

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi 21/07/2009  
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Antonella Di Lisa

TRIBUNALE DI ANCONA

Fallimento [REDACTED] – Castelfidardo (An)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Aggiornamento perizia estimativa

redatta nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo

**Premessa.** Su incarico del G.D. al Fallimento [REDACTED] ho provveduto ad aggiornare la stima relativa agli immobili caduti nell'attivo fallimentare, valutazione da me redatta nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo; buona parte del presente elaborato si riferisce al terreno posto lungo la Strada Provinciale Helvia Recina, di proprietà indivisa in quote uguali tra la [REDACTED] e la [REDACTED] correnti entrambe a Castelfidardo.

Il presente elaborato contiene inoltre ulteriori informazioni in ordine al fabbricato produttivo presente a ridosso della Strada Statale Adriatica all'interno del Comune di Castelfidardo, oggi in precarie condizioni di stabilità strutturale.

Parte prima

Lottizzazioni PL1 e PEEP4 Porto Recanati - Strada Regina

**Le caratteristiche della Lottizzazione.** Si tratta di un ampio appezzamento di terreno, di morfologia pianeggiante, posto a margini del centro edificato; l'area si trova in corrispondenza dell'incrocio tra la Strada Statale Adriatica e la Strada Provinciale *Helvia Recina* che da questa si dirige verso Macerata.

In particolare, l'innesto tra le due strade è in corrispondenza dell'avvicinamento della Strada Statale con la zona balneare, tanto che l'area in questione non dista più di duecento metri dal litorale; peraltro, in prossimità del parcheggio previsto nella zona sud della Lottizzazione, una volta raggiunta detta arteria, è possibile utilizzare un sottopasso ferroviario per raggiungere la battigia.

Unitamente ad un fondo attiguo, si tratta della più estesa area di espansione prevista dall'attuale PRG; è composta da due porzioni di cui una ad iniziativa privata (definita PL1) e l'altra da attuarsi mediante intervento pubblico (identificabile con l'acronimo PEEP 4); le volumetrie consentite dagli strumenti urbanistici nelle due zone ammontano rispettivamente a circa trentamila metri cubi nell'ambito della porzione privata e di circa diciottomila in quella pubblica.

All'interno di tali Lottizzazioni (concentrate soprattutto nella zona di contatto tra le due zone) sono previste le dotazioni pubbliche necessarie sia al soddisfacimento degli standard disciplinati dalla vigente normativa sia per la completa fruizione degli spazi pubblici

Dott. Ing. Andrea BUCCOLINI  
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1321

*Am*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

e privati; in particolare il progetto prevede strade e percorsi pedonali, verde pubblico e privato oltre ai parcheggi pubblici.

Più specificamente, la lottizzazione ad iniziativa privata prevede la realizzazione della strada di penetrazione e dei parcheggi pubblici a ridosso della abitazioni; nella parte ad iniziativa pubblica è previsto una zona adibita a verde ed un plesso scolastico.

**La procedura amministrativa ed i parametri edificatori.** La Lottizzazione PL1 è stata adottata con Delibera Consiglio Comunale 08/08/2007 n. 41 e successivamente approvata con Delibera Consiglio Comunale 25/10/2007 n. 4949; successivamente è stata presentata una Variante al Piano, adottata con Delibera Consiglio Comunale 29/09/2010 n. 17, approvata con Delibera 30/09/2010 n. 36. La motivazione adottata dalla proprietà in ragione delle modifiche richieste era espressa come *Si confermano delle mutate esigenze di mercato relative alla crisi economica in atto che hanno imposto la modifica dell'organizzazione dei vari interventi edilizi, rendendoli ora suddivisibili tra più operatori economici e conseguentemente più differibili nel tempo*

**Piano ad Iniziativa Privata.** In dettaglio, i parametri edilizio-urbanistici dell'intervento possono essere così riassunti

Superfici ed indici

Superficie territoriale	mq	24.700
Volume max edificabile	mc	29.640
Superficie edificabile	mq	13.710

Tipologie costruttive

Massimo 4 piani oltre interrato  
Distanza min 7,50 dal confine del lotto  
Distanza strade come da DM 1444/68  
Sono comunque consentite possibili modifiche alla sagome come da planivolumetrico con rispetto degli standard (dotazioni, distacchi, distanze ecc.)

Destinazioni ammesse

Abitazioni  
Commercio  
Pubblici esercizi  
Uffici e studi professionali  
Artigianato di servizio  
Attrezzature per il verde

Caratteristiche costruttive

Tetti a falda o piani  
Finestre in legno/pvc/acciaio  
Persiane legno/pvc/alluminio  
Verde con altezza inferiore 2,50 ml

Aree a dotazioni

strade	mq	2.630
verde	mq	5.850
parcheggi	mq	2.200
percorsi pedonali	mq	310



Modalità di attuazione

La modalità di attuazione Piano è prevista mediante la richiesta ed il rilascio di Permessi di Costruire per singoli edifici o comparti

I lotti previsti sono in numero di quattro di cui due ripartiti in sub settori

Originariamente erano previsti

- Lotto 1 unico fabbricato a guisa di C con volumetria pari a mc 12.560 (a-5.200/b-4.500/c-2.860)
- Lotto 2 unico fabbricato (a-4.680/b-6.300) con volumetria complessiva pari a mc 10.980

A seguito dell'approvazione della Variante, il compendio è stato suddiviso in quattro lotti di cui due ripartiti in sub settori

1 a	2.200	[8]	2 a	2.200	[8]	3	5.200	[16]	(non completato)
b	2.200	[8]	b	2.200	[8]				
c	2.200	[8]	c	2.200	[8]	4	1.920	[4]	
d	2.200	[8]	d	3.800	[14]				
e	1.650	[8]		10.400					
f	1.650	[8]							
	12.100								

Complessivamente gli alloggi previsti son in numero di 106 per una superficie media di circa 90 mq lordi

**Piano PEEP 4** La zona di carattere pubblico prevede invece

Superficie territoriale	mq	29.440
Volume max edificabile	mc	17.644

di cui mc 8.000 a destinazione residenziale e mc 9.664 ad uso commerciale/servizi

Destinazioni ammesse

- lotto 1 Commercio e servizi
- lotto 2. Abitazioni in Edilizia Economico Popolare
- Lotto 3. Plesso scolastico



Quadro economico oneri



Le opere previste nel progetto originale prevedevano le seguenti opere di urbanizzazione con relativi importi stimati

Plesso scolastico	€	859.500.-
Pista ciclabile	€	60.000.-
	€	919.500.-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La variante contempla invece la cessione alla Pubblica Amministrazione della sola Scuola, per un importo dei lavori stimato a computo in € 1.009.000.-

Pertanto il bilancio economico di raffronto tra oneri di urbanizzazione da versare ed opere previste in compensazione può essere riassunto come segue

Residenziale primari	mc	8.000	x € 10,514/mc =	€	84.112.-
secondari	mc	9.644	x € 9,101/mc =	€	87.091.-
Totale oneri urbanizzazione				€	171.203.-
Saldo residuo a favore Amministrazione Comunale				€	837.797.-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Le Convenzioni sottoscritte.** Al fine di regolamentare gli accordi pubblico/privato sopra brevemente richiamati, i lottizzanti e la Pubblica Amministrazione sottoscrissero apposite Convenzioni i cui riferimenti e contenuti vengono riportati in calce

Piano ad iniziativa privata PL1. Il Piano è regolamentato dalla Convenzione sottoscritta dai Lottizzanti ( [REDACTED] ) ed il Comune di Porto Recanati mediante atto pubblico 04/02/2008 notaio Dott.ssa Maria Borrelli di Castelfidardo repertorio 33637 raccolta 13077.

