le parti danno atto che:

- la descrizione degli immobili riportata in questa convenzione corrisponde all'elenco delle proprietà allegato alla documentazione acquisita agli atti dal Comune;
- eventuali imprecisioni nei dati catastali sopra riportati, che sono stati desunti dal catasto terreni e che le parti si impegnano a rettificare se necessario, non pregiudicano la validità della presente convenzione.

Le parti convengono che eventuali controversie riferite alla interpretazione e esecuzione degli impegni assunti nella presente convenzione sono di competenza del Tribunale di Ancona.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, le parti richiamano e fanno riferimento alle leggi e alle disposizioni comunali in materia urbanistica e di lavori pubblici, nonché alle leggi vigenti e regolamenti comunali. Le spese di registrazione del presente atto, come quelle future conseguenti la sottoscrizione di questa convenzione, sono a carico della Ditta.

Art. 5
DISPOSIZIONI PARTICOLARI

La Ditta con la sottoscrizione della presente convenzione si obbliga:

al rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri acquisiti in istruttoria e alle prescrizioni che successivamente gli Uffici Comunali competenti dovessero impartire;

al rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata al Piano di Recupero e nel parere di compatibilità geomorfologia, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 (ex art. 13 della L.64/1974) emesso dal Settore VII Assetto del Territorio e Difesa del Suolo della Provincia di Ancona;

al rispetto delle prescrizioni contenute nei vari pareri dei vari Enti (ASUR, MULTISERVIZI, ANCONAMBIENTE, ENEL, ecc.).