



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 7° - SERVIZI URBANISTICI U.O. PRG E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 190

Del 13/07/2011

OGGETTO:

Adozione piano attuativo, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., per la realizzazione di una "NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI" e permuta tra il Comune di Fano e la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano per la cessione di aree comunali a fronte della realizzazione, da parte della Fondazione, di un parcheggio pubblico e di uno "Spazio di auto-mutuo aiuto alle famiglie di persone affette da Alzheimer"

L'anno **duemilaundici**, il giorno **treddici** del mese di **luglio** alle ore **18.30** in Fano nella Sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione del Presidente del Consiglio, previ avvisi scritti consegnati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

Fatto l'appello nominale sono risultati presenti i signori Consiglieri:

1)	<b>Aguzzi Stefano</b>	Si	17)	<b>Mascarin Samuele</b>	No
2)	<b>Aiudi Francesco</b>	Si	18)	<b>Mattioli Giacomo</b>	Si
3)	<b>Antonucci Domenico</b>	Si	19)	<b>Minardi Renato Claudio</b>	No
4)	<b>Bellucci Floriano</b>	Si	20)	<b>Montalbini Andrea</b>	Si
5)	<b>Benini Luciano</b>	Si	21)	<b>Napolitano Antonio</b>	Si
6)	<b>Cavalieri Francesco</b>	Si	22)	<b>Nicusanti Mauro</b>	Si
7)	<b>Cecchi Pierino</b>	Si	23)	<b>Omiccioli Hadar</b>	Si
8)	<b>Ciancamerla Oretta</b>	Si	24)	<b>Palazzi Marcello</b>	Si
9)	<b>Cicerchia Marco</b>	Si	25)	<b>Pierelli Massimo</b>	Si
10)	<b>Di Sante Enzo</b>	Si	26)	<b>Polidoro Dante Domenico</b>	Si
11)	<b>Federici Alessandro</b>	Si	27)	<b>Sanchioni Daniele</b>	No
12)	<b>Ferri Oscardo</b>	No	28)	<b>Sartini Giuliano</b>	Si
13)	<b>Fulvi Rosetta</b>	Si	29)	<b>Stefanelli Luca</b>	Si
14)	<b>Gresta Roberto</b>	Si	30)	<b>Torriani Francesco</b>	Si
15)	<b>Ilari Gianluca</b>	Si	31)	<b>Valentini Federico</b>	No
16)	<b>Marinelli Christian</b>	Si			

Presenti: **26** Assenti: **5**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: Ferri

Il Signor **CAVALIERI FRANCESCO**, presidente del Consiglio Comunale

riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Comunale S.Sig. **DE LEO GIUSEPPE**

Vengono nominati scrutatori i signori: **Nicusanti Mauro, Sartini Giuliano, Torriani Francesco.**

Oggetto:

Adozione piano attuativo, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., per la realizzazione di una "NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI" e permuta tra il Comune di Fano e la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano per la cessione di aree comunali a fronte della realizzazione, da parte della Fondazione, di un parcheggio pubblico e di uno "Spazio di auto-mutuo aiuto alle famiglie di persone affette da Alzheimer".

In precedenza sono entrati i Consiglieri Mascarin, Sanchioni, Minardi, Valentini. Sono usciti i Consiglieri Gresta, Mattioli, Minardi.

**SONO PRESENTI N. 27 CONSIGLIERI**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

**PREMESSO CHE:**

- con atto di Giunta Comunale n. 115 del 29 marzo 2011, immediatamente eseguibile, è stata approvata una dichiarazione di intenti tra il Comune di Fano e la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano propedeutico alla presentazione, da parte della stessa Fondazione, di un piano attuativo per la realizzazione di un "NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI" su di un'area di proprietà comunale edificabile sita in località Madonna Ponte- Strada San Michele, identificata al catasto terreni del Comune di Fano al Fg. 64, mapp. 125/p e 126/p, avente una superficie complessiva di ca. mq. 13.047,00 salvo esatta determinazione in sede di frazionamento, area che dovrà essere concessa alla predetta Fondazione in permuta a fronte di specifici obblighi e secondo determinate condizioni e modalità;
- l'area comunale, come già precisato nella deliberazione di Giunta Comunale sopra citata, ha la necessaria destinazione urbanistica (rif. art. 66 delle N.T.A. - F5 - Zone per attrezzature di interesse collettivo) e sulla stessa si può intervenire per intervento diretto o con piano attuativo, così come riportato nelle N.T.A. del PRG vigente;
- che la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano, in base a quanto convenuto nella dichiarazione di intenti di cui sopra annovera tra i settori rilevanti in cui indirizzare la propria attività anche la "famiglia e i valori connessi" a sostegno dei quali la stessa Fondazione, nel rispetto delle proprie norme statutarie, intende destinare adeguate risorse, peraltro già impegnate per il triennio 2011-2013;
- per il raggiungimento di tale finalità occorre che si consolidi quella sinergia tra il Comune di Fano e la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano, già avviata con la predetta dichiarazione di intenti e che dovrà trovare esatta esplicazione sia nella convenzione urbanistica che nel contratto di permuta che saranno perfezionati tra le parti e cioè tra il Comune e la Fondazione;
- in data 20/04/2011 prot. 26351 la Fondazione Cassa di Risparmio ha presentato al Settore Servizi Urbanistici del Comune, il Piano attuativo denominato "NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI".;
- il Centro che la Fondazione intende realizzare è diretto, non solo ai malati di Alzheimer ma anche a coloro che sono colpiti da patologie senili;
- con la realizzazione di tale Centro si potrà fornire un'adeguata risposta sia ai malati che alle famiglie;
- il Comune di Fano, da parte sua, oltre a farsi parte attiva per consentire la realizzazione di tale Centro che dovrà essere gestito secondo le norme afferenti la materia sanitaria, intende poter dare una risposta adeguata alle famiglie, considerate le disastrose conseguenze emotive, psicologiche ed economiche che gravano sui familiari di detti malati, mettendo a disposizione, nelle immediate vicinanze, o in una parte autonoma della realizzanda struttura, un apposito "Spazio di auto-mutuo-aiuto per le famiglie";