In tale Convenzione ed in assenza di modifiche a tale atto, gli obblighi assunti dai Lottizzanti da trasferire ai possibili proprietari sono

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti per le volumetrie da realizzare (strade veicolari e pedonali, parcheggi, fognature meteoriche e nere, rete di distribuzione elettrica/telefonica/idrica/metano, pubblica illuminazione e spazi verdi) per un importo di € 710.451,48+Iva 10% = 781.496,63
- la garanzia di detto importo con fidejussione (nello specifico polizza Allianz S.p.A. 29/10/2008 n. 064041459)
- la contestuale cessione immediata delle aree pubbliche alla Pubblica Amministrazione (peraltro già avvenuta);
- l'impegno ad eseguire le opere entro 10 anni dalla Delibera di Approvazione;
- la realizzazione di un allaccio alla rete dei servizi per ogni lotto;
- l'esecuzione di un muretto di delimitazione dell'area urbanizzata;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- il reperimento degli standard urbanistici all'interno dei comparti edificatori nel caso di destinazione diversa rispetto a quanto previsto in sede di Piano approvato;
- la gestione/pulizia/manutenzione delle opere da cedere al Comune fino alla loro presa in carico previo collaudo tecnico-amministrativo (con oneri e cura a carico dei lottizzanti), da eseguirsi su iniziativa del Comune entro trenta giorni dal deposito della necessaria documentazione e presa in carico da parte della stessa Amministrazione entro i successivi tre mesi; è prevista anche la possibilità di richiedere un collaudo parziale eseguito anche per stralci ma in tal caso senza la procedura di tacito assenso prevista dalle Norme;
- l'attivazione della pubblica illuminazione prima del rilascio della agibilità relativa al primo alloggio completato;

Piano di Edilizia Economico Popolare PEEP4. Anche questo Piano è convenzionato mediante con atto pubblico 22/12/2010 notaio Dott. Sabino Patrino di Porto Recanati repertorio n. 44121 raccolta 19547 sottoscritta dai Lottizzanti [REDACTED] e [REDACTED]

Prevede sostanzialmente tre zone destinate rispettivamente ad insediamento commerciale, a complesso residenziale e ad edilizia scolastica, oltre ad una vasta porzione destinata a verde attrezzato.

La Convenzione obbliga i Lottizzanti alla realizzazione di

- un collegamento ciclo-pedonale tra l'area PEEP4 e PL1 con la Strada Statale 16;
- un plesso scolastico destinato ad asilo;

oltre alla vendita degli alloggi da realizzare nella zona residenziale con prezzo di cessione in accordo con quello previsto per l'Edilizia Convenzionata fissato dalla Regione Marche;

La scadenza per ottemperare a tali obblighi è fissata entro 5/10 anni dall'esecutività della Convenzione.

Nell'ambito di tale intervento la realizzazione delle opere di urbanizzazione è prevista in *affidamento pubblico* e consistono in

- strade veicolari/pedonali e parcheggi;
- fognature meteoriche e nere;
- rete di distribuzione elettrica/telefonica/idrica/metano;
- pubblica illuminazione;
- spazi verdi

unitamente al plesso scolastico citato in precedenza; gli importi indicati in Convenzione ammontano ad € 241.672,55 per le primarie ed a € 795.000,00 per l'asilo, im-

porto totale € 1.036.672,55 garantito con fidejussione Allianz n. 069158941 scadenza 02/12/2012

Diversamente da quanto previsto per la Lottizzazione PL1, le aree destinate a dotazioni pubbliche risultano ancora capo ai Lottizzanti ed è prevista una loro cessione in forma gratuita mediante successivo atto di alienazione.

**La descrizione dello stato dei luoghi.** Attualmente si accede al compendio attraverso la strada di penetrazione che dalla Strada Provinciale Helvia Recina si immette all'interno del terreno oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio, in posizione mediana tra le due lottizzazioni.

Delle opere di urbanizzazione previste sono state approntate quelle afferenti le strade ed ai parcheggi, oltre ad alcuni sottoservizi presenti al di sotto del sedime delle zone viarie; più in dettaglio le opere primarie a scomuto sono state parzialmente eseguite, risultando già pavimentante (sebbene in maniera incompleta) le strade ed i parcheggi completi di marciapiedi, l'illuminazione pubblica, i sottoservizi (fognature, rete elettrica/telefonica, distribuzione idrica/metano) e la cabina elettrica a servizio del compendio immobiliare.

Non è stata edificata alcuna volumetria a meno di quella prevista all'interno del Lotto 3, (peraltro ancora non completata) identificata catastalmente alla particella numero 488.

Detto fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica con altezze eterogenee; si presenta in discrete condizioni di manutenzione e -come accennato- in avanzato stato di completamento; di gradevole fattura attesa la sua vivace composizione volumetrica e cromatica, è completamente destinato ad appartamenti di media superficie, come previsto dalle Norme del Piano. Ha struttura portante in cls armato, la copertura è in parte a tetto con manto in tegole portoghesi ed in parte a terrazza praticabile, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, con modanature e voltatesta in elementi prefabbricati, gli infissi sono in alluminio, la rete esterna di smaltimento delle acque meteoriche è in rame; all'esterno è già stata realizzata la perimetrazione dell'area mediante un muretto in cls armato faccia a vista sormontata da una ringhiera metallica. All'interno gli alloggi risultano privi delle finiture (pavimenti e rivestimenti, porte interne e sanitari) e con gli impianti ancora da completare.

**Alcune considerazioni preliminari e l'andamento del mercato.** In relazione al compendio oggetto di stima occorre sottolineare come nella pratica estimativa sia usuale ridurre percentualmente il valore di una proprietà detenuta in quota al di sotto della effettiva aliquota posseduta, amplificazione apportata per ovvie ragioni di utilizzabilità per la successiva condizione di comproprietà. Nei casi in esame la notevole parcellizzazione dei compendi (in termini di lotti edificabili nel primo caso e di unità immobiliari nell'altro) consente di affermare con ragionevolezza che la stima di quanto detenuto dalla Società possa essere valutata come coincidente con la percentuale del valore complessivo.

È ovvio che tale considerazione può essere trasposta anche nei confronti dell'altra comproprietaria.

La maggiore problematica per la commerciabilità del terreno è rappresentata dalla sua significativa estensione, sottolineando comunque come la tipologia prevista dal Piano di

Lottizzazione in funzione dell'ampiezza dei singoli lotti, la buona esposizione e la localizzazione a ridosso del litorale consentono di ipotizzare un ragionevole interesse all'acquisto dei comparti non edificati anche da parte di soggetti imprenditoriali con contenute capacità economiche.

Peraltro detta motivazione è stata alla base della richiesta di Variante del Piano di Lottizzazione di prima approvazione.

In ordine invece al valore della capacità edificatoria, di norma la valutazione di un'area edificabile viene individuata come aliquota del prodotto finito cioè stimando sostanzialmente la cosiddetta *incidenza dell'area edificabile*; in tale procedura occorre distinguere il caso di un terreno pronto per essere trasformato –ovvero con il titolo abilitativo per costruzione già rilasciato- e quello con la procedura amministrativa ancora da compiere tanto più se questa non è limitata al solo Permesso di Costruire ma prevede la sottoscrizione di un accordo privato-Pubblica Amministrazione attraverso la stipula di una convenzione.

In termini estimativi, si tratta peraltro di fissare la remunerazione dell'investimento in aree potenzialmente edificabili a causa del differimento dello sfruttamento della capacità edificatoria e la scelta del relativo tasso di anticipazione; si tratta quindi di sottrarre dalla aliquota usualmente considerata per un'area in procinto di essere edificata quanto afferente alla variabile tempo (che ovviamente incide negativamente sull'utile che il costruttore ricaverà alla fine dell'operazione), decurtandola dalla somma che l'acquirente è disposto a versare per l'acquisto.

