

**CONVENZIONE INTEGRATIVA DI PIANO
PARTICOLAREGGIATO CON PERMUTA DI AREE E
REDISTRIBUZIONE DEGLI STANDARD**

TRA

Comune di Osimo, in persona di [.]

Ariston S.p.A., con sede legale in Fabriano (AN), c.a.p. 60044, viale A. Merloni n. 45, codice fiscale 02853230429, partita IVA 02853230429, (di seguito, “Ariston”), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione dott. Paolo Merloni, nato a Roma il 13 maggio 1968, codice fiscale MRLPLA68E13H5010 [già Merloni Termosanitari S.p.A., con sede in Fabriano, Viale A. Merloni n. 45, C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01026940427, di seguito e per brevità, “MTS”]

Tutti i soggetti della presente Scrittura privata saranno in proseguo denominati congiuntamente anche con la locuzione “**le Parti**”

PREMESSO CHE

I) a seguito di contratto di transazione rep. n. 15.188 del 26 gennaio 2007 – scrittura privata autenticata dal Segretario Generale del Comune di Osimo registrata in Ancona in data 14 febbraio 2007 al n. 410 serie 2, intercorsa tra il Comune di Osimo e MTS veniva stipulata la Convenzione Urbanistica di Piano Particolareggiato Rep. n. 15314 del 19 marzo 2008, avente ad oggetto l’attuazione del Piano di Lottizzazione definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Osimo n. 89 del 3 ottobre 2007, e precisamente l’urbanizzazione e l’edificazione delle aree ivi indicate, con destinazione: Impianti Industriali e Artigianali secondo le prescrizioni di cui all’art. 38 delle NTA del PRG vigente; aree per strade, marciapiedi e parcheggi pubblici, come meglio indicato all’art. 2 della stessa convenzione;

II) la Convenzione Rep. n. 15314 del 19 marzo 2008 prevedeva, tra l’altro, la disciplina delle aree che venivano cedute gratuitamente da MTS al Comune di Osimo o monetizzate e delle aree che il Comune acquistava da MTS (art. 3), delle opere di urbanizzazione (art. 4, 5, 6 e 7), del collaudo (art. 8), nonché di oneri e tempistiche. Detta Convenzione superava la previgente convenzione Rep. n. 1092, Raccolta n. 236, del 27 gennaio 1995, intercorsa tra le Parti, fatta eccezione per la parte inerente alla realizzazione dello svincolo tra via Cola e Strada Provinciale

Passatempo;

III) Nel 2017, a seguito di sopraggiunte necessità aziendali, Ariston Thermo presentava una richiesta di Variante al progetto di lottizzazione, che interessava esclusivamente le aree di sua proprietà, al fine di poter ampliare lo stabilimento esistente; detto progetto, definitivamente approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 217 del 18.10.2021, prevedeva l'accorpamento del lotto di proprietà di Ariston contraddistinto al Foglio 73, particelle 216-219 con quello confinante già edificato contraddistinto al Foglio 73 particelle 167-198, sempre di proprietà di Ariston, ottenendo così una superficie fondiaria totale di mq. 113.735,00. Ad oggi sono stati realizzati 31.166,60 mq di superficie coperta e 32.924,20 mq di superficie utile;

IV) rispetto alla disciplina convenzionale in essere, tuttora vigente parzialmente attuata, la Variante di cui alla presente Convenzione, funzionale a un ulteriore piano di sviluppo aziendale, è finalizzata a inserire, nel piano di lottizzazione, un lotto contraddistinto al catasto terreni con foglio 73 particelle 156, 161,162, 235, 236, 238, 240. Più in particolare il progetto prevede l'inserimento di tale area nel lotto già individuato come "lotto unico" di proprietà di Ariston (attualmente contraddistinto al Foglio n. 73, particella 167). L'area in questione, priva di strumento attuativo, costituisce oggetto di una proposta irrevocabile di acquisto, condizionata alla stipula della presente Convenzione: la condizione si intende pertanto realizzata con piena disponibilità dell'area in capo ad Ariston;

L'inserimento della suddetta area comporta la necessità di redistribuire e integrare gli standard urbanistici previsti dal D.M. n. 1444/1968, e a tale scopo le parti hanno convenuto di dar corso a un ridimensionamento più funzionale alla conformazione dei luoghi, traslando così l'area destinata a verde pubblico (attualmente quasi completamente interclusa dalle particelle a destinazione industriale) in altra porzione di territorio maggiormente fruibile;

V) Le Parti non intendono apportare ulteriori modifiche alla disciplina urbanistica e convenzionale vigente, così come risultante dalla Convenzioni Urbanistica stipulata il 19 marzo 2008 (rep. n. 15314), fatta eccezione per quanto verrà espressamente disciplinato in questa sede;

VI) Le Parti si danno atto che il presente accordo non modifica e non coinvolge la disciplina urbanistica inerente alle proprietà di altri lottizzanti

TUTTO CIO' PREMESSO
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse e allegati

Tutte le premesse e gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione

Art. 2 – Natura integrativa della presente convenzione e rinvio

Le Parti si danno reciprocamente atto che la presente scrittura ha natura integrativa di quanto stabilito nella Convenzioni Urbanistica stipulata il 19 marzo 2008 (rep. n. 15314), in quanto non espressamente modificato dal presente accordo. Per tutto quanto non espressamente disciplinato in questa sede, si rinvia, quindi, alla suddetta Convenzione.

