



Comune di Ascoli Piceno

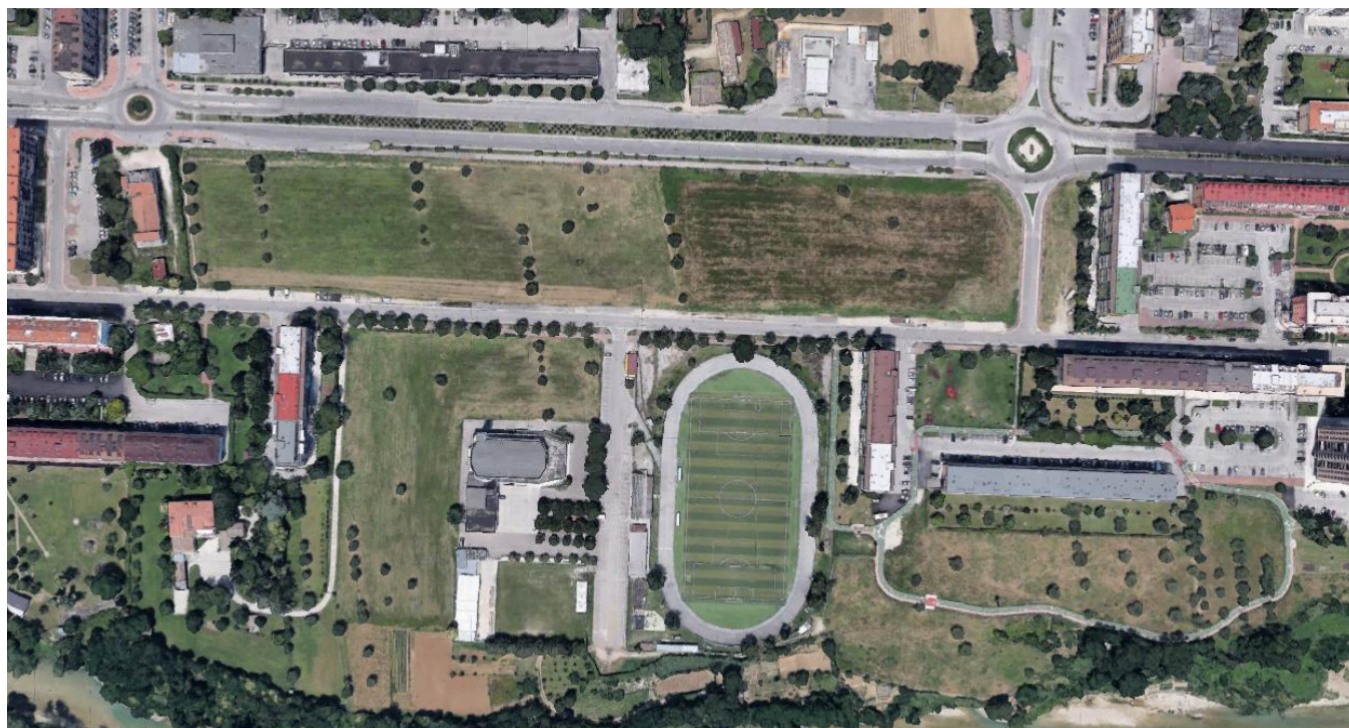
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

ZONA 17-C - SUB-AMBITO 17C-2

"ZONA COMMERCIALE - RESIDENZIALE - DIREZIONALE"

(ART.28 DELLE N.T.A. DELLA VARIANTE AL P.E.E.P. E P.P.E. PER
L'ATTUAZIONE DEL "CONTRATTO DI QUARTIERE II" MONTICELLI)



ELABORATO

R.9

OGGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA

Dicembre 2021

Sindaco :

Dott. Marco Fioravanti

Assessore Urbanistica :

Dott. Giovanni Silvestri

Segretario Generale :

Dott. Vincenzo Pecoraro

Dirigente :