Nel caso in esame, l'effettuata sottoscrizione degli accordi tra i lottizzanti e la Pubblica Amministrazione –rappresentata dalle due Convenzioni già citate- consentirebbe un avvio pressoché immediato della attività costruttiva dovendosi solo formalizzare il titolo abilitativo attraverso il rilascio del Permesso di Costruire secondo i dettami indicati nelle Norme Tecniche dello Strumento Attuativo.

Va però aggiunto che il mancato completamento delle opere di urbanizzazione all'interno della Lottizzazione PL1 pregiudica l'ottenimento delle agibilità di eventuali nuove costruzioni completate all'interno dei lotti edificabili costituenti detto intervento; in buona sostanza l'operatore immobiliare dovrebbe accollarsi prima di una qualsiasi cessione di un alloggio finito anche il completamento delle dotazioni pubbliche ricadenti all'interno della zona già ceduta al Comune per gli spazi a destinazione pubblica.

Ulteriore considerazione in relazione all'appetibilità del bene va ricercata nella distribuzione delle volumetrie nell'ambito del Comune di Porto Recanati attraverso interventi edilizi preventivi, cioè mediante Piani di Lottizzazione.

Quelli ad iniziativa privata possono essere individuati in due tipologie

1. zone di completamento ai margini del tessuto urbano rimaste inedificate tra comparti già costruiti, di modesta consistenza concentrati a ridosso del nucleo storico della cittadina;
2. quelli più estesi, con caratteristiche di ampliamento, ubicati al margine meridionale dell'agglomerato urbano.

Il compendio oggetto del presente elaborato può essere inserito in questa seconda categoria così come la Lottizzazione PL2 ubicata sul lato opposto della Strada Statale Helvia

Recina; a tutt'oggi detta iniziativa è neppure stata attivata, segno che la richiesta in tale ambito decentrato rispetto al centro cittadino non è particolarmente elevata.

Tale situazione di stallo-oltre alla cronica apatia del mercato immobiliare che ormai dura da anni- si aggiunge anche la numerosa disponibilità di alloggi presenti località Montarice, interna al Comune di Loreto ma attigua al centro abitato di Porto Recanati; tali alloggi fanno parte di una procedura fallimentare e la loro vendita ha probabilmente saturato la richiesta di alloggi di media pezzatura presente a suo tempo nella zona (si tratta di circa cento appartamenti con relative pertinenze)

**La stima aggiornata del compendio.** Alla luce delle considerazioni sopra esposte, la stima dei due compendi (PL1 e PEEP4) può essere condotta considerando i seguenti parametri estimativi

Tenuto conto che il valore di alloggio di consistenza media come determinata in precedenza è valutabile in € 120.000 e posta l'incidenza dell'area rispetto al valore complessivo uguale al 15%, il valore del terreno può essere stimato in ragione di € 18.000 per ogni alloggio realizzabile.

Si ottiene per la Lottizzazione PL1

Lotto	comp	vol max	alloggi	unitario	complessivo <sup>1</sup>
1	a	2.200	[8]	144.000	
	b	2.200	[8]	144.000	
	c	2.200	[8]	144.000	
	d	2.200	[8]	144.000	
	e	1.650	[8]	144.000	
	f	1.650	[8]	144.000	865.000.-
2	a	2.200	[8]	144.000	
	b	2.200	[8]	144.000	
	c	2.200	[8]	144.000	
	d	3.800	[14]	1.010.000 <sup>2</sup>	1.445.000.-
3		5.200	[16]		290.000.-
4		1.920	[4]		75.000.-
Valore complessivo PL1					2.700.000.-

ooo

Per la Lottizzazione PEEP4, si può procedere in maniera analoga applicando parametri unitari diversi; in dettaglio

- gli alloggi realizzabili nella volumetria consentita (mc 8.000) sono circa 30 di media pezzatura (mq 90 lordi, comprese le relative pertinenze)

<sup>1</sup> I valori riportati sono arrotondati

<sup>2</sup> Il valore indicato si riferisce non solo al lotto edificabile ma anche al fabbricato di costruzione insistente su di esso, valutato in ragione di € 120.000 per ogni alloggio ma con uno stato di avanzamento del 60%

- il valore del terreno parametrato ad ogni alloggio è stimabile in € 15.000/cad;
- l'incidenza del terreno per la destinazione commerciale è valutabile in ragione del 20% per un valore al finito di € 1.600/mq;
- la superficie realizzabile nella volumetria di mc 9.664 è pari a  $m \frac{9.664}{4,00} \approx 2.400$  mq compresi gli spazi di comunicazione (scale, corridoi ecc.) e di supporto (magazzini, locali di servizio ecc.).

Alla luce dei parametri sopra esposti il valore del terreno nell'ambito PEEP4 vale

Destinazione	vol max	alloggi	complessivo
residenziale	8.000	[30]	450.000.-
commerciale/servizi	9.664		770.000.-
Valore complessivo PEEP4			1.220.000.- =====

#### Una ipotesi modificativa dell'intervento.

Al fine di rendere in qualche modo appetibile sotto l'aspetto commerciale quanto in comproprietà tra le società [REDACTED] e la [REDACTED] (entrambe in regime fallimentare) potrebbe essere conveniente procedere con alcune integrazioni e modifiche atte a condurre i beni in una situazione accettabile nell'ambito di una procedura competitiva.

Alla luce delle informazioni assunte presso la Pubblica Amministrazione, un possibile iter finalizzato a porre in vendita con ragionevoli aspettative di successo gli immobili mediante procedure competitive prevede

- la richiesta di una Variante al Piano PEEP4 per l'eliminazione del plesso scolastico e l'annessione dell'area destinata a tale insediamento a quella attigua deputata al verde, il tutto con la destinazione ad impianti sportivi a raso da realizzarsi a cura dell'Amministrazione con fondi escussi dalla polizza fidejussoria;
- la modifica della normativa urbanistica sempre relativa al Piano PEEP4 al fine di regolarizzare la realizzazione degli interventi residui (commerciale e residenziale) come comparti indipendenti ed autosufficienti, reperendo le dotazioni urbanistiche (verde e parcheggi) previste in ragione delle volumetrie da realizzare all'interno dei rispettivi lotti edificabili in modo da consentire all'acquirente -come nel caso della Lottizzazione PL1- un intervento senza alcun onere verso la Pubblica Amministrazione, se non il mero rispetto delle norme urbanistiche previste per un intervento edilizio diretto.

I passaggi preliminari all'attivazione di tale procedura dovrebbero essere

- la verifica dello stato di consistenza delle opere di urbanizzazione eseguite e la identificazione di quanto ancora da eseguire, valutando le lavorazioni residue ed i relativi costi;

- il completamento delle opere mancanti per ottemperare agli obblighi previsti dalla Convenzione, in modo da poter procedere alle operazioni di collaudo e presa in carico da parte della Pubblica Amministrazione oppure, in alternativa, il pagamento da parte della Compagnia garante dell'importo residuo delle opere di urbanizzazione;
- il frazionamento dell'ipoteca gravante sull'intero compendio attribuendone la quota parte a ciascun lotto in ragione del rapporto tra la volumetria a questo assegnata e quella complessiva dell'intervento;
- l'espletamento della procedura competitiva per i singoli lotti, in modo da poter valutare l'attribuzione di quanto dovuto ai creditori in occasione di ogni assegnazione.

**Alcune considerazioni conclusive.** Alla luce di quanto sopra esposto e con lo scopo di supportare adeguatamente le posizioni contenute nel presente elaborato, si riportano di seguito alcune considerazioni conclusive.