## TUTTO CIO' PREMESSO

### EVIDENZIATO:

che il progetto pervenuto da un soggetto privato, la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano, prevede la realizzazione di un complesso sanitario-assistenziale per l'accoglienza in centro diurno e in centro residenziale di persone affette da morbo di Alzheimer;

a) che il Comune individua come possibile localizzazione dell'intervento oggetto della Delibera un'area edificabile di proprietà comunale, sita in Fano, località Madonna del Ponte – Strada San Michele, di superficie complessiva compreso il parcheggio pubblico e l'area verde, di circa 15.010 mq. Trattandosi di un'area inserita all'interno della zona omogenea "F5- ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO", come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione, Art. 66, comma 3, il P.R.G. viene attuato mediante Piano attuativo;

b) che, come si evince dalla relazione, il Piano è volto alla realizzazione di strutture socio-assistenziali e socio-sanitarie dedicate all'accoglienza di persone affette da demenza senile. Nello specifico è prevista la realizzazione di tre tipologie di strutture, con funzioni affini ma con diversa modalità di erogazione del servizio socio-assistenziale:

- una struttura definita "Spazio di auto-mutuo-aiuto per le famiglie che sarà gestita dal Comune di Fano";
- una struttura destinata a Centro Diurno per persone affette da demenza senile, che opera in regime di accoglienza diurna;
- una struttura destinata a Centro Residenziale, in regime continuativo, per l'accoglienza e la permanenza di persone affette da demenza senile e pazienti geriatriche con patologie che rientrano nel quadro delle demenze senili.

È prevista inoltre la realizzazione di un ampio parcheggio pubblico, realizzato su area di proprietà comunale, a servizio dell'erigenda struttura oggetto del piano ed al servizio delle strutture già esistenti nella zona.

La struttura di Auto-mutuo-aiuto, destinata al supporto dei famigliari e delle persone che offrono assistenza ai malati, è costituita da un'unica unità immobiliare indipendente dal punto di vista dell'accesso e delle attività svolte.

Le strutture dei Centri Diurni, destinate ad accogliere un totale di 45 ospiti, sono costituite da tre unità di dimensioni relativamente contenute, autonome dal punto di vista delle attività svolte ma collegate funzionalmente e integrate in uno stesso sistema.

Il Centro Residenziale, data la natura del servizio erogato, è invece concepito come un'unica unità, strutturata per essere suddivisa al suo interno in più nuclei funzionali, relazionati tra loro.

L'intervento oggetto del presente piano verrà realizzato in fasi successive.

Nella prima fase verranno realizzate le seguenti opere:

- parcheggio pubblico e verde annesso;
- la struttura destinata ad Auto-mutuo-aiuto;
- la struttura destinata ad ospitare i Centri Diurni, la sistemazione dei giardini privati di pertinenza.

Per quanto riguarda i Centri Diurni, le strutture si svilupperanno interamente a piano terra per una Superficie Utile Lorda totale massima di 1.440 mq, tale quantità è comprensiva anche degli spazi da destinare al centro di Auto-mutuo-aiuto che potrà essere estesa per un massimo di 200 mq di SUL di cui almeno 130 mq calpestabili.

Qualora la superficie realizzata nella prima fase fosse inferiore, è possibile trasferire nella seconda fase l'eccedenza di superficie per la realizzazione del Centro Residenziale, comunque nel rispetto della Superficie Utile Lorda massima realizzabile per l'intero lotto, che è fissata in 4.020 mq.

Contestualmente alla realizzazione dei Centri Diurni verrà realizzata la quota parte di parcheggi privati relativi e la viabilità di servizio; la superficie delle sistemazioni a parcheggio è calcolata nella misura dello 0,3 mq/mq della Superficie Utile Lorda realizzata.

La realizzazione del Centro Residenziale avverrà in una seconda fase e sarà concepita in modo da non compromettere e non ostacolare l'attività dei Centri Diurni, se già in funzione durante le fasi di cantiere.

Oltre al Centro Residenziale e al giardino privato di pertinenza, verrà realizzata la quota parte di parcheggi privati relativi e la viabilità di servizio. In seconda fase non sarà da realizzare nessuna opera di urbanizzazione primaria in quanto tutta la superficie da destinare a parcheggi pubblici e relativa viabilità di servizio e verde pubblico è stata realizzata in prima fase. La definitiva sistemazione delle aree a verde e le eventuali opere di completamento e integrazione degli interventi potrà avvenire in una fase successiva alla realizzazione dei due centri.

Le aree a verde e le opere di completamento costituiscono l'elemento di connessione tra i Centri Diurni e il Centro Residenziale, in quanto le aree esterne sono usufruibili da parte degli ospiti di entrambi i centri per le attività all'aperto e per il percorso di vagabondaggio. Queste pertanto ricuciranno l'intero intervento che, sebbene realizzato in fasi, nasce con l'obiettivo di costituirsi come un intervento omogeneo per destinazione funzionale, tipologia di utenti, servizio erogato.