Arch. Ugo Galanti

Progettazione :

Ing. Maurizio Piccioni

Consulenti Magazzini Gabrielli S.p.A.
per la redazione del piano:



MESHINGEGNERIA

Ing. Danilo Filiaggi

Repertorio n.ro

Raccolta n.ro

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLA ZONA 17C, SUB-AMBITO 17C-2,
DI CUI AL PROGRAMMA INNOVATIVO IN AMBITO URBANO "CONTRATTO DI
QUARTIERE II" IN LOCALITA' MONTICELLI**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno del mese di
.....

in

Avanti a me **Dr.**, Notaio in,
iscritto al Collegio Notarile del Distretto di,
sono comparsi:

- **COMUNE DI ASCOLI PICENO**, codice fiscale: 00229010442, al
presente atto rappresentato dal Dirigente del Settore
_____, ai sensi dell'articolo 92 dello Statuto
dell'Ente, approvato con atto del consiglio comunale n. 8 del
23 ottobre 1997:

- Arch. **GALANTI UGO** nato in Ascoli Piceno (AP) il giorno 27
maggio 1967, domiciliato, per la carica, in Ascoli Piceno
(AP), presso il Palazzo Comunale, ove sopra, al presente atto
autorizzato giusta deliberazione di Giunta Comunale n. _____
in data _____, che in copia conforme all'originale al
#p#

presente atto si allega, quale parte integrante, sotto la

lettera "A", con dispensa di me Notaio dalla lettura;

- la società **"MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A."**, con sede in Ascoli Piceno, località Monticelli, capitale sociale euro 320.781,72 interamente versato, avente codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ascoli Piceno: 00103300448, REA AP - 531, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di F.G. HOLDING SRL, codice fiscale:05520040964, qui rappresentata dal

- Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante signor _____ nato ad _____ il _____, domiciliato per la carica in Ascoli Piceno, ove sopra, munito degli occorrenti poteri delegatigli dal Consiglio di Amministrazione stesso con deliberazione _____, debitamente iscritta presso il predetto Registro delle Imprese.

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e pieni poteri io notaio sono certo

premettono:

- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del giorno 05/06/2008, è stato approvato il programma innovativo in ambito urbano (ai sensi della Legge 21/2001) "Contratto di
##

Quartiere II" in variante al P.E.E.P. e al P.P.E. in località

Monticelli in variante parziale al P.R.G.;

- che con Delibera di Giunta Comunale n. 76 del giorno 12 aprile 2019 è stato approvato schema di pre-intesa tra le parti quale atto propedeutico alla sottoscrizione della presente Convenzione, schema che seppur non allegato si intende qui integralmente richiamato;

- che con Determinazione del Dirigente IV Settore n.1016/GEN del 13-08-2019 la Provincia di Ascoli Piceno si è espressa circa la esclusione della procedura di VAS per un precedente Piano Attuativo redatto per l'intera zona 17C relativa ad entrambi i sub-ambiti 17C-1 e 17C-2;

- che il Piano di cui alla presente convenzione interessa il solo sub-ambito 17C-2 e propone l'attuazione della sola destinazione commerciale, e come tale incide dal punto di vista urbanistico in "evidente diminuzione" rispetto al piano di cui al punto precedente, per cui si possono ritenere validi gli esiti della verifica di assoggettabilità a V.A.S. sopra richiamati, come attestato nella delibera di approvazione del Piano;

- che con Delibera di Giunta Comunale n. _____ del giorno _____, è stato approvato il Piano attuativo di
##

iniziativa pubblica del sub-ambito 17C-2 che prevede:

la realizzazione di immobili a destinazione commerciale su area di proprietà della società "MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A.", individuata al Catasto al foglio mappali [REDACTED]

- che la società MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A., soggetto attuatore del Piano, intende obbligarsi, verso il Comune di Ascoli Piceno, ad eseguire le opere di urbanizzazione a parziale scomputo del versamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria derivanti dall'intervento di realizzazione degli immobili, previsti nel sub-ambito in oggetto;

