

**OGGETTO: DITTE \_\_\_\_\_ - MODIFICHE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO “SAN NICOLÒ” RICADENTE ALL’INTERNO DELL’AREA SITA NEL COMUNE DI JESI IN PIAZZA PERGOLESÌ IDENTIFICATA NEL P.R.G. VIGENTE COME AREA TE2.1 (SOTTOZONA A2.1 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTÀ’ STORICA).**

L’anno duemilaventuno il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Jesi, presso \_\_\_\_\_, innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto nel ruolo del Collegio notarile del distretto di Ancona, si sono costituiti:

- da un lato, l’\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la Residenza Comunale sita in Jesi, Piazza Indipendenza 1, il quale interviene al presente atto ed agisce esclusivamente in nome e per conto del Comune di Jesi, C.F.: 00135880425, nella sua qualità di Dirigente dell’Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico, in forza di decreto sindacale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ai sensi dell’art. 107 del T.U.E.L. e dell’art. 57 del vigente Statuto comunale ed in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva come per legge, che si allega in copia autentica al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_, di seguito, per brevità, denominato “**Comune di Jesi**”;

- dall’altro lato:

- il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, quale legale rappresentante della \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_;
- il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, quale legale rappresentante della \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_;
- il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, quale legale rappresentante della \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_;

di seguito, per brevità, nominato “**ditta proprietaria**” o “**attuatrice**”, della identità dei quali comparenti in Notaio sono certo;

**Premesso che:**

1) in data 30 Marzo 2021 presso lo studio Notaio Anna Fionda è stata stipulata con atto rep. 5334 del 30 marzo 2021 la convenzione urbanistica relativa al Piano di Recupero di iniziativa privata relativo

al complesso edilizio denominato “San Nicolò” e sito in Jesi Piazza Pergolesi approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 24 del 09/02/2021;

2) la ditta attuatrice ha presentato in data 1/12/2021 la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. N. 75638 per la ristrutturazione “vincolata” del complesso in argomento;

3) in data 22/12/2021, con atto rep. 23337, il Comune di Jesi ha acquistato dalla Ditta Apotema Costruzioni Srl la porzione al piano terra del complesso edilizio, contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi - foglio 68 particella 115 subalterni 41, 62, 63, 54, 65, 57, 58 parte;

4) con nota prot. 6075 del 30/05/2022, la Soprintendenza a seguito di sopralluogo sospendeva parzialmente i lavori che interessavano la porzione del complesso in aderenza alla chiesa di San Nicolò al fine di valutare le soluzioni progettuali previste in ordine all’interferenza con la medesima chiesa;

5) con successiva nota prot. 8739 del 05/08/2022 la Soprintendenza ribadiva la permanenza del regime di sospensione lavori riferito al tratto in questione, rimandando alla valutazione di uno specifico progetto di approfondimento circa la parte in adiacenza alla facciata laterale della chiesa e fornendo contestualmente indicazioni sulle modalità del distacco;

6) Il Condominio Pergolesi ha conferito pertanto apposito incarico per i necessari approfondimenti tecnici finalizzati alla elaborazione di una nuova proposta progettuale del punto di congiunzione dell’immobile tutelato e l’edificio oggetto di intervento di ristrutturazione. Tale proposta ha dovuto tenere conto delle prescrizioni fornite dalla Soprintendenza nel corso delle interlocuzioni avute circa la soluzione del distacco;

7) con nota prot. 6412 del 05/06/2023, acquisita agli atti d’ufficio in data 15/06/2023 prot. 40288, la Soprintendenza autorizzava il suddetto progetto presentato dal Condominio Pergolesi in data 02/06/2023;

8) in data 01/06/2023, l’Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 156, ha preso atto della relazione tecnica redatta dall’Arch. Carla Lucarelli ed ha concesso il proprio benestare per la presentazione formale presso la Soprintendenza della proposta del suddetto distacco,

anche in considerazione del fatto che tale proposta determina una riconfigurazione, seppur minima, di una porzione al piano terra della proprietà comunale;

