



Interventi di Riqualificazione con  
Ampliamento dell'Attività Ricettiva  
**"STELLA POLARE"**

Marina di Montalto - Lungomare Harmine n° 58a

**PROCEDURA SUAP IN VARIANTE AL  
P.R.G. AI SENSI ART. 8 DEL D.P.R. N°  
160/10 PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA**

N.C.E.U. - Fg 88 part.90 sub 9- cat.C/1

- Relazione Intervento  
Compensativo/Perequativo
- Schema Convenzione

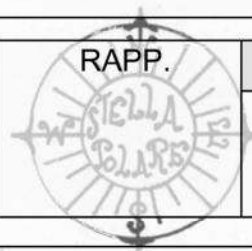
"STELLA POLARE"

PROPRIETÀ : POLI

DATA

13/05/2022

RAPP.



DOC

02

PROGETTISTA

Arch. Carla Pasqualini

PSQ CRL 54D60 C447H

COLLABORATORI

Arch. Arnaldo Vicari

Geom. Vinicio Cesetti

RICHIEDENTE

"Stella Polare di

Poli Aldo & C. S.a.s."

P.Iva: 01211550569



PROGETTO DI VARIANTE AL P.R.G. IN VIA TIRRENA N. 6 MONTALTO DI CASTRO VITERBO TEL. 0766/899865





**Stella Polare**

**Marina di Montalto (VT) – L.Mare Harmine n° 58/A : Riqualficazione ed Ampliamento Attività Ricettiva**  
– Procedimento SUAP ai sensi art. 8 D.P.R. n° 160/2010

## RELAZIONE DESCRITTIVA INTERVENTO PEREQUATIVO

**OGGETTO:** Interventi di Riqualficazione con Ampliamento dell'Attività Ricettiva **“STELLA POLARE”** sita in Marina di Montalto - Lungomare Harmine n° 58/A - **procedura SUAP in Variante al P.R.G. ai sensi art. 8 del D.P.R. n° 160/10 per Attività Produttive - PROPOSTA PROGETTUALE PEREQUATIVA - ONERI A SCOMPUTO - CONVENZIONE**

### INQUADRAMENTO DELLA RICHIESTA:

**Proprietà Immobile :** Poli Aldo – Mattu Anna

**Gestore Attività:** Società **“Stella Polare di Poli Aldo & C. S.a.s.”**

**Immobile :** Edificio Commerciale Bar – Ristorante **“STELLA POLARE”**

**Dati catastali:** N.C.E.U. Foglio 88 Particella 90 sub 9 - cat. C/1

### ♦ FINALITÀ DELL'INTERVENTO PEREQUATIVO

Nell'ambito della realizzazione dell'intervento di riqualficazione in oggetto, che prevede il completamento della volumetria al piano terra e primo dell'edificio interessato, mediante un iter urbanistico che costituisce variante puntuale al PRG, si rende necessario l'interessamento di una porzione di suolo pubblico per la realizzazione del nuovo accesso all'attività di **“Case Vacanze”** a completamento della Ricettività in essere.

Le Norme di Attuazione previste dal P.R.G. vigente per la zona interessata e area limitrofa o analoga:

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO – VT - VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE :

**SOTTOZONA B6** – *Tale Sottozona riguarda una vasta Zona di territorio situata a Marina di Montalto. L'area prossima al litorale, individuata sull'elaborato grafico con la sigla B6/2 e sulla quale insistono edifici già realizzati, dovrà, al fine di consentire un ordinato sviluppo ed **un'organica dotazione di attrezzature a servizio della peculiare vocazione turistica**, essere sottoposta ad uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo, garantendo nel contempo **la dotazione di aree a standard nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle aree a parcheggio.***

**SOTTOZONA F4a** – **COMPLESSI TURISTICO RICETTIVI E SERVIZI COMMERCIALI** – *Tale sottozona si riferisce esclusivamente alle aree soggette al Piano Particolareggiato di Marina di Pescia Romana. Per quanto riguarda gli indici ed i parametri che disciplinano tale aree si rimanda alle norme del P.P. approvato.*

Prescrivono l'obbligo di garantire **“la dotazione di aree a standard nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle aree a parcheggio”**.

La realizzazione di opere di interesse collettivo, in carenza degli spazi privati necessari al loro





## Stella Polare

Marina di Montalto (VT) – L.Mare Harmine n° 58/A : Riqualficazione ed Ampliamento Attività Ricettiva  
– Procedimento SUAP ai sensi art. 8 D.P.R. n° 160/2010

reperimento, comporta oltre la necessaria monetizzazione per la dotazione degli standard previsti, anche la proposta di **Perequazione urbanistica** tra pubblico e privato, da attuare tramite Convenzione, quale parte integrante dell'iter urbanistico in oggetto, che preveda interventi compensativi di riqualificazione adeguati e pertinenti, da formalizzare secondo gli indirizzi di cui alla Deliberazione C.C. n. 76 del 13-12-2016, avente per oggetto: *"Interventi di Edilizia Produttiva in Variante allo Strumento Urbanistico Generale - Art. 8 D.P.R. 160/2010 - Approvazione Schema di Convenzione Urbanistica"*, mediante l'adeguamento dello schema di convenzione già approvato all'intervento proposto. **(ALL. 01)**

### ◆ INDIVIDUAZIONE ZONE INTERESSATE ALLA PROPOSTA:

Per l'attuazione ed il completamento dell'intervento di Riqualficazione necessita disporre dei necessari spazi esterni alla proprietà, secondo il dimensionamento risultante dalla relazione urbanistica.