Tra i limiti da considerare per una agevole cessione dei beni, si può affermare che

1. sebbene i cespiti siano ubicati all'interno di una zona in linea generale abbastanza appetibile sotto il profilo commerciale, la situazione di stallo del mercato immobiliare non facilita l'acquisizione di un terreno di così ampia consistenza e dotato di significativa volumetrica, a causa della indiscutibile aleatorietà in ordine alle future richieste ed i rilevanti investimenti necessari per la realizzazione dei *prodotti finiti* da porre sul mercato;
2. le difficoltà per la vendita a causa della situazione sopra descritta sono aggravati da una richiesta di mercato che è attualmente saturata dalle numerose vendite nella attigua frazione Montarice di Loreto, località ubicata a confine con il territorio comunale di Porto Recanati;
3. la dislocazione decentrata rispetto alla zona centrale ed a quella balneare di maggior pregio, portano a ritenere plausibile –almeno in prima battuta- una attenzione maggiore dell'utilizzatore finale di un alloggio verso quelli posti in zone più *comode*, tenuto conto che molte unità immobiliari poste in zone centrali sono rappresentate dalle seconde case, oggetto recentemente di un incremento della pressione fiscale;

mentre tra i vantaggi si può considerare che

4. la parcellizzazione dei lotti edificabili (già catastalmente frazionati sulla base di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione) agevola l'alienazione del bene in lotti, tenuto conto che a ciascuna particella è stata già attribuita la capacità edificatoria specifica in base al Piano di Lottizzazione e rappresenta un oggetto univocamente determinato in forza del suo specifico identificativo catastale;
5. l'inizio delle opere di urbanizzazione consente di affermare che le modalità di esecuzione dei lavori finalizzati alla realizzazione del compendio possano essere svolti in situazione di apprezzabile comodità e sicurezza, consentendo all'investitore immobiliare ed agli effettivi esecutori di contenere i costi accessori di esecuzione;

6. la possibilità offerta –sebbene in via informale- dalla Pubblica Amministrazione per una modifica degli accordi di Convenzione finalizzata a riportare nell'alveo della convenienza economica l'intera operazione immobiliare, produrrà probabilmente un incremento di interesse da parte di operatori del settore.

**Lo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione.** Come accennato, a suo tempo sono state iniziate ma non completate le opere di urbanizzazione nell'ambito della Lottizzazione PL1 ed in particolare quelle afferenti il tracciato stradale interno e le reti di distribuzione delle utenze insistenti al di sotto di detto piano stradale.

Più specificamente, i lavori eseguiti riguardano

1. la fondazione stradale ed il primo strato di asfalto privo del manto di usura, le cordature perimetrali, il piano di posa dei marciapiedi, parte della illuminazione al bordo della strada;
2. parte della rete di smaltimento delle acque meteoriche completa di caditoie di raccolta;
3. il ramo di raccolta principale della fognatura, unitamente ai relativi chiusini di ispezione sulla superficie stradale;
4. la cabina elettrica con la rete di distribuzione sotterranea verso i singoli lotti edificabili.

Non è stato possibile ispezionare compiutamente le reti tecnologiche sotterranee per cui non si può valutare con la dovuta precisione lo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione eseguite ed il costo di quelle residue; peraltro, il significativo lasso di tempo intercorso da quando sono state realizzate le opere, induce ad ipotizzare anche un loro danneggiamento dovuto non solo alla mancata protezione e manutenzione delle stesse ma anche ad eventuali atti vandalici o furti compiuti a causa della assenza di vigilanza.

Va inoltre aggiunto che –con nota 19/02/2018 prot. 5429- il Comune di Porto Recanati ha richiesto alla Società Allianz S.p.A. l'escussione delle Polizze fidejussorie afferenti la garanzia in ordine alla effettiva e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, escussione delle intere somme rappresentanti le opere previste nell'ambito di entrambe le lottizzazioni PL1 e PEEP4.

L'importo di tale richiesta appare eccessivo alla luce della parziale esecuzione delle opere garantite; una istanza più plausibile prevederebbe la redazione di uno stato di consistenza, stilata in contraddittorio tra la Pubblica Amministrazione da un lato, il fidejussore e la Curatela Fallimentare dall'altra, atteso che la prima è l'effettiva utilizzatrice delle opere una volta acquisite al Patrimonio, il secondo è il soggetto pagatore ed il terzo vedrebbe comunque aumentato il passivo fallimentare in ragione della somma sborsata dal garante.

Tale stato di avanzamento non dovrebbe essere limitato al solo aspetto contabile ma dovrebbe prevedere anche quello tecnico; in buona sostanza si tratterebbe di redigere un *collaudo tecnico-amministrativo parziale* al termine del quale l'Amministrazione Comunale

le dovrebbe rilasciare un'ampia liberatoria in ordine alla bontà esecutiva delle opere acquisite ed al costo residuo per il loro completamento.

Va infine sottolineato come recenti posizioni ritengano lecita l'acquisizione da parte delle Pubbliche Amministrazioni di somme garantite con le finalità di cui sopra solo se finalizzate effettivamente alla esecuzione delle opere mancanti, non potendosi utilizzare per altri scopi gli importi escussi a tal fine.



Parte seconda  
 Fabbricati e Terreni ad Ancona, Osimo, Castelfidardo



Con riferimento agli ulteriori cespiti facenti parte dell'attivo fallimentare, si riportano di seguito i valori aggiornati con l'andamento del mercato immobiliare; da sottolineare che con il tempo le condizioni statiche del fabbricato produttivo ubicato a Castelfidardo in via Einaudi (di cui al punto 4. dell'elenco) sono così peggiorate che non appare economicamente conveniente la riparazione della porzione fuori terra.



In un'ottica cautelativa, il valore stimato è quindi limitato alla sola area edificabile, detraendo i costi di demolizione (stimabili in € 40.000); tenuto conto che

- la capacità edificatoria realizzabile in situ è di circa mq 1.500 e può essere stimata in € 120,00/mq;
- quella residua pari a mq 2.000, trasferibile nei lotti attigui o realizzabile ad un livello superiore, valutabile in via cautelativa in € 45,00/mq;

il valore complessivo del lotto è pari a

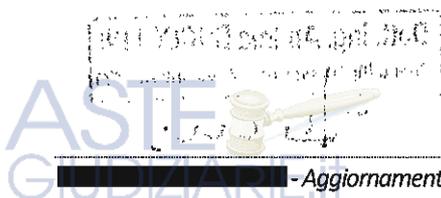
[mq 1.500 x € 120,00/mq + mq 2.000 x € 45,00/mq] = € 270.000.-

cui vanno detratti € 40.000 per la demolizione del fabbricato esistente e così complessivamente pari a € 230.000.-



In dettaglio

	Localizzazione		consistenza	valore in €	
				unitario	complessivo
1.	Ancona	via Lotto	mq 75,00	1.000/mq	75.000.-
2.	Castelfidardo	via Casanova	mq 75,00	400/mq	30.000.-
3.	Castelfidardo	via Bassi	mq 325,00	1.200/mq	400.000.-
4.	Castelfidardo	Via Einaudi			230.000.-
5.	Castelfidardo	via Cialdini	mq 90,00	900/mq	80.000.-
6.	Castelfidardo	via Vicolo	mq 165,00	800/mq	130.000.-
7.	Castelfidardo	via Toti	mq 500,00	200/mq	100.000.-
8.	Castelfidardo	via Oberdan	mq 60,00	1.400/mq	85.000.-
9.	Castelfidardo	via Montegrappa	mq 75,00	1.200/mq	100.000.-
10.	Castelfidardo	via Adriatica	mq 2.625,00	10/mq	30.000.-



## Conclusioni

### Valutazioni aggiornate immobili attivo fallimentare



Alla luce di quanto sopra esposto, i valori dei beni costituenti l'attivo fallimentare della società ammontano a