9) in pari data, in sede di assemblea condominiale del 01/06/2023, è stato espresso dai condomini il parere favorevole alla trasmissione al Comune di Jesi del Piano di Recupero aggiornato con il progetto di sistemazione del complesso al fine della sua adozione, a seguito dell'accoglimento della soluzione tecnica concordata con la Soprintendenza relativamente al punto di contatto con la chiesa adiacente;

10) la variante al Piano di Recupero, a firma dell'Arch. Giampiero Cardinali, è stata pertanto trasmessa al Comune di Jesi con nota acquisita al protocollo comunale con il n. 41884 del 21/06/2023, trasmessa nuovamente con modifiche ed integrazioni in data 04/07/2023 con nota acquisita al prot. n. 45132 dall'Amministratore del Condominio Pergolesi in nome e per conto delle proprietà REA srl, Apotema Costruzioni Srl, Danilo Casaccia, oltre al Comune di Jesi, composta dalla documentazione di seguito specificata che è parte integrante del presente atto e che, previa sottoscrizione delle parti, viene considerata allegata al presente atto e viene acquisita agli atti del Comune di Jesi:

- Relazione tecnica
- N.T.A.
- Piano interrato e piano terra – Stato attuale
- Piano primo e secondo – Stato attuale
- Piano terzo, quarto e copertura – Stato attuale
- Sezioni – Stato attuale
- Prospetti – Stato attuale
- Piano interrato e piano terra – Stato futuro
- Piano primo e secondo – Stato futuro
- Piano terzo, quarto e copertura – Stato futuro
- Sezioni – Stato futuro
- Prospetti – Stato futuro
- Rete fognante – Stato futuro
- Schema di frazionamento
- Opere di urbanizzazione
- Conteggio oneri
- Schema di convenzione

11) detta proposta di modifica del Piano di Recupero prevede:

- il distacco completo, secondo una geometria variabile, del complesso dalla chiesa di San Nicolò secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza, con conseguente rimodulazione dei corrispondenti spazi interni del complesso al piano terra e primo;
- la conferma della prevalente riconversione all'uso abitativo del complesso;
- la conferma dell'utilizzo degli spazi posti al piano terra dell'edificio di proprietà del Comune di Jesi ad usi e servizi a sostegno delle persone con disabilità
- la sistemazione e contestuale cessione al Comune di Jesi di una porzione più ampia della corte interna al complesso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, a seguito delle modifiche apportate al progetto di sistemazione della corte stessa (eliminazione della rampa di accesso al piano terra, eliminazione dello spazio condominiale riservato ai cicli e motocicli e previsione di un'aiuola centrale con caditoia sottostante per la raccolta delle acque meteoriche);
- la conferma del miglioramento strutturale e la cessione al Comune dei locali "ex cappella" ed "ex sagrestia" a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, da destinare alla collettività e da utilizzare per il collegamento pubblico diretto ed esclusivo tra la corte interna e la piazza Pergolesi;
- la rinuncia alla costituzione a favore del Comune di Jesi alla servitù di uso pubblico sulla porzione di immobile "sub 10/b e 10/c" di cui all'elaborato "schema di frazionamento" del Piano di Recupero.

12) la proposta progettuale di cui ai punti precedenti costituisce variante al Piano di Recupero approvato con Delibera di G. C. n. 24/2021 in quanto comporta:

- la previsione di un nuovo accesso al locale "ex Cappella" da Piazza Pergolesi;
- la modifica degli spazi posti all'interno della corte del complesso mediante l'eliminazione della rampa disabili e dello spazio ad uso condominiale, con conseguente incremento delle superfici a destinazione pubblica;
- la modifica degli accessi alla corte interna sia da Corso Matteotti che da Piazza Pergolesi con conseguente ridefinizione dei percorsi pubblici interni al complesso e contestuale modifica delle relative servitù di uso pubblico;
- il distacco completo, secondo una geometria variabile, del complesso dalla chiesa di San Nicolò in adeguamento alla sopra citata nota della Soprintendenza acquisita al prot. comunale n. 49454 del 8

agosto 2022, con conseguente rimodulazione dei corrispondenti spazi interni del complesso al piano terra e primo;