**RILEVATO** che esigenza della Pubblica Amministrazione è la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio non solo del realizzando centro ma dell'intera zona, dove già esistono strutture a valenza socio sanitaria come il Centro Itaca, la Comunità Socio Educativa Casa Penelope e le strutture gestite dalla Cooperativa Sociale Italcappa, il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico delle dimensioni pari a 1.963 mq di cui 1.708 mq destinati a parcheggio e 255 mq a verde. Nel parcheggio sono previsti 39 stalli per la sosta di autoveicoli, uno stallo per portatori di handicap, alcuni stalli per la sosta di motocicli e un'area dedicata al parcheggio delle biciclette;

**CONSIDERATO** che Il Comune dopo una prima favorevole valutazione, come si evince dalla deliberazione G.C. n. 115 del 29 marzo 2011, in accordo con la Fondazione stessa ha avviato il percorso tecnico-amministrativo per consentirne la realizzazione, poichè tale struttura è ritenuta di notevole interesse sociale e pubblico, compatibile pure con il contesto urbanistico e di pronta fattibilità, non fosse altro per proseguire nella realizzazione di progetti importanti per la città, in riferimento alla salute e al benessere, che potrebbe vedere, dopo le RSA esistenti, anche una struttura specializzata per la cura e la ricerca per la malattia del terzo millennio, il Morbo di Alzheimer ;

L'amministrazione comunale reputa tale collaborazione necessaria per poter dotare il comprensorio di un ulteriore servizio a favore di coloro che sono colpiti da tale morbo e dai familiari degli stessi.

A favore giocano la facile accessibilità, la tipologia del servizio svolto, dalla prevenzione alla cura, alla degenza, al supporto psicologico per le famiglie degli ospiti e il fatto, importante, che una struttura delle dimensioni proposte, interamente dedicata al sostegno di persone affette dal Morbo di Alzheimer e delle patologie dell'età senile, non è presente sul territorio e può diventare centro di riferimento a livello distrettuale come minimo, ma anche di rilievo regionale;

**CONSIDERATO** che nel caso specifico s'intende attivare una forma di collaborazione sinergica tra il Comune di Fano e la Fondazione Cassa di Risparmio affinché si possa realizzare un intervento complessivo, per quanto di rispettiva competenza, per fornire adeguate risposte e per migliorare la posizione assistenziale, sociale ed umana delle persone affette dalla malattia di Alzheimer e da altre patologie senili e per poter dare risposte concrete ed adeguate ai disturbi correlati ed alle famiglie dei pazienti;

**ATTESO** che l'interesse del Comune, pertanto è anche quello di poter disporre di uno "Spazio di auto-mutuo-aiuto per le famiglie dei malati colpiti da Alzheimer e da patologie senili", rimarcando che la stessa Organizzazione Mondiale per la Sanità considera tali strutture per le famiglie aventi una forte connotazione sociale in quanto devono servire per ridare ai cittadini uno strumento che li possa coadiuvare nell'affrontare le gravi problematiche delle patologie sopra indicate nel caso in cui sia colpito un familiare. Tali centri non sono gruppi di terapia: lo scambio di esperienze si

svolgerà sotto la guida di un conduttore e di un osservatore che avranno il compito di "facilitare la comunicazione tra i partecipanti", offrire stimoli di riflessione e regolamentare gli incontri. All'interno dei gruppi di auto-mutuo-aiuto, i familiari potranno trovare amicizia, solidarietà e condivisione dei problemi, oltre che la competenza necessaria per affrontare argomenti tanto difficili. In questo modo, ci si augura che il "care giver" arrivi al gruppo per il tramite delle associazioni che si occuperanno delle patologie di cui si è detto, con l'intento specifico di "non far sentire soli i familiari" davanti alle malattie che, in termini di risorse umane, emotive, psicologiche ed economiche, per i familiari stessi hanno costi altissimi;

#### **RITENUTO CHE:**

- per i motivi sopra indicati e per la valenza dell'intervento per l'intera comunità fanese e non solo, sussistano le condizioni per procedere ad una permuta tra il Comune di Fano e la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano, tenuto conto degli obblighi principali sotto riportati:

A) il Comune di Fano cederà alla Fondazione aree disponibili di proprietà comunale, aventi natura edificabile site in località Madonna Ponte - Strada San Michele, identificate al catasto terreni del Comune al Fg. 64, e propriamente:

- porzione particella 125 ex n. 33/p, avente una superficie di mq.1.423
- porzione particella 126 ex n. 36/p, avente una superficie di mq.11.624

il tutto per complessivi di ca. mq.13.047;

previo frazionamento da redigersi e perfezionarsi prima della stipula dell'atto notarile in quanto su una porzione delle particelle 125 e 126 dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico già indicato nel piano attuativo presentato dalla Fondazione Cassa di Risparmio in data 20/04/2011 prot. 26351 e successivamente integrato in data 29/06/2011 prot. 43914, che prevede la realizzazione di 39 stalli per la sosta di autoveicoli, la realizzazione di uno stallo per portatori di handicap, di alcuni stalli per la sosta di motocicli e un'area dedicata al parcheggio delle biciclette;

B) la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano procederà alla:

1) realizzazione a propria cura e spese della NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI da effettuarsi in fasi distinte, come indicato nella relativa Convenzione urbanistica. Il costo dell'intero complesso sarà realizzato a cura e spese della Fondazione.