- che, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, gli interventi previsti nel Piano Attuativo consistono nell'esecuzione di parcheggi con sistemazioni a verde pubblico come da elaborati del Piano stesso;

- che con la predetta delibera n. _____- del _____ la Giunta Comunale ha preso atto ed approvato i lavori di cui sopra conferendo mandato al Dirigente del Settore _____ per la gestione delle procedure amministrative, di competenza comunale, necessarie alla attuazione e completamento dello stesso tra le quali di
##

intervenire alla stipula del presente atto con ogni più ampio potere;

- viste le leggi 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni; L..29.9.1964 n.847; L.19.11.1968 n.1187; L. 28 gennaio 1977 n.10; 28 febbraio 1985 n.47; il T.U. 6 giugno 2001 n.380; il D.M. 2.2.1968 n.1444; l'Art.22 della L. 30 aprile 1999 n.136; la L.R. 5 agosto 1992/34 e successive modificazioni;

- visto il P.R.G. vigente approvato con Deliberazione del consiglio Comunale n. 2 del 26.01.2016;

- visti gli elaborati che costituiscono il Piano Attuativo di cui alla predetta delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____

Tutto ciò premesso

e che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i comparenti si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto nonché presupposto essenziale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (a scomuto totale o parziale della quota di contributo di costruzione relativa
##

agli oneri di urbanizzazione) previste nel Piano Attuativo della zona 17C-2 "commerciale - residenziale - direzionale" di cui all'art. 28 delle NTA della variante al P.E.E.P. e al P.P.E. in località Monticelli per l'attuazione del "contratto di quartiere II".

1.2 Tale realizzazione avverrà in conformità alle presenti norme convenzionali, sulla scorta di specifici titoli edilizi ed in conformità agli elaborati che costituiscono il Piano Attuativo approvato, di seguito elencati:

Tav.

Tav.

Tav.;

ARTICOLO 2

CARATTERISTICHE DELLA CONVENZIONE

2.1 Il Comune di Ascoli Piceno con la firma della presente Convenzione autorizza il Soggetto Attuatore, società MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A., come sopra rappresentata, a:

a) dare esecuzione, previa acquisizione di specifici titoli edilizi, all'intervento consistente per il sub-ambito 17C-2 nella realizzazione delle seguenti superfici:

SUL a destinazione commerciale mq. 2.100

#p#

così come individuato negli elaborati che costituiscono il predetto Piano Attuativo;

b) eseguire, sempre previa acquisizione di specifico titolo edilizio, le opere di urbanizzazione primaria così come individuate negli elaborati che costituiscono il predetto Piano Attuativo e negli articoli che seguono, per singoli stralci funzionali, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente patrimoniale;

ARTICOLO 3

OBBLIGHI CONVENZIONALI

3.1 Il soggetto attuatore come sopra indicato si obbliga, per sé e per gli altri aventi causa a:

a) realizzare, a parziale scomputo del versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria derivanti dagli interventi di cui al Piano Attuativo per il sub-ambito 17C-2, le opere individuate negli elaborati allegati ed in particolare:

1. realizzazione dei parcheggi pubblici di cui allo standard del Piano Attuativo, localizzati all'interno del perimetro del sub-ambito 17C-2;

#p#

2. realizzazione di parcheggi con sistemazione a verde pubblico sulle aree di P.R.G. adiacenti e limitrofe al perimetro del sub-ambito 17C-2, ulteriori rispetto allo standard di Piano Attuativo;

b) La realizzazione di tali opere, previa acquisizione di specifico titolo abilitante, dovrà essere eseguita in conformità a quanto contenuto nel Piano Attuativo.