Le zone di intervento individuate per la necessaria dotazione di standards (*in diretta attuazione dello strumento attuativo o atti equivalenti comunque denominati, nella fattispecie iter D.P.R. n° 160/2010*), sono localizzate sul Lgo.mare Harmine, nelle immediate prossimità della struttura della Stella Polare.

Per quanto attiene la dotazione di area a **verde/servizi collettivi**, quantificata nel dimensionamento in mq 58,00, viene interessata nella realizzazione un'area complessiva di **ca. mq 90**, individuando una porzione di arenile facente parte del suolo pubblico (demanio comunale) posta in adiacenza all'edificio:



**Figura 1: L.mare Harmine - Individuazione aree interessate :  
"Verde – Percorso - Parcheggio"**



**1. Percorso (20 mq) + 2. Verde (70 mq) = Totali mq 90 OSP**

**3. Parcheggi:** la dotazione di parcheggi è quantificata nel dimensionamento in mq 58,00, facendo ricorso alla monetizzazione prevista dalla **Deliberazione di Consiglio n. 66 del 30-11-2009** (*Monetizzazione delle aree a verde e dei parcheggi – Provvedimenti*), in considerazione della oggettiva impossibilità di mettere a disposizione lo spazio privato da destinare a tali standard.

Oltre la monetizzazione, l'attività necessita della reperibilità di n° 4 posti auto esistenti per un'area complessiva di **ca. mq 50**, individuati più prossimi all'attività, sul lungomare Harmine, per cui sarà corrisposto il canone per l'OSP ed oggetto di Convenzione per la gestione.

♦ **MODALITÀ DI REALIZZAZIONE E REGOLAMENTAZIONE DELLE DOTAZIONI :**

Le dotazioni territoriali risultanti dalla variante urbanistica ed i relativi oneri derivanti dalla realizzazione della proposta, potranno essere assolti e gestiti tramite la specifica Convenzione con il Comune, di cui agli indirizzi sopra citati, che possa prevedere anche la parziale compensazione a scomputo della quota degli oneri concessori dovuta, sussistendo in tale caso la possibilità di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (verde – parcheggi), ricorrendo le condizioni dettate dall'art. 16 c. 2 – 2bis del D.P.R. n° 380/01 (*Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati*).

La Convenzione potrà quindi formalizzarsi secondo i seguenti indirizzi , per i distinti interventi previsti :

**1. Percorso pavimentato :** per acquisire la disponibilità dell'area dell'arenile comunale interessata all'intervento per 20 mq, sarà formalizzata la richiesta di OSP permanente, all'Ufficio Tributi comunale, secondo la procedura di rito, corrispondendo i relativi canoni annuali stabiliti per il caso, considerando l'uso sia privato che pubblico, quindi per mq  $20 * 0,50 * \text{€/mq tot.}$  (*tariffa attuale pubblici esercizi € 27,00/mq x anno*), quantificando quindi l'intervento in complessivi € 270,00/anno;

**2. Verde – aiola dunale :** si prevede la conversione della cessione mediante monetizzazione, secondo i canoni determinati dalla D.C.C. n. 66 del 30-11-2009, che stabilisce per la **“zona B”** urbana la tariffa di €/mq. 91,00 per il reperimento del – Verde -, quantificando l'intervento ( $\text{€ } 91,00 * 70$ ) in complessivi € 6.370,00 attuali, per cui potrà essere previsto un coefficiente riduttivo condiviso in considerazione dei costi per la futura gestione;



**3. Parcheggi** : parimenti al punto 2. si prevede la monetizzazione per la dotazione degli standard di legge, con la relativa tariffa che stabilisce per la **“zona B”** €/mq. 113,00 per il reperimento dei – *Parcheggi* -, quantificando l'intervento (€ 113,00\* 58) in complessivi € 6.554,00 attuali;

**4. Reperibilità aree a parcheggio:** Per l'eventuale necessità per l'attività Case Vacanze, sarà formalizzata la richiesta di OSP previo pagamento del relativo canone. Per tale scopo sono stati individuati n° 4 posti auto sul lungomare, in prossimità della struttura, prevedendone la gestione regolamentata dalla Convenzione

Per i parcheggi di cui al punto **4.** l'atto di gestione per n.3 posti auto + 1 per portatori H, dovrà prevedere apposita segnaletica e contrassegni con manutenzione e messa in sicurezza dei posti assegnati.