2) realizzazione a propria cura e spese di tutte le opere di urbanizzazione necessarie per la realizzazione della NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI e relativa Convenzione Urbanistica;

3) realizzazione a propria cura e spese di un'area verde e di un parcheggio pubblico avente un numero di stalli non inferiore a 39, come indicato nei documenti progettuali predisposti dai tecnici della stessa Fondazione e presentati al Comune in data 29/06/2011 prot. 43914 sulla porzione di particelle 125 e 126 di proprietà comunale, con superficie di mq 1963. L'area verde ed il parcheggio dovranno essere consegnati al Comune "chiavi in mano", una volta procedutosi alla redazione del certificato di regolare esecuzione, nel rispetto dei tempi che saranno stabiliti dalla convenzione Urbanistica allegata al presente **atto al n° 3**;

4) predisposizione e redazione dei frazionamenti necessari, sostenendone tutte le spese relative;

5) realizzazione di un corpo di fabbrica di almeno mq. 130,00 calpestabili, con entrata autonoma ed indipendente dalla strada di accesso, completo di arredi da cedere in uso al Comune di Fano per n. 60 anni, da destinare a "Spazio per auto-mutuo-aiuto alle famiglie dei malati affetti da Alzheimer e da patologie dell'età senile";

- la permuta da porre in essere sarà alla pari in quanto:

A) per il COMUNE DI FANO:

- il valore delle aree di proprietà comunali da cedere alla Fondazione ammonta a € 391.410,00, come da stima redatta in data 04.07.2011 da un tecnico incaricato dall'Ufficio Patrimonio (**allegato n. 1**);

B) per la FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO:

- il valore del parcheggio pubblico che la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano si impegna a realizzare su area di proprietà del Comune è di € 148.934,60, come da computo metrico presentato dalla stessa Fondazione tra la documentazione del Piano attuativo;
- il costo delle spese per il frazionamento che sarà redatto e perfezionato dai tecnici della Fondazione ammonta ad € 1.800,00;
- il valore del diritto d'uso sessantennale dell'immobile destinato a "Centro di auto mutuo aiuto alle famiglie dei malati d'Alzheimer e da patologie dell'età senile" della superficie di mq. 130,00 **calpestabili**, con entrata autonoma ed indipendente dalla strada di accesso, completo di arredi da cedere in uso al Comune di Fano ammonta ad € 468.000,00 tenuto conto della perizia di stima redatta dal tecnico incaricato in data 05.07.2011 (**Allegato n. 2**);

**DATO ATTO** che nella relativa bozza di contratto di permuta sarà precisato che la Fondazione dichiarerà di rinunciare a qualsiasi diritto che le potesse competere sulla base del rapporto permutativo posto in essere, dovendosi ricomprendere ogni eventuale eccedenza tra quanto ricevuto e quanto corrisposto a titolo di erogazione a favore del Comune di Fano e ciò in conformità agli scopi e alle norme statutarie proprie;

**RISCONTRATO** che la valenza della proposta della Fondazione che ha portato alla definizione della dichiarazione di intenti di cui alla deliberazione G.C. n. 115 del 29.03.2011, comporta la necessità di ponderare, in positivo, gli interessi coinvolti per giungere alla conclusione che il perseguimento di interessi generali che riguardano una fascia di popolazione che, purtroppo, tende sempre più ad ampliarsi e l'entità del valore degli interventi che la Fondazione pone in essere a favore di questo Comune determinano il procedere direttamente al perfezionamento dell'atto di permuta alla pari, con la clausola a favore di questo Comune, come precisato al punto precedente della presente narrativa;

**VISTO** lo schema di contratto di permuta tra il Comune di Fano e la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano per la realizzazione del Centro di cui in oggetto (**allegato n. 4**);

**RITENUTO** di dover provvedere non solo alle necessità dei malati di Alzheimer e di altre patologie senili, ma anche, per quanto riguarda le finalità propriamente sociali di questa Amministrazione comunale, di non trascurare la necessità di fornire idonee ed adeguate risposte di assistenza emotiva, psicologica ai familiari di coloro che sono colpiti dalle predette patologie;

**RISCONTRATO** che oltre agli aspetti di natura patrimoniale che confluiranno nel contratto di permuta, per quanto sopra riportato, occorre procedere all'adozione del relativo Piano attuativo per la realizzazione della "NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI", ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/1992 e ss.mm. presentato dalla Fondazione Cassa di Risparmio, in riferimento alle aree di proprietà comunali edificabili che saranno cedute in permuta alla predetta Fondazione, per quanto riportato in premessa alla quale espressamente si rinvia, tenuto conto che la Fondazione era stata autorizzata a presentare al competente Settore Urbanistica, ai sensi dell'art. 66 delle N.T.A. vigenti, il suddetto Piano attuativo;

**CONSTATATO** che alla luce delle considerazioni sopra esposte si può ritenere che gli obiettivi delle due parti coinvolte, Comune di Fano e Fondazione Cassa di Risparmio, pur nel rispetto delle diverse finalità Statutarie, possano configurarsi, al di là degli specifici aspetti patrimoniali e di tipo urbanistico, una forma di collaborazione partecipata, con obblighi e diritti reciproci, tutti finalizzati all'interesse della collettività, non solo fanese, ma dell'intero ambito territoriale provinciale;

**VISTA** la richiesta presentata in data 20/04/2011 n. di Pg 26351, l'integrazione del 29/06/2011 n. di Pg. 43914 e l'integrazione del 1/07/2011 n. di Pg. 44504 con le quali la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano ha trasmesso i seguenti elaborati relativi al Piano Attuativo per la realizzazione della NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE

SENILI, a firma del tecnico incaricato arch. Gianluca Darvo:

- 00 SCHEMA DI CONVENZIONE - ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 33 comma 2 della L.R. 34/92 (**Allegato alla presente delibera al n° 3**);
- 01 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA;
- 02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- 03 PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO - piano regolatore generale, cartografia tecnica, ortofoto;
- 04a PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO – inserimento del progetto nel rilievo planimetrico;
- 04b PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO - ingombro massimo e fili fissi;
- 04c PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO – forometria dei prospetti, materiali impiegati;
- 04d COMPARATIVI DEI PROFILI ATTUALE E DI PROGETTO;
- 04e PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO - opere di urbanizzazione primaria – rete viaria e parcheggi;
- 05 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 06 ANALISI DI SETTORE;
- 07 DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ - ai sensi dell'art. 21 del d.p.r. 24/04/1996, n. 503
- 08 RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - viabilità' e parcheggi;
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA;
- ELENCO PREZZI UNITARI - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA;
- RILIEVO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO
- DOCUMENTI CATASTALI
- RELAZIONE GEOLOGICA
- RELAZIONE IDROGEOLOGICA
- RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- PROGETTO IMPIANTI TECNOLOGICI
- RELAZIONE TENICA – RETI
- RELAZIONE TENICA – RETI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- COMPUTO METRICO RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE FOGNARIA
- ELENCO PREZZI RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE FOGNARIA
- COMPUTO METRICO ONERI SICUREZZA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE FOGNARIA

**EVIDENZIATO** che la NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI costituisce opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001, la cui realizzazione, in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale non è soggetta, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del D.P.R. 380/2001 al pagamento del contributo di costruzione;

**DATO ATTO** che la manutenzione e la conservazione dell'area verde e del parcheggio pubblico è interamente a carico della Fondazione, salvo per quanto riguarda l'impianto di pubblica illuminazione che resta a carico del Comune, il cui costo sarà successivamente quantificato una volta terminati i lavori, e con apposito provvedimento si individuerà la copertura finanziaria di tale onere che il Comune dovrà sostenere;

**ATTESO** che l'intervento proposto non è soggetto alle procedure V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n° 1813 del 21/12/2010 in quanto

ricade nel caso descritto all'art. 1.3 punto 8) lettera m) "i piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;"

**ATTESO** che il piano attuativo oggetto della presente deliberazione è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale – approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001.

**PRESO ATTO** che per l'esame del progetto di piano attuativo è stata indetta e si è tenuta apposita Conferenza di servizi in data 07/06/2011 a cui sono stati convocati al fine di ottenere ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e s.m.i. un contestuale esame degli interessi pubblici coinvolti e acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati al fine dell'adozione del Piano in oggetto i seguenti enti / uffici :

- PROVINCIA DI PESARO-URBINO SERVIZIO 4.1 URBANISTICA – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE V.I.A. V.A.S. – AREE PROTETTE - P.O. 4.1.3. " COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI URBANISTICHE CON LE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE DEL TERRITORIO";
- A.S.E.T., UFFICIO RETE IDRICA, UFFICIO RETE GAS, UFFICIO RETE FOGNARIA E DEPURAZIONE;
- DIRETTORE GENERALE DEL COMUNE DI FANO;
- ASUR - ZONA TERRITORIALE 3 DI FANO - RESPONSABILE DEL DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE IGIENE E SANITA' PUBBLICA;
- SETTORE 6° SERVIZI LAVORI PUBBLICI U.O. NUOVE OPERE;
- SETTORE 5° MOBILITA' E TRAFFICO - U.O. MOBILITA' URBANA;
- SETTORE 5° MOBILITA' E TRAFFICO - U.O. VERDE PUBBLICO;
- SETTORE 8° SERVIZI SOCIALI;

**PRESO ATTO** che:

la P.O. 4.1.3. " COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI URBANISTICHE CON LE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE DEL TERRITORIO" della Provincia in data 26/05/2011 prot. 35117 ha inviato richiesta di materiale integrativo;

in data 06/06/2011 Prot. 37320 sono pervenuti presso gli uffici del Settore Servizi Urbanistici, U.O. Pianificazione Territoriale le integrazioni richieste;

il 06/06/2011, Prot. 37317 sono state trasmesse alla P.O. 4.1.3. "COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI URBANISTICHE CON LE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE DEL TERRITORIO" le integrazioni pervenute;

**PRESO ATTO** che alla Conferenza di Servizi del 7/06/2011 risultano presenti tutti i rappresentanti degli Enti e Uffici tranne i rappresentanti di ASUR Marche 3 Dipartimento di Prevenzione Igiene e Sanità Pubblica e del Settore 5° Mobilità e Traffico - U.O. Verde Pubblico del Comune di Fano;

**VISTI** i risultati dei lavori svolti dalla Conferenza dei Servizi in cui si stabiliscono le modifiche da apportare al progetto al fine di ottenere i relativi atti di assenso e pareri necessari per l'adozione del Piano Attuativo, in particolare si stabilisce che occorre determinare un'altra forma di smaltimento delle acque meteoriche rispetto a quella prevista dal progetto inizialmente presentato in quanto non realizzabile. A tale modifica è subordinato il parere Positivo del Servizio 4.1.3 della Provincia di Pesaro e Urbino e dell'Ufficio Nuove Opere del Comune di Fano. E' stabilito che occorre inoltre modificare gli elaborati secondo quanto stabilito dall'Ufficio Nuove Opere in merito alla realizzazione del Parcheggio pubblico e dall'Ufficio Mobilità Urbana.