			Valori in €	
	Localizzazione	descrizione	complessivo	quota parte
1.	Ancona via Lotto	appartamento in zona semi-centrale	75,000.-	75.000.-
2.	Castelfidardo via Casanova	alloggio centro storico attualmente dichiarato inagibile	30,000.-	30.000.-
3.	Castelfidardo via Bassi	compendio residenziale ottenuto da recupero di edificio produttivo composto da otto appartamenti	400,000.-	400.000.-
4.	Castelfidardo Via Einaudi	terreno edificabile in zona periferica con fabbricato produttivo allo stato grezzo in precarie condizioni statiche da demolire	230,000.-	230.000.-
5.	Castelfidardo via Cialdini	alloggio al centro storico	80,000.-	55.000.-
6.	Castelfidardo via Vicolo	alloggio ed autorimessa al centro storico	130,000.-	130.000.-
7.	Castelfidardo via Toti	terreno edificabile a destinazione residenziale con sovrastante fabbricato fatiscente	100,000.-	100.000.-
8.	Castelfidardo via Oberdan	alloggio con autorimessa in edificio ad uso produttivo	85,000.-	85.000.-
9.	Castelfidardo via Montegrappa	alloggio con autorimessa allo stato grezzo	100,000.-	100.000.-
10.	Castelfidardo via Adriatica	area scoperta ad uso parcheggio a servizio di pubblico esercizio	30,000.-	15.000.-
11.	Porto Recanati Area PL1	terreni edificabili a destinazione residenziale e fabbricato in corso di costruzione	2.700.000.-	1.350.000.-
12.	Porto Recanati Area PEEP4	terreno edificabile ad uso commerciale/residenziale per attrezzature pubbliche	1.220.000.-	610.000.-

Ancona, 20 giugno 2018



Il Consulente di Ufficio

Dott. Ing. **Andrea BUCCOLINI**  
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1321

*[Handwritten signature]*



- Aggiornamento perizia estimativa

pag. 14 di 14

TRIBUNALE DI ANCONA

Fallimento [REDACTED] – Castelfidardo (An)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Aggiornamento perizia estimativa  
redatta nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Allegati

1. Convenzione 04/02/2008 area PL1 notaio Dott.ssa Maria Borrelli di Castelfidardo repertorio 33637 raccolta 13077 Lottizzanti ([REDACTED]) ed il Comune di Porto Recanati
2. Convenzione 22/12/2010 area PEEP4 notaio Dott. Sabino Patruno di Porto Recanati repertorio n. 44121 raccolta 19547 Lottizzanti ([REDACTED]) ed il comune di Porto Recanati
3. Documentazione fotografica dell'opificio sito nel Comune di Castelfidardo in via Einaudi alla data del 08/05/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Repertorio n. 44121

Raccolta n. 19547

CONVENZIONE URBANISTICA PER AREA EX PEEP 4

LOCALITA' BIVIO REGINA.

Repubblica Italiana

Il giorno ventidue dicembre duemiladieci

22.12.2010

in Porto Recanati, nel mio studio in Piazza delle Rimembranze,  
innanzi a me dottor Sabino Patruono, notaio in Porto Recanati, iscritto al Collegio

Notarile dei Distretti Riuniti di Macerata e Camerino,

sono comparsi i signori:

[REDACTED]

nella sua qualifica di Responsabile Ufficio Tecnico-Servizio Urbanistica, Edilizia  
Pubblica e Privata, Demanio del

COMUNE DI PORTO RECANATI,

C.F. [REDACTED]

in virtù dell'art. 107 del T.U. 267/2000 e della nomina del Sindaco Protocollo  
11305 del 03.07.2009 ed in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n.  
18 del 29.4.2010, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera  
"A";

[REDACTED] nato a [REDACTED] il quale interviene  
al presente atto in qualità di Amministratore Unico della società:

- [REDACTED] - [REDACTED] con sede in

[REDACTED], capitale sociale [REDACTED], numero di

iscrizione nel Registro delle Imprese di Ancona e codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

IL 19/01/2011  
AL N° 82 SERIE AT  
ESATTO EURO 168,00

IL 19/01/2011  
MACERATA  
AL N° 500 R.P.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
[Stampa circolare con sigillo notariale]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

il quale interviene al presente atto in qualità di Socio Accomandatario della società:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di An-  
cona e codice fiscale: [REDACTED]

denominate d'ora in avanti in solido tra loro semplicemente "Lottizzante", quali  
proprietarie, in ragione di un mezzo ciascuno delle aree appresso descritte

Detti comparente, della cui identità personale, qualifica, poteri e capacità d'agire io  
notaio sono certo,

#### PREMESSO

-che il " Lottizzante " dichiara e dimostra di avere la piena disponibilità delle aree  
interessate, descritte catasto dei terreni. del Comune di Porto Recanati al Foglio  
20 con le particelle

\* 298 - mq. 10,

\* 497 - mq. 14,

\* 498 - mq. 4.370,

\* 499 - mq. 3.830,

\* 500 - mq. 2.770,

\* 501 - mq. 18.470,

avente superficie complessiva di mq 29.464

confinanti con strada comunale da due lati, "Lottizzante", salvo altri

meglio identificate con contorno rosso nell'estratto di mappa che previo esame e  
firma delle parti e di me notaio si allega al presente atto sotto la lettera "B" e con-  
seguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti

dalla presente Convenzione;

- che le aree di cui alla Convenzione hanno una superficie territoriale catastale di

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

metri quadrati ventinovemilaquattrocentosessantaquattro (mq. 29.464);

- che con D.C.C. n. 15 del 26/04/2004 e n. 1 del 12/01/2005 il Comune di Porto Recanati ha adottato la Variante Generale al P.R.G. già adeguato al P.P.A.R. in adeguamento al P.T.C. così come modificata a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni;

- che la Giunta Provinciale con atto n. 726 del 28/12/2005 ha espresso il Parere di conformità Favorevole al P.R.G. in argomento con prescrizioni e modifiche ;

- che il Consiglio Comunale di Porto Recanati con delibera n. 11 del 31/03/2006 ha approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 26 comma 6 lettera a) della L.R. 34/92, la Variante Generale al P.R.G. in adeguamento al P.T.C., in conformità alle prescrizioni impartite dalla Provincia nel parere sopracitato;

- che la Giunta Provinciale con atto n. 361 del 10/07/2006 ha formulato rilievi sulla presa d'atto definitiva, rilievi regolarmente recepiti dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione C.C. n. 32/07;

- che l'area come sopra descritta è individuata come zona C di espansione da attuare attraverso un PEEP;

- che le norme tecniche di attuazione della Variante Generale al P. R. G. in adeguamento al PTC regolano l'attuazione dell'area con l'articolo 14 delle NTA;

- che le aree sopra descritte sono gravate esclusivamente dai seguenti vincoli :

vincolo Sismico di cui alla legge 64/1974";

VISTO

che in data 24.03.2009 prot. n.4479, il " Lottizzante " ha presentato la domanda di approvazione della Convenzione Urbanistica della " Lottizzazione " ed i relativi

Allegati;

che in data 09.04.2009 , prot. n.13758 , è stato acquisito il parere favorevole della

A.S.U.R. competente per territorio;

che in data 06.04.2009 protocollo 24324 è stato acquisito il parere della Provincia di Macerata ex articolo 89 DPR 380/01;

che in data 16.04.2009 la commissione edilizia ha espresso il proprio parere favorevole depositato agli atti;

-che la Convenzione, unitamente agli Allegati ed alla deliberazione di Consiglio Comunale, è stata depositata presso la Segreteria del " Comune " per trenta giorni consecutivi dal 11.05.2009 che pertanto dalla data del 12.07.2009 sono decorsi i termini per la presentazione delle osservazioni;

visto che in data 11.05.2009 protocollo 8069 la delibera di adozione e copia degli elaborati di progetto sono stati inviati alla Provincia di Macerata ai sensi della Legge Regionale 34/2005;

Visto l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, gli artt. 30 e seguenti della legge regionale 05.08.1992 n. 34 e successive modifiche e integrazioni, l'art. 50 e successivi. del Regolamento Comunale,

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

#### **ARTICOLO 1 - OBBLIGO GENERALE**

Il " Lottizzante " si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, dando atto che la presente convenzione è per lui vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del "Comune".