Per gli interventi, di cui ai punti **1.** e **2.**, l'obiettivo di riqualificazione è quello di rispettare un idoneo ed armonico inserimento nel contesto del lungomare, ravvisandosi una necessaria convergenza e coesione tra l'interesse privato e quello collettivo, nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68, con un uso e beneficio indistinto sia pubblico che privato.

In tal senso il Convenzionamento, dovrà prevedere la realizzazione e la loro manutenzione (percorso – verde) in carico al privato, con l'ipotesi di parziale scomputo dal contributo delle opere di urbanizzazione, oltre la monetizzazione degli standard. .

In tal modo si persegue la finalità di ottimizzare la realizzazione delle dotazioni territoriali, condizionandole non solo alla loro monetizzazione, ma affidando altresì al privato la realizzazione e gestione delle stesse, con garanzia del risultato atteso per l'interesse pubblico, in una valutazione più generale e più organica del territorio., che preveda contestualmente la conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune, ma con garanzia di mantenimento da parte del privato.

Il **Capitolato dei lavori – il computo metrico - gli elaborati di progetto**, in sede di Convenzionamento definiranno in maniera puntuale ed appropriata i due interventi **1. + 2.** e le modalità di esecuzione, tempi di realizzazione, gestione e presa in carico, che saranno regolamentati dall'atto di Convenzione, di cui all'**allegato schema**.

I costi risultanti dal computo e dal consuntivo dei lavori, dopo il collaudo ed accettazione degli stessi, saranno detratti dal costo complessivo degli oneri concessori dovuti per le OUP ed alle OUS.



Il costo di costruzione CC sarà invece regolarmente assolto e corrisposto secondo le modalità di legge.

♦ **DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI :** (vedi ELABORATI GRAFICI - TAV.05)

L'area interessata dagli interventi **1. Percorso** e **2. Verde** previsti a titolo perequativo, è localizzata in una porzione di arenile di proprietà comunale sul Lungomare Harmine nel punto dell'accesso alla spiaggia all'altezza del civico 58, individuata nella TAV. A del P.T.P.R. regionale nel **"Paesaggio Naturale"**, le cui attività di trasformazione sono regolamentate dall'art. 22 delle relative Norme (Tabelle A-B-C) : *"Tale paesaggio comprende principalmente le aree nelle quali i beni conservano il carattere naturale o semi naturale in condizione di sostanziale integrità" .... La tutela è volta alla conservazione dei beni anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione .....nei limiti indicati nelle specifiche modalità di tutela."*



**Figura 2 : P.T.P.R. Tav. A - Paesaggio Naturale – (Edizione 2021)**

Modalità che per il caso sono individuate nello stralcio della norma :

<b>Tabella B) Paesaggio Naturale - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela</b>		
<b>Tipologia Interventi</b>		<b>Obiettivo specifico di tutela e disciplina</b>
<b>punto 2</b>	<b>Uso per attività di urbanizzazione</b>	Conservazione del patrimonio edilizio e della rete viaria esistenti compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio naturale



<b>2.2</b>	<b>interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art. 3 e.2 DPR 380/2001)</b>	Sono consentite esclusivamente le trasformazioni per accessibilità e reti di servizio legate al recupero dell'edificazione esistente e ai relativi adeguamenti funzionali. .....
<b>Tabella C Paesaggio naturale - norma regolamentare</b>		
	<b>Elementi</b>	
<b>1.1</b>	<b>Duna</b>	Conservazione, integrazione, riqualificazione, valorizzazione. Nelle zone umide e lungo le sponde marittime e dei laghi devono essere preservate le caratteristiche sabbiose e torbose dei terreni senza alterazione della duna e della vegetazione. Protezione dal degrado della duna litoranea e della relativa vegetazione ed eventuale ripristino.
<b>5.3</b>	<b>Recinzioni</b>	Da realizzare in modo da non pregiudicare la continuità visuale del paesaggio. ....Di altezza massima 1.20 ml se realizzate in muratura o cemento. ....

Alle cui direttive e prescrizioni la proposta formulata per il verde ed il percorso si attiene, rispettandone le finalità di conservazione.