Il Settore Servizi Sociali potrà dare il proprio parere solo previa visione del progetto del centro di Auto-mutuo-aiuto che non era riportato negli elaborati costituenti il progetto discusso nella Conferenza dei Servizi del 07/06/2011;



Durante i lavori della Conferenza di Servizi è stato ottenuto il seguente parere favorevole del Rappresentante di ASET SpA a condizione che “non vengano collettate le acque meteoriche nella rete delle acque nere, si ricorda inoltre l'opportunità di concordare con Aset, Servizio Igiene Urbana, la collocazione di cassonetti o la predisposizione di isole ecologiche per lo smaltimento dei rifiuti in relazione al fabbisogno stimato”;

**VISTO** il parere dell'ASUR pervenuto in data 17/06/2011 Prot. 41042 favorevole alle condizioni riportate di seguito:

*“che si evitino intersezioni fra la rete idrica e quella fognaria; laddove ciò non sia tecnicamente possibile, QUELLA IDRICA SIA POSIZIONATA AD UNA QUOTA PIÙ ALTA RISPETTO A QUELLA FOGNARIA ed entrambe le tubazioni siano opportunamente contro – intubate al fine di minimizzare i rischi di un possibile inquinamento dell'acqua potabile a seguito di rotture della rete fognaria. Altresì sarebbe opportuno che le reti delle acque chiare provenienti dai fabbricati e dai piazzali di parcheggio, siano raccolte prevedendo interventi di risparmio idrico attraverso il riciclo dell'acqua. In caso contrario, tutte le acque di scarico comprese quelle meteoriche, dovranno essere immesse nella fognatura comunale. Il sistema idropotabile deve essere realizzato prevedendo il ricircolo dell'acqua, per evitare punti terminali di stagnazione. Il Parere è condizionato all'acquisizione preliminare dei pareri dei gestori del pubblico acquedotto, nonché della pubblica fognatura , in merito alla capacità di approvvigionamento idrico per i nuovi abitanti e della capacità del depuratore a recepire i nuovi scarichi. Le linee elettriche, telefoniche e le tubazioni del gas siano conformi per ciò che concerne materiali costruttivi e la loro disposizione (sia nel sottosuolo, sia al di sopra del piano di calpestio) alle normativa di prevenzione e sicurezza attualmente vigenti, ivi comprese quelle relative alla emissione ed intensità dei campi elettromagnetici*

**VISTI** gli elaborati pervenuti all' Ufficio Pianificazione Territoriale il giorno 29/06/2011 Prot. n°43914 e il giorno 01/07/2011 prot. 44504 che recepiscono le prescrizioni emerse in sede di Conferenza di Servizi;

**VISTI** i seguenti pareri:

- P.O. 4.1.3. “ COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI URBANISTICHE CON LE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE DEL TERRITORIO” della Provincia di Pesaro e Urbino, Parere n° 2881/11 del 04/07/2011 prot. 51633 favorevole con prescrizioni (in copia agli atti);
- Settore L.L. P.P. U.O. Nuove Opere del 04/07/2011 n. di P.G. 45055 favorevole per quanto di competenza alla realizzazione delle opere descritte a condizione che vengano rispettate le prescrizioni dell'Ufficio (in copia agli atti);
- Settore Mobilità e Traffico – U.O. Progettazione Traffico del 04/07/2011 n. di P.G. 45138 Favorevole (in copia agli atti);
- Settore VIII - SERVIZI SOCIALI relativo al progetto del Centro di Auto – mutuo – aiuto, P.G. 45092 del 04.07.2011 ( in copia agli atti)

**PRESO ATTO** della comunicazione Settore Mobilità e Traffico – U.O. Verde Pubblico del 22/06/2011 n. di P.G. 41901 riportato qui di seguito:

In merito alla vostra comunicazione P.G. 29632 del 5/5/2011, presa visione della documentazione tecnica allegata ed al fine di poter elaborare un parere preliminare, si richiede che la stessa venga integrata da un Progetto del verde, redatto da tecnico abilitato, che descriva in dettaglio gli interventi previsti relativi alla sistemazione a verde (in copia agli atti);

**DATO ATTO** che la COMMISSIONE EDILIZIA, nella seduta del 7.7.2011 verbale n. 12 ha espresso parere favorevole;

**RISCONTRATO** che la Commissione Consiliare Urbanistica, nella del 12.7.2011 seduta verbale n.ro 4, ha espresso parere favorevole con voti come meglio indicato nel verbale depositato agli atti;

## **VISTI:**

- il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico sull'ordinamento degli enti locali";
- il D.lgs 30 marzo 2001, n. 165 "Testo unico sul pubblico impiego";
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Fano;
- la L. 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e s.m.i.;
- la L.R. 5 agosto 1992 n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- il P.R.G. vigente approvato con delibera consiliare n° 34 del 19/02/2009;
- il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

**CONSIDERATO** che il Piano attuativo in esame è conforme alle normative statali, regionali e comunali sopra elencate;

**VISTA** la proposta inviata in data 30.6.2011 dagli Assessori all'Urbanistica Mauro Falcioni e al Patrimonio Riccardo Severi;

**VISTI** i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n.267;

- a) Responsabile Servizio interessato (Giangolini) in data 30.6.2011: favorevole- per gli aspetti urbanistici;
- b) Responsabile Servizio interessato (Mantoni) in data 30.6.2011: favorevole- per gli aspetti patrimoniali;
- c) Responsabile di Ragioneria Mantoni in data 30.6.2011: dando atto che per quanto riguarda la regolarità contabile espressa dal Dirigente Servizi Finanziari, la stessa è stata formulata sulle parti fondamentali e sul corpo della presente proposta non ancora completa di tutti i pareri formalizzati, fermo restando che gli stessi già comunicati in merito al riscontro favorevole o positivo dovranno essere presentati prima della definitiva presentazione al Consiglio Comunale per la sua trattazione;

Mediante votazione palesemente espressa per alzata di mano, i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