Il lottizzante si obbliga inoltre a realizzare:

- 1) il collegamento tra l'area oggetto della presente convenzione, la lottizzazione limitrofa, facente capo alla stessa proprietà e la strada Statale, tramite percorso ci-

clo-pedonale, attrezzato ed in completa sicurezza, secondo il tracciato riportato nell'allegata planimetria depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

2) la realizzazione di struttura scolastica destinata ad asilo, con completamento agibile di tutta la struttura (due sezioni), come da progetto depositato redatto dal lottizzante ed approvato dal Comune;

3) impegno al completamento del plesso scolastico entro 36 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

4) il prezzo di vendita degli alloggi che si andranno a realizzare dovrà essere calcolato secondo i canoni dell'edilizia convenzionata della Regione Marche, trattandosi di una zona ex PEEP.

#### **ARTICOLO 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Il "Lottizzante" è obbligato in solido per se e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, intendendo che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal "Lottizzante" con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del "Comune".

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal "Lottizzante" non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del "Co-

mune " allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

Il "Comune" può chiedere varianti ed aggiunte che comporteranno eventualmente, in caso di oneri aggiuntivi per il "Lottizzante", il diritto per quest'ultimo alla rinegoziazione della Convenzione.

### **ARTICOLO 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di effettiva esecutività della presente Convenzione.

Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo cinque (5) anni dalla data di effettiva esecutività della presente Convenzione, complete della pavimentazione stradale.

Le opere di urbanizzazione di cui al comma 2 devono essere iniziate entro 60 (sessanta) giorni dalla data del rilascio del permesso di costruzione per le opere di urbanizzazione primaria e secondarie.

Il Responsabile Unico del Procedimento, nominato dal "Comune", provvede alla consegna di tutte le aree e degli immobili interessati dai lavori entro lo stesso termine al "Lottizzante", così come individuate dal perimetro di cantiere, secondo le necessità esecutive del "Lottizzante" e compatibilmente con la necessità di assicurare la circolazione veicolare. A tale scopo convocherà il "Lottizzante" ed alla presenza dei tecnici incaricati provvederà alla consegna redigendo apposito verbale che verrà sottoscritto dal Responsabile Unico del Procedimento, dal "Lottizzante" e dalla Direzione dei Lavori.

Le aree e gli immobili interessati dai lavori saranno consegnate nello stato in cui si trovano, prive di attrezzature ed arredi, precluse alle attività e alle persone.

L'inizio dei lavori dovrà risultare accertato da apposito certificato predisposto dalla Direzione dei Lavori e sottoscritto dalla stessa, dal "Lottizzante" e dal Responsabi-

le Unico del Procedimento.

L'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione avverrà con regolarità e continuità prima o contemporaneamente alla costruzione degli edifici in modo tale da assicurare i servizi necessari e indispensabili agli edifici stessi realizzati.

Nessun permesso di costruire può essere rilasciato se, relativamente al lotto sul quale è prevista l'edificazione, non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

In forza della presente Convenzione la proprietà delle aree necessarie alle urbanizzazioni, alle aree per attrezzature pubbliche (standard) così come indicato negli Allegati alla presente Convenzione – passeranno in forma gratuita al “Comune” con la stipula del relativo e successivo atto di cessione gratuita.

La proprietà delle opere di urbanizzazione, finanziate dal “Lottizzante” saranno pertanto attribuite, una volta collaudate, con successivo atto di trasferimento, in forma gratuita, al “Comune”;

In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione (escluso la realizzazione delle opere il cui tempo massimo per la realizzazione sarà di anni cinque), devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine il “Lottizzante” deve aver conseguito l'ottenimento dei Permessi di Costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dalla “Lottizzazione” ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo Permesso di Costruire.

#### **ARTICOLO 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite dal soggetto individuato a seguito di affidamento pubblico, realizzato secondo i dettami del Nuovo Codice dei Contratti N. 163 così come modificato ed integrato e comunque vigente al momento dell'e-

secuzione delle opere.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n.109 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del "Lottizzante"; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo di Iniziativa Privata e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, sono estranee alla presente convenzione e a carico del "Lottizzante".

Inoltre in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 13.08.2010 n. 136, il soggetto appaltatore delle opere si obbliga ad utilizzare, per ogni operazione finanziaria connessa al presente contratto, conti correnti bancari o postali "dedicati", anche non in via esclusiva. Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno essere comunicati, sottoforma di dichiarazione sostitutiva di cui al D.P.R. 445/2000, e della Legge 136/2010, i dati relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari. Inoltre l'esecutore delle opere si impegna ad utilizzare, per ogni movimento finanziario inerente il presente contratto, lo strumento del bonifico bancario o postale, ovvero altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, indicando in ogni operazione registrata il codice CIG (Codice identificativo di gara) attribuito dall'Autorità di Vigilanza, sui contratti

pubblici di lavori, servizi e forniture su richiesta della stazione appaltante, salva la facoltà di utilizzare strumenti diversi nei casi espressamente esclusi dall'articolo 3 comma 3 della Legge 136/2010. L'appaltatore si obbliga altresì ad inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e subcontraenti della filiera delle imprese a qualsiasi tipo interessate al presente contratto, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 136/2010; l'Appaltatore si impegna ad esibire, a semplice richiesta dell'Amministrazione, la documentazione a comprova del rispetto degli obblighi di cui al precedente comma. L'appaltatore si impegna altresì a comunicare l'eventuale inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria, procedendo all'immediata risoluzione del rapporto contrattuale e informandone contestualmente l'Amministrazione e la prefettura, ufficio territoriale del Governo territorialmente competente; uguale impegno dovrà essere assunto dai subappaltatori e subcontraenti a qualsiasi titolo interessati al presente contratto. Il mancato rispetto degli adempimenti individuati dalla presente clausola contrattuale ai sensi della Legge 136/2010, la nullità del contratto.

#### **ARTICOLO 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Le opere da eseguire sono:

- \* strade veicolari ricadenti all'interno della " Lottizzazione ";
- \* percorsi pedonali e marciapiedi;
- \* spazi di sosta e di parcheggio;
- \* piste ciclabili;
- \* fognature per acque nere;
- \* fognature per acque meteoriche con rete di raccolta delle acque stradali;

\* allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistenti;

\* rete idrica per l'acqua potabile;

\* idranti antincendio stradali;

\* rete di distribuzione del gas metano;

\* rete di distribuzione dell'energia elettrica;

\* rete di pubblica illuminazione;

\* rete telefonica fissa;

\* spazi di verde secondo il progetto approvato;

\* percorso supplementare;

\* struttura scolastica secondo il progetto da approvare.

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, con le modalità previste dalla "direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici in data 3 marzo 1999, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n.152 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle altre norme da questo richiamate.

Il "Lottizzante" assume inoltre a proprio totale carico gli oneri economici per realizzare le seguenti opere:

- per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la

gestione dei servizi pubblici a rete;

- segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa.

Il "Lottizzante" assume altresì a proprio totale carico gli oneri economici per fare realizzare delle opere di allacciamento della lottizzazione ai pubblici servizi.

Le aree dei comparti edilizi, come individuati nelle tavole della "Lottizzazione", destinate a strade e parcheggi nonché le eventuali aree verdi sempre incluse nei suddetti comparti edilizi, restano di proprietà del "Lottizzante" che ne curerà la gestione e la manutenzione sia ordinaria che straordinaria. I comparti edilizi saranno recintati ed il "Lottizzante" regolamerà gli accessi a sua discrezione. Sono fatti salvi i rapporti tra il "Lottizzante" e le società di gestione dei servizi a rete tra i quali saranno concordate direttamente le modalità di esecuzione e gestione dei rispettivi servizi.