La tipologia di intervento è relativa alla realizzazione delle OUP da parte del privato, come intervento perequativo/compensativo a titolo di riqualificazione, ed attiene la realizzazione del verde pubblico (aiola dunale) e del percorso pavimentato, di accesso all'arenile ed all'attività ricettiva, connesse alla proposta di variante oggetto di Convenzione, mentre la dotazione territoriale ai sensi dell'art. 5 del DM n° 1444/68, per l'adeguamento funzionale dell'attività ricettiva viene monetizzata

**1. Percorso:** occupa una porzione di **ca 20 mq**, per **un percorso pavimentato a servizio dell'attività**, di uso comune pubblico/ privato per accedere sia alla spiaggia che al nuovo ingresso agli alloggi delle Case Vacanza (PT – P1°) sul lato Sud/Est dell'edificio;

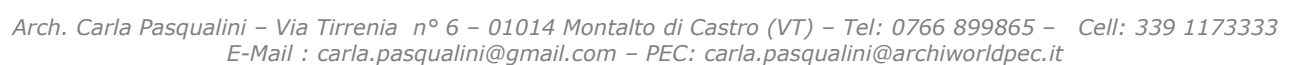


**Figura 3 : Percorso al mare – aiola dunale**





**Figure 2 - 3 : PARTICOLARI - Muretto Fioriera - Percorso**





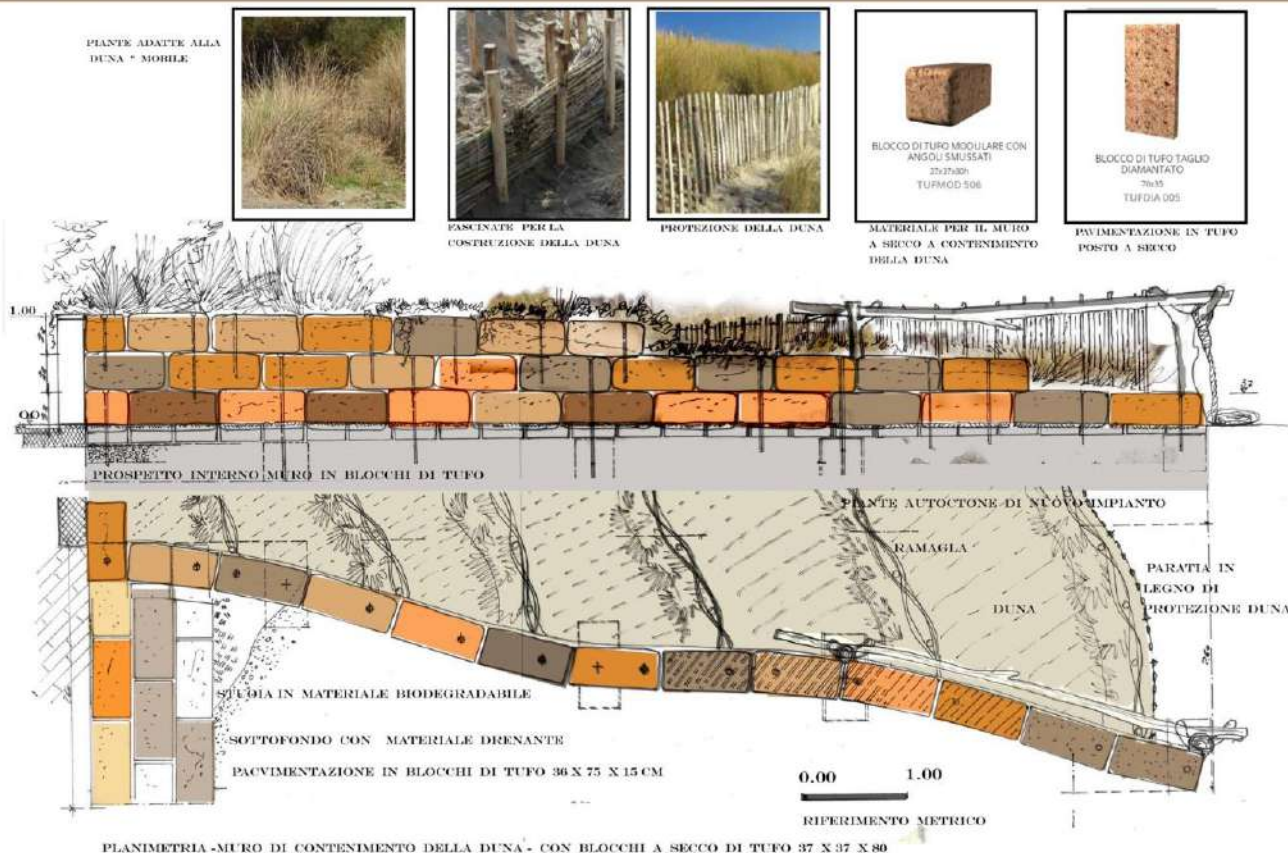
**Stella Polare**

**Marina di Montalto (VT) – L.Mare Harmine n° 58/A : Riqualificazione ed Ampliamento Attività Ricettiva**  
– Procedimento SUAP ai sensi art. 8 D.P.R. n° 160/2010

## MATERIALI – TECNICHE COSTRUTTIVE :

### MURO DI CONTENIMENTO A SECCO PER LA REALIZZAZIONE DI DUNA NATURALE

TAV. 2



Sia la pavimentazione che la delimitazione dell'aiola – duna, sono previsti in blocchi non cementati e lastre di tufo appoggiate sulla sabbia (dim. 0,70\* 0,35).