3.2 Gli oneri sostenuti per la realizzazione delle opere di cui al precedente punto 3.1, così come verranno quantificati nei computi metrici estimativi dei progetti esecutivi redatti sulla base del **prezzario regionale Marche** vigente **con applicazione sulle singole voci di prezzo di uno sconto del 20%**, prodotti in sede di richiesta di titoli edilizi, verranno scomputati dagli importi relativi al contributo di costruzione, per la sola parte relativa agli oneri di urbanizzazione primaria.

Qualora il valore consuntivo di tali opere a scomputo ecceda gli importi dovuti come contributo di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore non avrà diritto ad ulteriore scomputo.

Qualora il valore consuntivo di tali opere a scomputo risulti inferiore agli importi dovuti come contributo di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore dovrà

[#p#](#)

provvedere al versamento delle somme residue.

3.3 La società MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A. dovrà prevedere un corretto ripristino delle eventuali interferenze infrastrutturali, quali le reti tecnologiche (linee telefoniche, elettriche, idriche, etc.) già presenti in zona, che potrebbero subire modificazioni.

3.4 Le opere di cui al precedente punto 3.1, che devono ritenersi funzionali agli interventi previsti dal Piano Attuativo, dovranno essere eseguite tramite una impresa in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 Codice dei contratti pubblici, ai sensi dell'art.1 comma 2 lettera e), in relazione alla tipologia ed all'importo delle opere stesse.

3.5 L'esecuzione di tali opere dovrà essere effettuata nel pieno rispetto delle norme in materia di sicurezza sul lavoro e nei cantieri edili.

3.6 Saranno realizzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione le opere pubbliche di cui al precedente punto 3.1, lettera a.2, ulteriori rispetto agli standard di Piano Attuativo richiesti di cui al D.M. 1444/68, consistenti in:

3.6.1 realizzazione del parcheggio pubblico di P.R.G. ad est
##

di Largo delle Acacie, corrispondente all'area censita al NCEU al Fg. 80 P.lla 827, di proprietà Magazzini Gabrielli S.p.A.;

3.6.2 realizzazione del parcheggio con sistemazione a verde pubblico di P.R.G. adiacente ad est e nord il sub-ambito 17C-2, corrispondente all'area censita al NCEU al Fg. 80 P.lle 13-17-19-22-825, di proprietà Magazzini Gabrielli S.p.A.;

3.6.3 realizzazione di posti auto nella fascia a nord, adiacente via dei Platani, da destinare a parcheggi pubblici (non computati come superfici a standard), in aree destinate alla viabilità di P.R.G., ricomprese al Fg. 80 P.lle -462-464-466-472 di proprietà del Comune di Ascoli Piceno.

3.7 le opere di cui ai suddetti punto 3.6.1, 3.6.2 e 3.6.3 saranno realizzate e cedute gratuitamente al comune di Ascoli Piceno entro i tempi di attuazione del Piano Attuativo, previo specifico collaudo.

ARTICOLO 4

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

4.1 - Il periodo di validità della presente Convenzione viene fissato in anni 10 dalla data della presente stipula.

4.2 - In tale periodo i soggetti attuatori hanno il diritto di procedere alla realizzazione delle opere indicate negli
##

elaborati grafici allegati al Piano di Attuazione, in base alle norme della presente Convenzione.

ARTICOLO 5

DETERMINAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO E

PRIVATO DI USO PUBBLICO

5.1 Le porzioni di aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di proprietà del Soggetto Attuatore, individuate negli elaborati di Piano saranno cedute dalla Magazzini Gabrielli S.p.A., gratuitamente al Comune di Ascoli Piceno, unitamente alle opere sopra edificate entro mesi sei (6) dalla data del collaudo delle medesime e comunque entro il periodo di validità della presente Convenzione, anche in assenza di opere eseguite o eseguite solo in parte.