13) detta variante al Piano di Recupero, adottata ai sensi dell'art. 30 della L.R. Marche n. 34/1992 con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, è stata successivamente approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;

**Considerato che** sulla variante al Piano di Recupero in argomento sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- parere del Servizio Infrastrutture e Mobilità di cui alla nota prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ per gli aspetti legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo;
- parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle Marche in relazione alla verifica di interesse archeologico di cui alla nota acquisita al protocollo comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;

**Considerato che** con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ sono state approvate le modifiche al progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo previste dal summenzionato Piano di Recupero approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;

Tutto ciò premesso e considerato, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono di modificare i seguenti articoli della convenzione stipulata e richiamata nelle premesse:

#### **ART. 1 – MODIFICA DELL'ART. 2 “CESSIONE DI AREE E DI PORZIONI D'IMMOBILE”**

Il contenuto dell'art. 2 viene così riformulato: *“Le ditte attuatrici, per quanto di loro competenza e spettanza, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Jesi i seguenti immobili, attualmente di loro proprietà:*

*- corte interna da destinare a spazio pubblico di mq 193 circa, comprensivi del passaggio pubblico da Corso Matteotti, identificati nell'elaborato “Schema di Frazionamento” rispettivamente con i subalterni 3b, 58b, 59, 4a, 4c, 5a e 5b;*

*- locali “ex cappella” ed “ex sagrestia”, mq 62 circa, da destinare ad usi di pubblico interesse, identificati nell'elaborato “Schema di Frazionamento” rispettivamente con il subalterno 15.*

*Tali beni saranno ceduti liberi da privilegi, pesi, gravami o iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere entro il termine di 60 giorni dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere in ogni momento la cessione dei*

*suddetti immobili, ai sensi dell'art. 4 bis del "Regolamento per l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri".*

*L'atto di cessione degli immobili sopra descritti è a totale carico delle Ditte attuatrici o loro eventuali aventi causa.*

*Le parti convengono che i lavori di sistemazione dei locali che verranno ceduti all'amministrazione sulla base della presente convenzione saranno definiti dai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione come sopra richiamati.*

*Ai sensi dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica, con le suddette cessioni al Comune si intendono assolti gli obblighi relativi al reperimento degli spazi pubblici in relazione al tipo di intervento.*

*In ogni caso, l'agibilità del complesso edilizio è subordinata all'assolvimento degli obblighi sopra descritti, ovvero alla cessione degli immobili e alla presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale delle relative opere."*

## **ART. 2 – MODIFICA DELL'ART. 3 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ED OPERE A SCOMPUTO**

*Il contenuto dell'art. 3 viene così riformulato: "Le ditte attuatrici, o loro aventi causa, a fronte della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria prevista dall'art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., calcolati provvisoriamente con i criteri e i parametri vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione originaria e comunque da determinarsi in maniera definitiva, con le aliquote e tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio, per un importo complessivo di Euro 27.253,45 (ventisettemiladuecentocinquante virgola quarantacinque) si impegnano ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. ad eseguire direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano per un importo complessivo di Euro 50.337,96 (cinquamila trecentotrentasette virgola novantasei) secondo le modalità stabilite dal vigente Regolamento comunale per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo approvato con deliberazione di C. C. n. 121 del 28 Luglio 2014 e nel rispetto del Dlgs 36/2023.*

*Le ditte attuatrici, o loro aventi causa, a fronte della corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria prevista dall'art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., calcolati provvisoriamente con i criteri e i parametri vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione originaria e comunque da determinarsi in maniera definitiva, con le aliquote e tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio, per un importo complessivo di Euro 24.669,26 (ventiquattromilaseicentosessantanove virgolaventisei) si impegnano a farsi carico dei costi delle*

*opere stesse per un importo complessivo di Euro 49.546,56 (quarantanovemilacinquecentoquarantasei virgola cinquantasei) secondo le modalità stabilite dal vigente Regolamento comunale per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo approvato con deliberazione di C. C. n. 121 del 28 Luglio 2014 e nel rispetto del D.Lgs 36/2023..*