Per l'aiola sono previste piante adatte alle dune mobili di tipo naturale (*Laemus Arenaris*), delimitate mediante paratie in legno e canne (*fascinate*) innescate mediante ramaglie .

Il muro in Blocchi di tufo ad angoli smussati (dim. 0,37\* 0,37\* 0,80), a delimitazione del percorso all'arenile, avrà l'altezza massima di 1,00 mt, con un andamento “*dunale*” e larghezza utile di mt 2,80 dell'accesso dal lungomare, fino a mt 1,50 per l'uscita sull'arenile. I blocchi saranno posti a secco, appoggiati l'un l'altro, fissati con perni di ancoraggio con barra filettata in acciaio inox, senza malta, incassata nel tufo e stuccata con polvere di tufo e resina.



**Stella Polare**

**Marina di Montalto (VT) – L.Mare Harmine n° 58/A : Riqualificazione ed Ampliamento Attività Ricettiva**  
– Procedimento SUAP ai sensi art. 8 D.P.R. n° 160/2010

Tali interventi, nelle modalità costruttive, nella forma e nei materiali impiegati, sono conformi alle norme del P.T.P.R. dettate per il **“Paesaggio Naturale”**.

Montalto di Castro, il 13 maggio 2022



I Tecnici Incaricati:

Arch. Carla Pasqualini

Geom. Vinicio Cesetti



**Allegato :**

- **ALL. 01 - Schema di Convenzione** – (D.C.C. n. 76 del 13/12/2016 - Art. 8 DPR 160/2010)

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA****INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE****ART. 8 D.P.R. 160/2010**

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

(Provincia di Viterbo)

L'anno duemila ..... il giorno ..... del mese di ..... nel mio Ufficio sito in ..... via/piazza....., avanti a me dottor ..... notaio/segretario ....., 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, si sono personalmente presentati e costituiti:

– il signor ..... nato a ....., nella sua qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata del COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale interviene in quest'atto non in nome proprio ma in nome e per conto del Comune di Montalto di castro, con sede in piazza Matteotti n. 11, cod. fisc. 80009830565, ai sensi dell'art. 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in forza del decreto del Sindaco n..... del ....., nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune" da una parte;

– il signor ..... nato a ..... il ....., residente a ....., in via ..... n....., cod. fisc....., il quale interviene nel presente atto in qualità di..... della ditta ....., con sede in ....., in via ....., P.IVA ....., domiciliato per la carica presso la sede sociale dell'azienda medesima, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "soggetto attuatore", dall'altra parte;

**PREMESSO**

– che il Comune di Montalto di Castro è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n..... del .....

– che con delibera di consiglio comunale n..... del ..... è stata adottata la variante generale al P.R.G.;

– che il soggetto attuatore ha presentato, in data ..... prot. ...., come successivamente integrata e modificata, all'Ufficio SUAP del Comune di Montalto di Castro, istanza tendente ad ottenere il provvedimento unico per realizzazione/ampliamento di attività produttiva in variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, relativamente allo stabilimento ubicato/da realizzarsi nel Comune di Montalto di Castro, piazza Matteotti, 11, su terreno catastalmente censito al N.C.T., foglio ....., mapp. n.....;

– che il progetto di cui al punto precedente risulta in contrasto con lo strumento urbanistico generale in quanto l'ampliamento/la realizzazione dell'immobile destinato all'attività produttiva viene realizzato in zona ..... di P.R.G./risultano non rispettati i seguenti indici urbanistici/le seguenti norme di P.R.G.....;

– che l'amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto si ravvisa una convergenza tra l'interesse privato a conseguire l'intervento edificatorio richiesto e l'interesse collettivo finalizzato ad una migliore e più razionale utilizzabilità dell'azienda unito allo sviluppo dell'imprenditorialità quale fattore di crescita e sviluppo della comunità locale;

– che per tale istanza è stata quindi attivata la procedura dello sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e, pertanto, la stessa è stata valutata nella Conferenza di Servizi del ....., come risulta dai relativi verbali;

– che gli Enti intervenuti alla Conferenza dei Servizi Decisoria, hanno espresso parere favorevole alla richiesta della ditta ed alla conseguente variazione dello strumento urbanistico generale;



- che con delibera di Consiglio Comunale n. .... del ....., è stata regolarmente approvata la variante urbanistica conseguente all'accoglimento della sopracitata istanza;
- che dal..... al..... la documentazione progettuale e gli atti della Conferenza sono stati posti in pubblicazione ai sensi degli artt. 9 e 10 della Legge 1150/1942;
- che con delibera del Consiglio Comunale n..... del..... sono state formulate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- che nei citati atti deliberativi è prevista, tra l'altro, nel rispetto dell'art. 5 del D.L. 1444/69 la realizzazione su area destinata a standards delle seguenti opere: .....;
- ritenuto necessario procedere alla stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, nella quale siano definiti le modalità e i criteri di intervento ed, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'opera nel contesto territoriale nonché la realizzazione ed eventuale cessione delle aree interessate dagli standards.

Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### **Art. 1 – Premesse**

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

#### **Art. 2 – Obblighi di carattere generale**

Il soggetto attuatore 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. Il soggetto attuatore presta tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili oggetto di vincolo ad uso pubblico al Comune e meglio individuati nella planimetria allegata alla presente convenzione sub. A), sono liberi da iscrizioni ipotecarie da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da diritti reali parziari a terzi spettanti e da vincoli d'ogni specie.

Il soggetto attuatore si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri di seguito specificati di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unico responsabile per l'adempimento nei termini previsti. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore 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 soggetto attuatore 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. 3 – Termini per l'esecuzione dei lavori**

Il soggetto attuatore si impegna ad iniziare le opere relative al Provvedimento Unico Conclusivo del SUAP del Comune di Montalto di Castro entro 12 (dodici) mesi dalla data di notifica del rilascio dello stesso, e a terminare le opere stesse entro 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori di cui sopra.

#### **Art. 4 – Decadenza della variante**

La variante allo strumento urbanistico generale decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del Consiglio Comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del soggetto attuatore richiedente l'intervento SUAP. La proroga per l'inizio dei lavori non può essere superiore i 12 (dodici) mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

#### **Art. 5 – Realizzazione opere di urbanizzazione, cessione di standard, monetizzazione**

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese ed a cedere (*anche parzialmente*) al Comune/ad istituire sulle stesse vincolo di destinazione ad uso pubblico, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria meglio definite ed individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione sub. A):

- strade e sedi stradali per complessivi mq.....,
- marciapiedi per complessivi mq.....,
- spazi di sosta e parcheggio per complessivi mq.....,
- aree a verde per complessivi mq .....,
- piantumazioni ed essenze arboree e arbustive per n.....,
- rete di pubblica illuminazione per m.....,
- rete smaltimento acque meteoriche e superficiali per m.....,
- segnaletica stradale verticale e orizzontale,
- .....

Il soggetto attuatore si impegna, altresì, a realizzare tutte le opere di mitigazione idraulica e ambientale, meglio descritte e definite negli elaborati tecnici allegati al progetto, di cui all'istanza SUAP citata in premessa. Gli oneri finanziari, nessuno escluso, per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione da vincolare ad uso pubblico in favore del Comune di Montalto di Castro, rimangono in capo al soggetto attuatore medesimo.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre, ai sensi dell'art. 5 del D.L. 1444/1968 e s.m.i. , a realizzare su area destinata a standards le seguenti opere: ..... da cedere al Comune/ed istituire sulle stesse vincolo di destinazione ad uso pubblico. In alternativa si impegna a procedere alla monetizzazione delle superfici non reperite in ottemperanza alla deliberazione di consiglio comunale n. 66 del 30/11/2009 e s.m.i.

#### **Art. 6 – Istituzione di vincolo ad uso pubblico sulle opere di urbanizzazione.**

(*In caso di richiesta dell'amministrazione*) Il soggetto attuatore con la presente convenzione si impegna ad istituire vincolo ad uso pubblico sulle aree e opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 5, mediante atto pubblico. Dette aree ed opere sono da intendersi libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudiziali, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non apparenti, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli d'ogni specie. Gli oneri finanziari, nessuno escluso, conseguenti alla stipula dell'atto in forma pubblica istitutivo di detto vincolo ad uso pubblico, rimangono in capo al soggetto attuatore medesimo. Resta inteso che le opere di urbanizzazione descritte al precedente articolo 5 rimangono in proprietà del soggetto attuatore, il quale dovrà provvedere alla manutenzione continuativa e costante delle stesse, al fine di mantenerle integre, accessibili e fruibili in condizioni di assoluta sicurezza.

#### **Art. 7 – contributo di costruzione**

La realizzazione dell'intervento di realizzazione/ampliamento degli immobili dell'attività produttiva in deroga allo strumento urbanistico generale ed oggetto di istanza al SUAP al Comune di Montalto di Castro, è soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione previsto a termini di legge e determinato sulla base dell'importo tabellare come di seguito:

- oneri di urbanizzazione primaria pari a € ..... (Euro .....), ovvero scomputati a termini di legge
  - oneri di urbanizzazione secondaria pari a € ..... (Euro .....),
  - eventuali oneri ambientali pari a € ..... (Euro .....),
- per un importo complessivo di € ..... (Euro .....).

Detto importo complessivo è stato regolarmente versato alla Tesoreria Comunale in unica soluzione mediante bonifico/ricevuta di pagamento effettuato in data ..... bolletta/ricevuta n.....