Art. 3 - Obbligo generale

Le Parti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente Convenzione.

Art. 4. – Permuta

Al fine di garantire una migliore distribuzione degli standard, in ragione delle considerazioni esposte in premessa, le Parti dispongono la permuta dell'immobile di proprietà del Comune di Osimo sito in Osimo (AN), località Passatempo, censito al Catasto Terreni del Comune di Osimo al Foglio 73, Particelle 218 e 220, della superficie di circa mq 1.514, con reddito agrario pari a euro 7,82 (come individuato in colore verde nell'allegata planimetria catastale – **all. 1**) con l'area di proprietà di Ariston sito in Osimo (AN), località Passatempo, censito al Catasto Terreni del Comune di Osimo al Foglio 73, che risulterà dal frazionamento Particella 167 (parte), per una superficie di ugual misura (parte), di pari superficie (come individuata in colore giallo nell'allegata planimetria catastale – **all. 2**).

Di conseguenza, la destinazione dell'immobile di proprietà del Comune di Osimo sito in Osimo (AN), località Passatempo, censito al Catasto Terreni del Comune di Osimo al Foglio 73, Particelle 218 e 220 viene mutata a uso industriale ai sensi dell'art.47 delle NTA del Piano Regolatore Generale, con indici UT = 0,40 mq/mq IC = 0,50 mq/mq , mentre la destinazione l'immobile di proprietà di Ariston sito in Osimo (AN), località Passatempo, censito al Catasto Terreni del Comune di


Osimo al Foglio 73, che risulterà dal frazionamento della Particella 167 (parte), per una superficie di ugual misura, viene mutata a verde pubblico.

Art. 5 - Variazione degli standard

Le Parti si danno reciprocamente atto che, per effetto di quanto disposto con la presente scrittura, la Superficie Territoriale viene aumentata fino a concorrenza di 167.606,00 mq., ed è quindi necessario reperire nuovi standard ai sensi del DM 1444/1968;

Nell'elaborato denominato Piano Volumetrico, che viene allegato alla presente scrittura allegata sub **3 (all. n. 3)**, sono rappresentati graficamente:

- gli standard per parcheggi (P1, P2 e P3) e verde pubblico (V1 e V2) già definiti e realizzati in forza del Piano di Lottizzazione approvato;
- gli standard per parcheggi (P4) di 3352.70 mq pari al 10% della superficie territoriale corrispondente all'area Finsei ;
- gli standard per verde (V3) che costituisce esito della permuta e, pertanto, compensa l'accorpamento delle aree contraddistinte al Foglio n. 73, particelle 218 e 220 alla proprietà Ariston.

L'aumento della superficie fondiaria genera altresì un aumento di standard da destinare a verde pubblico, rispetto ai quali le parti hanno convenuto una monetizzazione stabilendo un corrispettivo di € 25/mq per una superficie di mq. 3.500. Tale importo verrà versato con le seguenti modalità: 

Art. 6 – Parziale revisione della disciplina delle cessioni

Le Parti si danno atto che:

- per effetto delle disposizioni del contenuto del presente accordo, viene parzialmente rivista la disciplina delle cessioni e delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 3 e 4 della Convenzione Urbanistica di Piano Particolareggiato Rep. n. 15314 del 19 marzo 2008;
- le superfici adibite a parcheggio realizzate o da realizzare da Ariston sono previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;

- non è stato possibile dare corso alla cessione dell'area interessata dalle opere di urbanizzazione primaria previste dalla previgente convenzione Rep. n. 1092, Raccolta n. 236, del 27 gennaio 1995 inerente alla realizzazione dello svincolo tra via Cola e Strada Provinciale Passatempo, a causa di avvicendamenti tra proprietari e della indisponibilità ad attuare la residua attività di frazionamento delle particelle n. 210, 209 e 208, di complessivi ha 00.40.00;
- il Comune di Osimo, nell'esercizio delle proprie attribuzioni, assumerà le determinazioni che riterrà conseguentemente necessarie al fine di dare attuazione agli obblighi assunti dall'Amministrazione con la menzionata Convenzione, ivi inclusa la presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate e collaudate o da collaudare.

Art. 7 – Termine finale di validità del Piano di Lottizzazione. Ricognizione.

Le Parti si danno atto che, per effetto della proroga disposta proroga di cui all'30, comma 3 - bis, del decreto legge 21 giugno 2013 n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 e della successiva proroga ex art. articolo 10, comma 4 bis, D.L. n. 76/2020, il termine di validità della Convenzione Urbanistica di Piano Particolareggiato Rep. n. 15314 del 19 marzo 2008 verrà a scadere, salvo ulteriori proroghe, alla data del 19 marzo 2024.

Per la disciplina della richiesta di proroga si rinvia integralmente a quanto disposto dalla Convenzione Urbanistica di Piano Particolareggiato Rep. n. 15314 del 19 marzo 2008.

[firme e formula di ricezione ed autentica]

ALLEGATO 1



N=4812900

E=2393600

1 Particella: 216

Comune: OSIMO
Foglio: 73
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
24-Feb-2020 16:42:25
Prot. n. T252761/2020

ALLEGATO 2



N=4812900

E=2393600

1 Particella: 216

24-Feb-2020 16:42:25
Prot. n. T252761/2020

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: OSIMO
Foglio: 73