*Le ditte attuatrici, o loro aventi causa, sono obbligate a corrispondere, al rilascio del titolo abilitativo, il contributo, se dovuto, per la quota relativa al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 con le aliquote, forme e modi previsti dalle disposizioni vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo stesso.*

*La quota del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. relativa agli oneri di urbanizzazione, calcolata al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi, è scomputata fino alla concorrenza degli importi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dalle attuatrici, o suoi aventi causa, ai sensi del presente articolo e risultanti dai quadri economici dei relativi progetti esecutivi approvati. L'eventuale quota del contributo eccedente i suddetti importi sarà corrisposta al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi.”*

### **ART. 3 – MODIFICA DELL'ART. 4 – COSTITUZIONE DI SERVITÙ A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

*Il contenuto dell'art. 4 viene così riformulato: “Sulla porzione di immobile “subalterni 10a e 41b” di cui all'elaborato “Schema di Frazionamento” del Piano di Recupero, contestualmente alla cessione dei beni di cui all'art. 2, dovrà essere costituita a favore del Comune di Jesi apposita servitù di uso pubblico per garantire il collegamento pubblico tra la corte interna, e Piazza Pergolesi.*

*Le parti si danno reciprocamente atto che le spese per l'atto di costituzione della servitù saranno a carico delle Ditte attuatrici e–che le spese di manutenzione inerenti a tale porzione di immobile saranno a carico del Comune di Jesi.*

### **ART. 4 – MODIFICA DELL'ART. 8 – GARANZIE**

*Il contenuto dell'art. 8 viene così riformulato: “A garanzia degli adempimenti previsti nella presente convenzione, le ditte attuatrici, o loro eventuali aventi causa, presentano, all'atto della stipula della presente convenzione, la polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_, rilasciata da primaria compagnia nazionale e contenente la previsione di garanzia a prima richiesta in favore dell'amministrazione comunale, l'espressa rinuncia all'obbligo di preventiva escussione dell'assicurato, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 cod. civ., di importo pari al valore delle opere di urbanizzazione primarie derivante dal computo metrico redatto sulla base del prezzario regionale vigente al momento della presentazione*

*del progetto, al quale va aggiunta l'IVA nella misura del 10% ai sensi dei punti 127-quinquies e 127septies della Tabella A - parte III allegata al D. PR. 633/72, nonché le spese tecniche nella misura forfettaria del 15% dell'importo lavori, oltre all'IVA ed ai contributi previdenziali. La suddetta polizza dovrà essere integrata di un importo pari alla rivalutazione ISTAT dell'intero importo di polizza così come sopra calcolato per ogni anno successivo a quello di stipula. Quanto sopra si rende necessario a garantire la realizzazione delle opere da parte del Comune nell'eventualità in cui il soggetto attuatore non mantenga gli impegni assunti con la stipula della Convenzione (Art. 6.2 del Regolamento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri).*

*A garanzia del pagamento dei lavori nei confronti dell'impresa esecutrice, equivalente alla garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria prestata nei confronti dell'Amministrazione Comunale, le ditte attuatrici, o loro eventuali aventi causa, presentano, all'atto della stipula della presente convenzione, la polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_, rilasciata da primaria compagnia nazionale e contenente la previsione di garanzia a prima richiesta in favore dell'amministrazione comunale, l'espressa rinuncia all'obbligo di preventiva escussione dell'assicurato, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 cod. civ., di importo pari al valore complessivo lordo delle opere di cui al Quadro Economico del progetto preliminare. La suddetta polizza verrà svincolata ad avvenuto positivo collaudo delle opere, previa presentazione, da parte dell'impresa esecutrice dei lavori, di una liberatoria con la quale attesti l'avvenuto pagamento di tutti gli stati di avanzamento lavori, compreso lo stato finale.*

*Il tutto comunque in conformità e nel rispetto del "Regolamento per l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri" da ultimo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 28.07.2014."*

## **ART. 5**

Resta valido quant'altro contenuto nella convenzione rep. 5334 del 30 marzo 2021.

Letto, firmato e sottoscritto.

Per il Comune di Jesi

\_\_\_\_\_

Per la Ditta \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_