*ovvero in alternativa*

Detto importo complessivo viene corrisposto in n..... rate ..... di uguale importo, di cui la prima rata è stata regolarmente versata alla Tesoreria comunale all'atto della sottoscrizione della presente convenzione mediante bonifico/ricevuta di pagamento in data ..... bolletta n. .... A garanzia del corretto pagamento entro i termini previsti delle rate rimanenti, con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, è stata stipulata polizza fidejussoria bancaria/assicurativa dell'importo di € ..... (Euro ..... ) pari alla somma delle rimanenti n..... rate semestrali relative al contributo di costruzione, rilasciata dalla Società ..... con sede a ..... in via/piazza ..... n. .... in data ....., polizza n..... emessa in data ..... Si dà atto inoltre che la fidejussione sopra citata contiene espressamente le clausole di cui al successivo art. 8.

#### **Art. 8 – garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da vincolare ad uso pubblico.**

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore, oggetto di vincolo ad uso pubblico, ammonta a complessivi €..... (Euro .....), come deducibile dal computo metrico redatto dal progettista e depositato agli atti dell'Ufficio SUAP. A garanzia della regolare e corretta esecuzione di dette opere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore costituisce, quale garanzia finanziaria degli obblighi assunti con la presente convenzione, fidejussione bancaria e/o assicurativa dell'importo di € ..... (Euro ..... ) pari al costo di realizzazione delle opere medesime, rilasciata dalla Società ..... con sede a ..... in via/piazza ....., n....., polizza n. .... emessa in data .....

Si dà atto inoltre che la fidejussione sopra citata contiene espressamente le seguenti clausole:

- la garanzia, qualora onerosa, è valida ed efficace anche se il soggetto attuatore, 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 Montalto di Castro non possono essere opposte eccezioni derivanti da rapporti tra l'Ente garante e il soggetto attuatore o successivi aventi causa;
- la garanzia sarà liberata espressamente per iscritto dal Comune, solo ad avvenuto adempimento degli obblighi previsti nella presente convenzione, anche per successivi stralci;
- la Società garante è fin d'ora autorizzata ed obbligata, escluso pertanto il beneficio della preventiva escussione, a versare l'importo garantito su semplice richiesta scritta avanzata dal Comune di Montalto di Castro che manifesti l'inadempimento del soggetto attuatore circa l'intervento richiesto al SUAP o dei suoi aventi causa. Rimane inteso che detta polizza fidejussoria potrà essere definitivamente liberata dal Comune soltanto dopo l'avvenuto collaudo di dette opere di urbanizzazione e, comunque, dopo l'avvenuto rilascio del certificato di agibilità ovvero dopo l'avvenuto silenzio – assenso sulla richiesta di agibilità medesima. Può essere concessa la riduzione della garanzia in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, previo collaudo anche parziale di dette opere di urbanizzazione, tale da fornire al Comune una garanzia finanziaria pari all'ammontare delle opere ancora da eseguire.

#### **Art. 9 – collaudo opere di urbanizzazione da vincolare ad uso pubblico**

Il soggetto attuatore si impegna a sottoporre a collaudo tecnico – amministrativo le opere di cui ai precedenti articoli 5 e 6, oltre a specifico collaudo tecnico – amministrativo delle opere di ampliamento oggetto di istanza SUAP. La nomina del Tecnico collaudatore, relativamente alle opere di cui ai citati articoli 5 e 6, sarà effettuata dal soggetto attuatore in accordo con il Comune, contestualmente con l'inizio dei lavori. Tutti gli oneri e spese di collaudo, nessuna esclusa, sono poste a carico del soggetto attuatore. Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del Tecnico designato. In tal senso il soggetto attuatore fornirà al Tecnico collaudatore tutta la documentazione tecnica e amministrativa necessaria ai fini della redazione del certificato di collaudo finale. Il soggetto attuatore 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 il primo termine ed

in caso di persistente inadempienza del soggetto attuatore, il Comune può riservarsi l'eventuale esecuzione d'ufficio, con spese a carico del soggetto attuatore. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dal soggetto attuatore, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti ed in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di Civitavecchia.

#### **Art. 10 – Aree a parcheggio, viabilità e a verde a servizio dell'attività produttiva**

Con riferimento all'istanza presentata, come successivamente integrata e modificata, il soggetto attuatore si impegna, a proprie cure e spese, a realizzare in proprietà privata:

- l'area a parcheggio per complessivi mq. ....;
  - le opere di viabilità (strade e marciapiedi interni) nonché aree e spazi di manovra per complessivi mq. ....;
  - opere di pubblica illuminazione e sottoservizi,
  - le opere relative alla mitigazione ambientale,
- il tutto come meglio descritto negli elaborati progettuali.