- PRESENTI N. 27
- VOTANTI N. 27
- VOTI FAVOREVOLI N. 27

## **DELIBERA**

1. di **APPROVARE**, per le motivazioni riportate in premessa alla quale espressamente si rinvia, la collaborazione tra Comune di Fano e Fondazione Cassa di Risparmio di Fano necessaria per poter dotare il comprensorio territoriale della città di Fano e non solo, di un apposito e specifico servizio a favore di coloro che sono colpiti dal morbo dell'Alzheimer e da altre patologie senili ed a

supporto dei familiari degli stessi e propriamente un complesso sanitario-assistenziale per l'accoglienza in centro diurno e in centro residenziale di persone affette dal morbo di Alzheimer, nonché di uno spazio di auto-mutuo-aiuto per le famiglie dei malati stessi;

2. di **APPROVARE** la permuta tra il Comune di Fano e la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano per le aree disponibili di proprietà comunale che saranno cedute a fronte di precisi obblighi a carico della Fondazione stessa, come indicati in premessa, dando atto che la permuta da porre in essere sarà alla pari in quanto:

A) per il COMUNE DI FANO:

- il valore delle aree di proprietà comunali da cedere alla Fondazione ammonta a € 391.410,00, come da stima redatta in data 04.07.2011 dal tecnico esterno dell'Ufficio Patrimonio (**allegato n.1**);

B) per la FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO:

- il valore del parcheggio pubblico che la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano si impegna a realizzare su area di proprietà del Comune è di € 148.934,60, come da computo metrico presentato dalla stessa Fondazione tra la documentazione del Piano attuativo;

- il costo delle spese per il frazionamento che sarà redatto e perfezionato dai tecnici della Fondazione ammonta ad € 1.800,00;

il valore del diritto d'uso sessantennale dell'immobile destinato a "Centro di auto mutuo aiuto alle famiglie dei malati d'Alzheimer e da patologie dell'età senile" della superficie di mq. 130,00 **calpestabili**, con entrata autonoma ed indipendente dalla strada di accesso, completo di arredi da cedere in uso al Comune di Fano ammonta ad € 468.000,00 tenuto conto della perizia di stima redatta dal tecnico incaricato in data 05.07.2011 (**Allegato n. 2**);

3. di **DARE ATTO** che nel relativo contratto di permuta sarà precisato che la Fondazione dichiarerà di rinunciare a qualsiasi diritto che le potesse competere sulla base del rapporto permutativo posto in essere, dovendosi ricomprendere ogni eventuale eccedenza tra quanto ricevuto e quanto corrisposto a titolo di erogazione a favore del Comune di Fano e ciò in conformità agli scopi e alle norme statutarie proprie;

4. di **APPROVARE** lo schema di Contratto di permuta (**allegato n. 4**), dando mandato al Dirigente dell'Ufficio Patrimonio per tutti gli adempimenti relativi alla definizione della permuta tra i terreni di proprietà Comunale e gli obblighi della Fondazione. Ai fini fiscali il valore del terreno ceduto dal Comune di Fano ammonta ad € 391.410,00 ( trecentonovantunomilaquattrocentodieci, zero zero) oltre IVA. Tale importo non è corrisposto dalla Fondazione al Comune in ragione degli obblighi a suo carico individuati ed assunti nel contratto di permuta allegato. La Fondazione dovrà corrispondere l'importo dell'IVA.

5. di **ADOTTARE** nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni richiamate in premessa il Piano Attuativo per la realizzazione di una NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., per le aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 64 mapp. 125 parte e 126 parte, costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti:

- 00 SCHEMA DI CONVENZIONE - ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 33 comma 2 della L.R. 34/92 (**Allegato alla presente delibera al n° 3**);
- 01 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA;
- 02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- 03 PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO - piano regolatore generale, cartografia tecnica, ortofoto;

- 04a PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO – inserimento del progetto nel rilievo planimetrico;
- 04b PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO - ingombro massimo e fili fissi;
- 04c PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO – forometria dei prospetti, materiali impiegati;
- 04d COMPARATIVI DEI PROFILI ATTUALE E DI PROGETTO;
- 04e PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO - opere di urbanizzazione primaria – rete viaria e parcheggi;
- 05 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 06 ANALISI DI SETTORE;
- 07 DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ - ai sensi dell'art. 21 del d.p.r. 24/04/1996, n. 503
- 08 RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - viabilità e parcheggi;
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA;
- ELENCO PREZZI UNITARI - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA;
- RILIEVO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO
- DOCUMENTI CATASTALI
- RELAZIONE GEOLOGICA
- RELAZIONE IDROGEOLOGICA
- RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- PROGETTO IMPIANTI TECNOLOGICI
- RELAZIONE TENICA – RETI
- RELAZIONE TENICA – RETI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- COMPUTO METRICO RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE FOGNARIA
- ELENCO PREZZI RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE FOGNARIA
- COMPUTO METRICO ONERI SICUREZZA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE FOGNARIA

6. di **DARE ATTO** che la NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI costituisce opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001, la cui realizzazione, in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale non è soggetta, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del D.P.R. 380/2001 al pagamento del contributo di costruzione;

7. di **DARE ATTO** che la manutenzione e la conservazione dell'area verde e del parcheggio pubblico è interamente a carico della Fondazione, salvo per quanto riguarda l'impianto di pubblica illuminazione che resta a carico del Comune, il cui costo sarà successivamente quantificato una volta terminati i lavori, e con apposito provvedimento si individuerà la copertura finanziaria di tale onere che il Comune dovrà sostenere;

8. di **DARE ATTO** che l'intervento proposto non è soggetto alle procedure V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n° 1813 del 21/12/2010 in quanto ricade nel caso descritto all'art. 1.3 punto 8) lettera m) "i piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa";

9. di **DARE ATTO** che il piano oggetto della presente deliberazione è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale – approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;

10. di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Urbanistica per tutti gli adempimenti relativi al perfezionamento della Convenzione Urbanistica, demandando allo stesso di apportare le modifiche e/o le integrazioni che potranno essere necessarie, fermo restando che non dovranno essere modificati gli aspetti sostanziali;

11. di **DARE ATTO** che il responsabile del procedimento per la parte urbanistica relativa al Piano Attuativo è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore Servizi Urbanistici.