5.2 La gestione e la manutenzione delle aree destinate a parcheggio e verde pubblici di standard del Piano Attuativo, con i relativi oneri finanziari, resterà a carico del Soggetto Attuatore che, per quanto riguarda il parcheggio, potrà gestirlo mediante il posizionamento di sbarre e/o stazioni di ingresso e uscita, garantendone in tal modo l'utilizzo durante l'intero tempo di apertura del complesso commerciale ovvero in casi di particolari esigenze di pubblico interesse, su
##

richiesta del Comune di Ascoli Piceno, e chiudendolo in concomitanza con la chiusura dello stesso. Inoltre, lo stesso Soggetto Attuatore, potrà installare e mantenere strutture amovibili per il ricovero dei carrelli per la spesa a favore della clientela, nonché apporre strutture porta insegne e pubblicitarie relative esclusivamente alla attività commerciale, fermo restando l'obbligo di assolvimento delle competenze nei confronti del Comune per l'imposta sulla pubblicità. Su detti parcheggi la Società potrà installare un impianto di diffusione sonora e telecamere a circuito chiuso per la videosorveglianza ai fini della tutela delle persone e delle cose, nel rispetto della normativa sulla privacy.

5.2.1 Per le superfici a parcheggio e verde di cui trattasi il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere il costo relativo alla energia elettrica per l'illuminazione pubblica, con possibilità di ridurre l'intensità luminosa, anche attraverso lo spegnimento di tutti o alcuni punti di illuminazione durante le ore notturne e comunque di chiusura delle attività commerciali o di non utilizzo delle medesime aree;

5.2.2 il Comune, relativamente alle aree in argomento, autorizza il Soggetto Attuatore al passaggio gratuito dei sottoservizi di pertinenza (es.: condutture elettriche,
#p#

idriche, gas e scarichi) nel sottosuolo impegnandosi a sottoscrivere innanzi al notaio di fiducia dello stesso, costituzione di apposite servitù;

5.3 le opere di cui al punto 3.6 della presente convenzione saranno realizzate e cedute gratuitamente al comune di Ascoli Piceno che provvederà successivamente alla loro integrale gestione e manutenzione, sollevando il privato da ogni obbligo ed onere;

5.4 per quanto concerne i parcheggi privati del Piano Attuativo il Soggetto Attuatore ne assicurerà l'uso pubblico nelle ore di apertura delle attività commerciali, con possibilità di regolarne i tempi di sosta e di regolamentarne l'accesso;

5.4.1 Su tali parcheggi il Soggetto Attuatore potrà installare e mantenere strutture amovibili per il ricovero dei carrelli per la spesa a favore della clientela, nonché apporre strutture porta insegne e pubblicitarie in genere relative esclusivamente alla attività commerciale, fermo restando l'obbligo di assolvimento delle competenze nei confronti del Comune per l'imposta sulla pubblicità. Su detti parcheggi inoltre la Società potrà installare un impianto di diffusione sonora e telecamere a circuito chiuso per la videosorveglianza

#p#

ai fini della tutela delle persone e delle cose, nel rispetto della normativa sulla privacy.

5.5 Le spese relative agli eventuali frazionamenti per l'esatta individuazione delle aree di cui sopra nonché quelle relative agli atti di cessione saranno a carico del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 6

CONTROLLI

6.1 - Agli uffici tecnici comunali competerà il controllo dei lavori in corso d'opera per cui essi avranno diritto ad ogni assistenza e gratuita prestazione di manodopera e mezzi per l'esecuzione di prove, saggi, controlli e quanto altro occorra per la buona esecuzione delle opere stesse.

6.2 - L'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di verificare l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria, previa comunicazione scritta al direttore dei lavori ed al Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 7

OPERAZIONI DI COLLAUDO

7.1 - Le opere di cui al precedente articolo 3 punto 1 lettera
##

a), e quelle di cui al punto 3.6.1 - 3.6.2 - 3.6.3, saranno realizzate e cedute al Comune di Ascoli Piceno come meglio specificato al precedente art. 5.