#### **ARTICOLO 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

Le opere di cui all'art. 5, comma 1, riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 4, comma 2, saranno dagli stessi soggetti preventivamente approvate e collaudate.

La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto attiene le opere di cui ai suddetti punti dell'articolo 5, il "Lottizzante" provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla effettiva esecutività della presente convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento delle previsioni progettuali e dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il "Lottizzante" provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità

e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

Restano in ogni caso a carico del "Lottizzante", che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso "Lottizzante" ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

#### **ARTICOLO 7 – CESSIONE DI AREE**

Il "Lottizzante", in forza della presente Convenzione, una volta completate le opere cederà al comune le seguenti aree:

1 - Aree per le attrezzature pubbliche (standard), secondo il progetto approvato con Atto di Consiglio 59/2009 e le relative strutture realizzate;

2 - Le aree a standard che saranno cedute verranno individuate secondo lo schema di frazionamento definitivo da redigere a completamento dei lavori;

3 - Viabilità, aree a standard e parcheggi secondo gli schemi progettuali approvati.

Il "Lottizzante" con la firma della Convenzione, conferisce procura irrevocabile al Rappresentante del Comune competente alla firma della stessa Convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

#### **ARTICOLO 8 – GARANZIE PER GLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

L'importo preventivato delle opere di cui ai punti 5 e 6 e dei relativi oneri acces-

sori da eseguirsi a spese del "Lottizzante", determinato sulla base del prezziario regionale vigente, ammonta a €. 241.672,55 (euro duecentoquarantunomilaseicentotasettantadue e cinquantacinque centesimi) oltre all'importo per la realizzazione del plesso scolastico per un importo complessivo garantito pari ad €. 1.036.672,55-, IVA esclusa, come dettagliatamente riportato nel "Computo Metrico Estimativo".

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il "Lottizzante" presta adeguata garanzia finanziaria per importo pari a quello previsto al comma 1, mediante fideiussione assicurativa n. 069158941 in data 07.12.2010 stipulata dalla compagnia assicurativa Allianz S.P.A. agenzia di Osimo per un importo di €. 1.036.672,55 con scadenza incondizionata fino al 02.12.2012.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del "Lottizzante", quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il "Comune" ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia può altresì essere ridotta su richiesta del "Lottizzante", quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con rinuncia alla facoltà di opporre eccezioni ai sensi dell'articolo 1945 C.C.. In ogni caso il "Lottizzante" è obbligato in solido con

i fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione del "Comune", dopo una formale diffida ad adempiere rimasta inattuata.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al "Comune", sia

come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei "Lottizzante" di cui all'articolo 12, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario sia ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal "Comune" a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **ARTICOLO 9 – ATTI EDILIZI**

Dopo la registrazione e la trascrizione della Convenzione ed atteso il termine dell'effettiva esecutività della stessa, il "Lottizzante" può presentare domanda per ottenere i Permessi di Costruire in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo con particolare riguardo alle previsioni volumetriche ed alle norme di attuazione di quest'ultimo.

#### **ARTICOLO 10 – VARIANTI**

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plani-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione della "Lottizzazione", non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazioni di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione della “Lottizzazione” e ai criteri costruttivi previsti:

\* l’edificazione di volumi e spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati della “Lottizzazione”, sempre nel rispetto delle distanze legali;

\* la formazione di percorsi di penetrazione privati interni;

Fatto salvo quanto previsto all’articolo 12, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta dalla legislazione vigente, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le varianti non possono comportare, né tacitamente né espressamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all’articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ARTICOLO 11 – EDIFICI CON DESTINAZIONI DIVERSE**

Qualora su parte dell’area inclusa nella “Lottizzazione” siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con congruaggio a favore del “Lottizzante”, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del “Comune”, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, del divieto della diminuzione degli spazi ad

uso pubblico, del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, sia da parte della collettività rappresentata dal "Comune" che da parte dei "Lottizzante" estranei alla richiesta di concessione edilizia con diversa destinazione.

#### **ARTICOLO 12 – COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il "Lottizzante" presenta al "Comune" una dichiarazione di avvenuta ultimazione unitamente alla documentazione relativa al conto finale delle opere; le opere sono collaudate a cura del "Comune" e a spese del "Lottizzante" che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del "Comune" medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

Qualora il "Comune" non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla produzione della documentazione di cui al comma precedente, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del "Lottizzante" ovvero a richiesta del "Comune". In tal caso per il collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

#### **ARTICOLO 13 – CESSIONE DELLE AREE**

Il "Lottizzante" presta le più ampie garanzie di legge circa la proprietà e disponibilità delle aree da cedere e circa la loro libertà da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi,

oneri e diritti reali e/o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità, dovendo rispondere in caso contrario, della evizione e dei danni, come per legge.

Il "Lottizzante" dichiara che le aree da cedere al "Comune" sono attualmente gravata dall'ipoteca iscritta a Macerata in data 7.2.2008 al n. 490 Reg. Part. a favore della TERCAS - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A. - con sede in Teramo - che il "Lottizzante" si obbliga di far cancellare dalle aree stesse prima della cessione al Comune.