#### **Art. 11 – Opere convenzionate**

A seguito dell'istanza SUAP citata in premessa, in considerazione dell'aggravio del peso urbanistico nell'attuazione della proposta, il soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese le seguenti opere pubbliche, oltre a quelle da realizzarsi eventualmente a scomputo degli oneri concessori, approvate dalla giunta comunale con deliberazione n..... del.....:

.....;

A garanzia della regolare e corretta esecuzione di dette opere convenzionate, il soggetto attuatore costituisce, quale garanzia finanziaria degli obblighi assunti con la presente convenzione, fidejussione bancaria e/o assicurativa dell'importo di € ..... (Euro ..... ) pari al costo di realizzazione delle opere medesime, rilasciata dalla Società ..... con sede a ..... in via/piazza ....., n....., polizza n. .... emessa in data ..... Si dà atto inoltre che la fidejussione sopra citata contiene espressamente le clausole di cui al precedente art. 8.

#### **Art. 12 – Modalità di attuazione opere convenzionate**

Le opere oggetto di obbligazioni convenzionali sono affidate ed eseguite direttamente dal Soggetto attuatore il quale si avvarrà per le procedure di aggiudicazione delle norme di legge di cui al D. Lgs. 50/16. Il soggetto attuatore si impegna entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del Comune delle opere individuate e da eseguire, a conferire l'incarico ad un Professionista abilitato al fine di ottenere le autorizzazioni necessarie ad eseguire le suddette opere pubbliche e a predisporre tutta la documentazione esecutiva necessaria per la realizzazione di dette opere. In caso di opere già programmate e progettate dall'amministrazione, per le quali siano già state ottenute le prescritte autorizzazioni, il soggetto attuatore procederà direttamente alla realizzazione dei lavori.

La comunicazione di inizio lavori deve essere presentata al Comune di Montalto di Castro entro 6 (sei) mesi dal rilascio del titolo abilitativo ovvero atto di assenso e le opere medesime dovranno essere completate entro i successivi 18 (diciotto) mesi dalla data di inizio dei lavori.

#### **Art. 13 - vigilanza**

E' riservata al Comune la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere per assicurarne la rispondenza al progetto approvato, nonché sull'osservanza degli obblighi e adempimenti in capo al soggetto attuatore, derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffiderà il soggetto attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione dei lavori.



#### **Art. 14– Chiusura dei lavori e certificato di agibilità**

Al termine dei lavori di realizzazione/ampliamento dell'edificio produttivo e relative opere pertinenziali di cui al Provvedimento Unico Conclusivo rilasciato dall'Ufficio SUAP, il soggetto attuatore, come previsto dall'art. 10 del DPR 160/2010, si impegna a trasmettere al medesimo SUAP:

- la dichiarazione del direttore dei lavori con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità,
- il certificato di collaudo delle opere effettuato da un professionista abilitato,
- la denuncia di avvenuta variazione catastale dell'immobile presentata all'Agenzia del Territorio,
- certificato di conformità degli impianti tecnologici.

La completa e corretta trasmissione all'Ufficio SUAP della documentazione di cui al paragrafo precedente consentirà l'immediato esercizio dell'attività.

#### **Art. 15 – Ulteriori obblighi del soggetto attuatore**

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare l'edificio e le relative pertinenze, quale bene strumentale alla propria attività produttiva, prendendo atto, anche in seguito alla sottoscrizione della presente, che qualsiasi modifica al progetto edilizio assentito e/o dell'attività produttiva è comunque soggetta ad un nuovo procedimento autorizzatorio in conformità ai dettami di legge. Il proponente si impegna altresì a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale della variante al P.R.G.

#### **Art. 16 – Registrazione e trascrizione atti.**

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano gli aventi titolo, suoi successori ed aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei registri immobiliari con piena rinuncia dell'eventuale ipoteca legale ed esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

#### **Art. 17 – Regime fiscale.**

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

#### **Art. 18 – Risoluzione delle controversie**

Qualsiasi eventuale lite o controversia circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione o l'inadempimento della presente convenzione e in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Civitavecchia.

#### **Art. 19 – Pubblicità degli atti**

Il progetto di intervento di ampliamento di attività produttiva in variante allo strumento urbanistico generale, composto dai seguenti elaborati:

.....

.....

è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Le parti, di comune accordo, stabiliscono che gli atti di cui al punto precedente, quali atti pubblici e per tale motivo depositati negli originali dell'Ufficio SUAP del Comune di Montalto di Castro, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **Art. 20 – Privacy**

Le parti dichiarano di essere state edotte di quanto previsto dagli articoli 13 e 7 del Testo Unico sulla Privacy (D.Lgs. n. 196/2003), e prestano conseguentemente il proprio consenso al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali riguardanti le medesime ed eventuali altre parti interessate.

Richiesto io Ufficiale Rogante ho ricevuto il presente atto, scritto parte da persona di mia fiducia e parte da me Notaio/Segretario Comunale Generale e da me letto ai comparenti che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore.....

La presente convenzione è redatta su ..... facciate che compongono complessivamente n. .... fogli.