7.2 - Il collaudo dovrà essere redatto da un tecnico abilitato, incaricato dal Dirigente _____ del Comune di Ascoli Piceno anche in corso d'opera, la cui prestazione sarà a carico della società MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A. previa verifica delle corrette procedure di affidamento e degli importi di parcella richiesti.

7.3 Il collaudo dovrà essere effettuato entro e non oltre mesi 1 (uno) dalla comunicazione di fine lavori della completa ultimazione delle singole opere da inviarsi a cura del Soggetto Attuatore a mezzo PEC all'Amministrazione Comunale, e ad esso dovranno essere obbligatoriamente allegati:

- i certificati di corretta esecuzione rilasciati dai competenti Enti gestori delle pubbliche utenze;
 - le certificazioni dei materiali utilizzati;
 - la documentazione comprovante il rispetto dei requisiti di qualificazione di cui al precedente art. 3.4 compresa la certificazione inerente la regolare posizione contributiva dell'impresa esecutrice;
 - la documentazione comprovante il rispetto della normativa in
- #p#

materia di sicurezza nei cantieri edili.

7.4 Sono a carico della società MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A. l'assistenza, la sorveglianza, la contabilizzazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere realizzate fino ai rispettivi collaudi e cessioni, con tutte le spese per le pratiche di allaccio ai servizi primari, frazionamenti, rogiti e spese connesse.

ARTICOLO 8

FIDEJUSSIONI

8.1 A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 3 punto 1 lettera a), 3.6.1 - 3.6.2 e 3.6.3 la società MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A. rilascia in favore del Comune di Ascoli Piceno apposita fidejussione pari all'importo computato delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 9

INADEMPIMENTO

9.1 Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere stabilite nella presente Convenzione il Comune avrà la facoltà di eseguire in via surrogatoria le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto ed

[##](#)

avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento a proprio favore dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra.

Il fideiussore è obbligato a soddisfare l'obbligazione effettuando il pagamento al Comune per l'importo occorrente per l'esecuzione delle opere nel tempo in cui tale esecuzione dovesse avvenire.

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere superiore alla somma garantita, la società MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A. si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune stesso.

ARTICOLO 10

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

10.1 Per quanto occorre, viene allegato al presente atto sotto la lettera "...", quale sua parte integrante, omessane la lettura per espressa concorde volontà delle parti, il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata dalla presente convenzione, rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno (AP) in data _____ prot. _____

ARTICOLO 11

#p#

ELEZIONE DEL DOMICILIO

11.1 Le parti eleggono domicilio nei rispettivi indirizzi in epigrafe indicati.

ARTICOLO 12

DECORRENZA

12.1 Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono dalla data odierna.

ARTICOLO 13

SPESE

13.1 La società MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A. autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero da ogni responsabilità al riguardo del Conservatore dei Registri immobiliari.

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore.

I Componenti chiedono che il presente atto ed i conseguenti, compresi gli atti di eventuale costituzione di ipoteca, siano ammessi a fruire dei benefici fiscali e degli altri benefici di cui alla Legge 22 giugno 1942 n.666, alla Legge 22 ottobre 1971 n.865 art.75, alla legge 28 Gennaio 1977 n.10 art. 20, alla legge 5 agosto 1978 n.457, al D.P.R. n.601 del 29

settembre 1973 art.32, 2° comma e ad ogni altro beneficio fiscale previsto dalla legge.

ART. 14

ULTERIORI ALLEGATI

Il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli altri elaborati tecnici indicati nelle premesse, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione del Progetto Unitario e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

ART. 15

PRIVACY

Le parti, ai sensi del D.lgs 30 giugno 2003 n. 196, consentono il trattamento dei loro dati personali indicati nel presente atto che potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per i fini connessi alle dipendenti formalità anche fiscali.

Atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e
con nastro indelebile ai sensi di legge e parte completato di
mio pugno, su di fogli in pagine e da me
Notaio letto ai comparenti che dichiarano di approvarlo i
quali tutti con me lo sottoscrivono alle ore