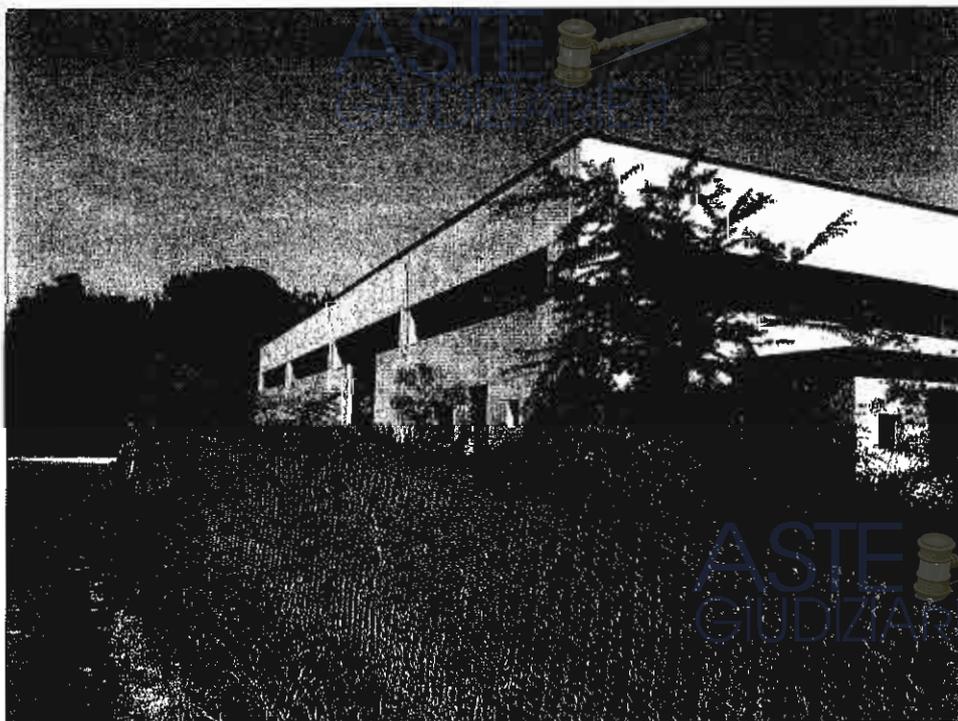
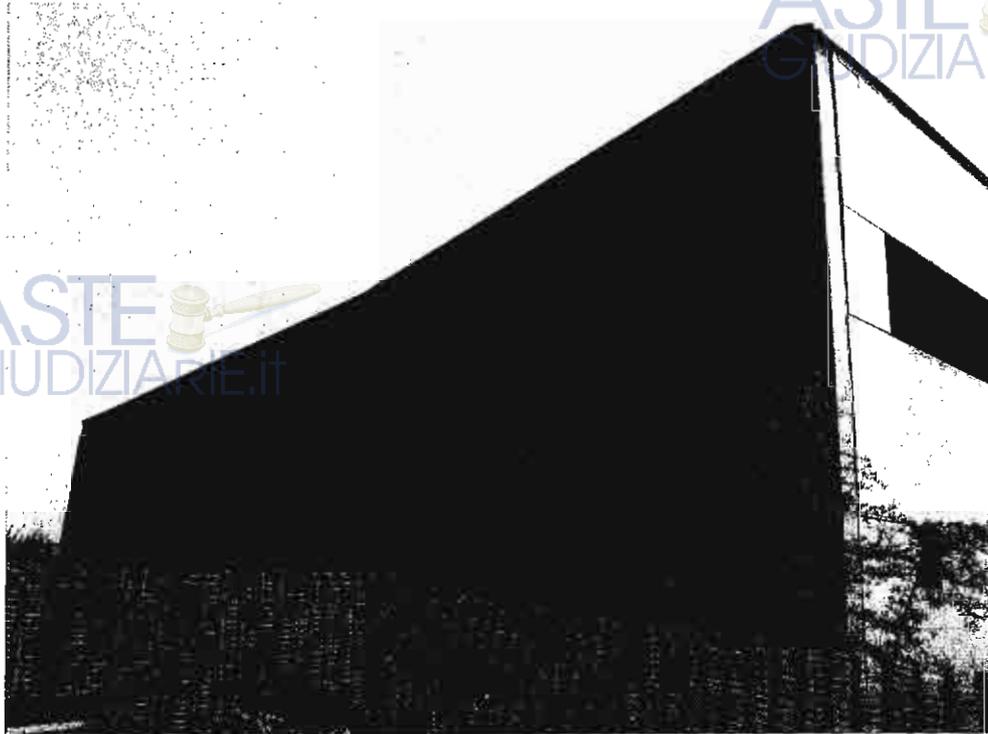
Le aree descritte all'art. 8 verranno cedute nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trovano, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle leggi vigenti, risultanti dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi una volta eseguito il relativo frazionamento catastale e comunque decorsi i termini di legge previsti per l'avveramento della più volte citata condizione sospensiva ex lege relativa all'acquisto delle aree da parte del "Lottizzante".

In ordine alla provenienza, il "Lottizzante" dichiara che quanto sopra ceduto è di loro piena ed esclusiva proprietà in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Maria Borrelli di Castelfidardo in data 4.2.2008, repertorio n. 33640/13080, registrato nei termini e trascritto a Macerata in data 7.2.2008 al n. 1552 Reg. Part..

#### **ARTICOLO 14 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

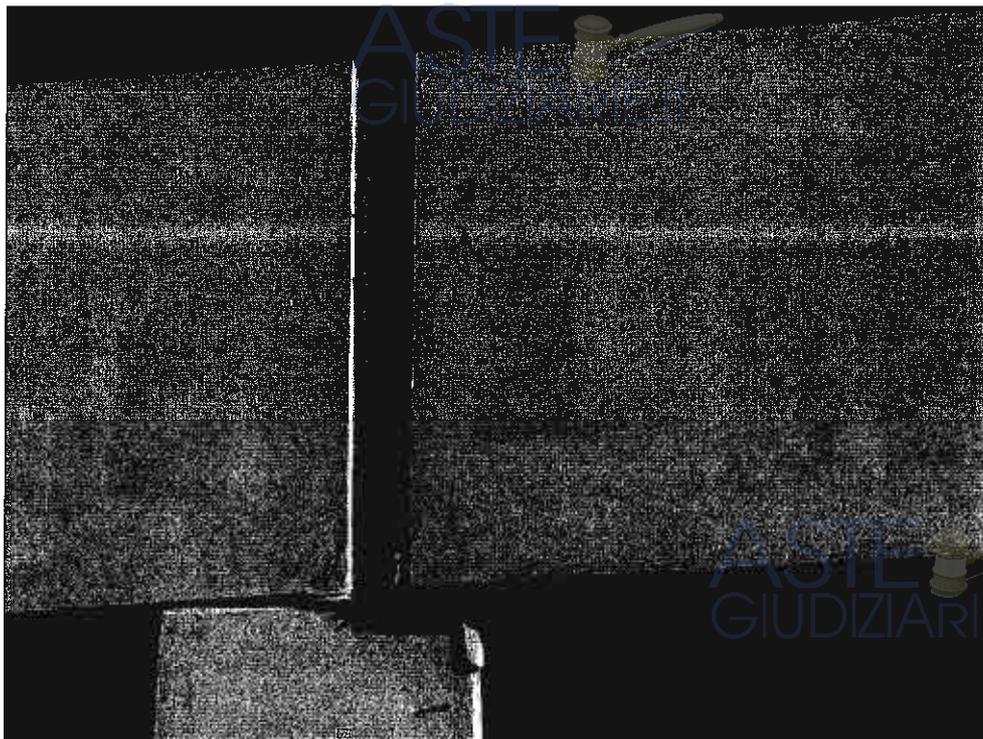
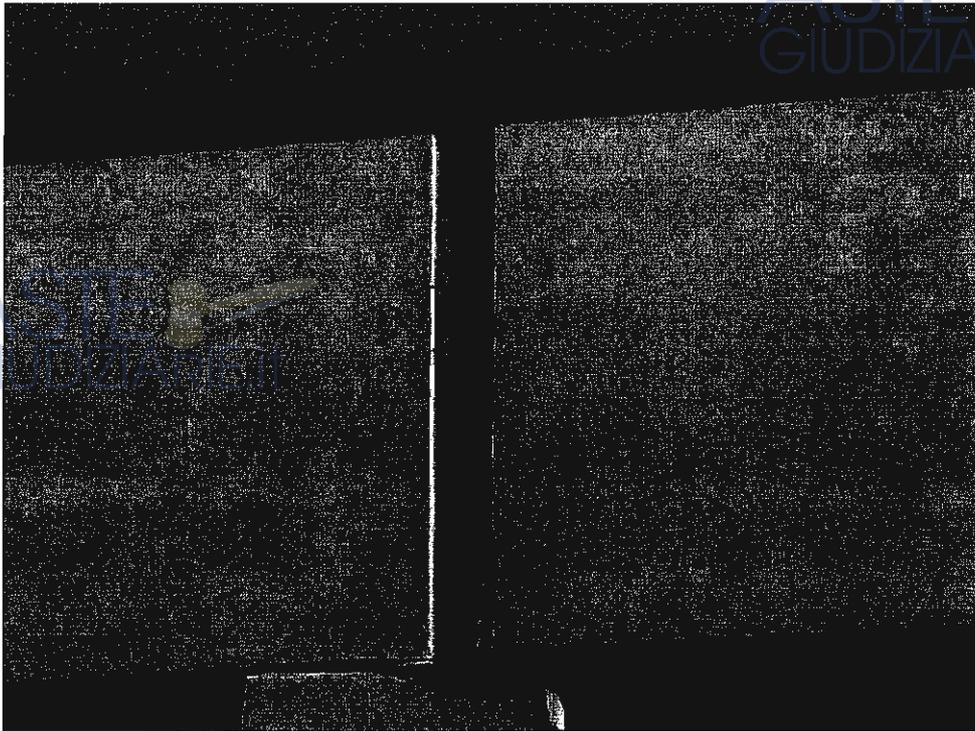
La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resteranno a carico del "Lottizzante" sino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del "Comune", sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13 comma 2, e comunque fino all'atto finale di cessione.







ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it