12. di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Urbanistica per gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n.ro 34/1992 e successive modifiche e/o integrazioni;

Mediante votazione palesemente espressa per alzata di mano, i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

- PRESENTI N. 27
- VOTANTI N. 27
- VOTI FAVOREVOLI N. 27

#### **DELIBERA**

di **DICHIARARE** il presente atto, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n.267.

Copia del presente atto viene inviata per le procedure attuative all'Uff. Ragioneria - Urbanistica - Patrimonio

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

ALLEGATO 1

Oggetto: stima sommaria del valore di mercato di un terreno in Comune di Fano, strada comunale Papiria-San Michele.

Ditta proprietaria: **COMUNE di FANO.**

### **A - PREMESSA:**

Trattasi di un appezzamento di terreno in Comune di Fano, compreso tra il fosso dello scolmatore del Canale Albani e la strada comunale di via Papiria San Michele, sulla quale si affaccia, e che collega la zona dell'aeroporto di Fano con la frazione di Tre Ponti.

L'ambiente circostante è caratterizzato da prevalenti terreni agricoli, tutti coltivati e con relativi fabbricati rurali, tuttavia di fronte al terreno di cui trattasi, lato Ovest, l'area è destinata ad insediamenti socio sanitari quali ITACA, Dopo di Noi e la Cooperativa ItalCappa.

A circa 800 mt. verso Fano è insediato il nuovo aeroporto, mentre oltre il fosso scolmatore è stata realizzata un'area attrezzata per la Protezione Civile.

L'andamento del terreno è pianeggiante, con ottima posizione ed esposizione; lo stesso è stato ed è tuttora coltivato, soprattutto ad indirizzo cerealicolo.

Attualmente la zona interessata è dotata delle reti di smaltimento acque nere, delle reti di acqua idrica, gas metano, energia elettrica e rete telefonica.

La zona è priva di reti fognarie per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Al Catasto Terreni del Comune censuario di Fano Provincia di Pesaro l'appezzamento è allibrato come segue:

Ditta intestata: Comune di Fano.

F° 64 particella 126, seminativo, di mq.13.230

F° 64 particella 125, seminativo, di mq. 1.780

Della superficie complessiva di mq.15.010

### **B - PREVISIONI URBANISTICHE:**

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Fano ha approvato con Del. Cons. n. 34 del 19.02.2009 il nuovo PRG, da cui risulta che l'area di cui trattasi ricade in un compendio a destinazione F5\_IC, per la quale le N.T.A del PRG stabiliscono la seguente destinazione d'uso e attività connesse:

Servizi pubblici o di interesse collettivo U2.5-U5.2 come indicato nella tavola 30 del Progetto Urbanistico del PRG vigente.

La zona F5\_IC di cui alla presente scheda, individua un'area per attrezzature di interesse collettivo destinate "alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale ed in particolare attrezzature culturali, sanitarie, socio ricreative, direzionali, assistenziali", come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione, p.40.;

In tali aree, come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione, Art. 66, comma 3, il Piano si attua per intervento diretto o Piano attuativo.

Esaminato il piano attuativo presentato per la realizzazione della "nuova struttura per persone affette da Alzheimer e altre demenze senili" si rileva che tra le opere primarie da realizzare è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq.1.708 c.a. nonché di un'area a verde pubblico di mq.255 per una complessiva superficie di mq.1.963 c.a.;

Detta area dovrà essere frazionata ed estrapolata dal perimetro e consistenza del cespite identificato al paragrafo A) che pertanto è così modificato:

Foglio 64 mappale 126 parte di mq.11.624 circa da frazionare

Foglio 64 mappale 125 parte di mq 1.423circa da frazionare

Totale superficie **mq.13.047** circa

### **C – CONSIDERAZIONI E VARIE:**

Trattasi di un ampio terreno di forma quasi rettangolare, che si affaccia sul lato minore sul fronte con la via Papiria-SanMichele, mentre sul retro confina con la restante proprietà comunale, sul lato ovest con proprietà privata e sul lato est con restante proprietà comunale.

La posizione è comunque discreta, essendo su una strada comunale, e di fronte ad un insediamento per attrezzature di interesse collettivo.

### **D - VALUTAZIONE TERRENO :**

Si considera che l'area di proprietà del Comune di Fano fa parte di una zona omogenea , per cui si fa riferimento agli ultimi valori noti di beni simili compravenduti in zona limitrofa come l'area in località Chiaruccia,€35/mq ed ai valori ICI in zona Via Pisacane, €20/mq.

Nella zona in esame i valori si attestano su € 30,00/mq di superficie reale per un importo di stima complessivo dell'area, calcolata su mq13.047, di **€391.410,00**.

Tale valutazione si ritiene realisticamente e prudenzialmente corrispondente ai parametri correnti di mercato, tenendo conto della sua ubicazione, delle sue caratteristiche e di tutti i fattori che concorrono alla formulazione globale del valore, secondo quanto già descritto nella relazione.

Ai fini fiscali si dichiara che la vendita è assoggettata ad IVA al 20%

Alla presente si allegano i documenti comprovanti quanto sopra relazionato.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rassegna la presente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Fano, 4 luglio 2011

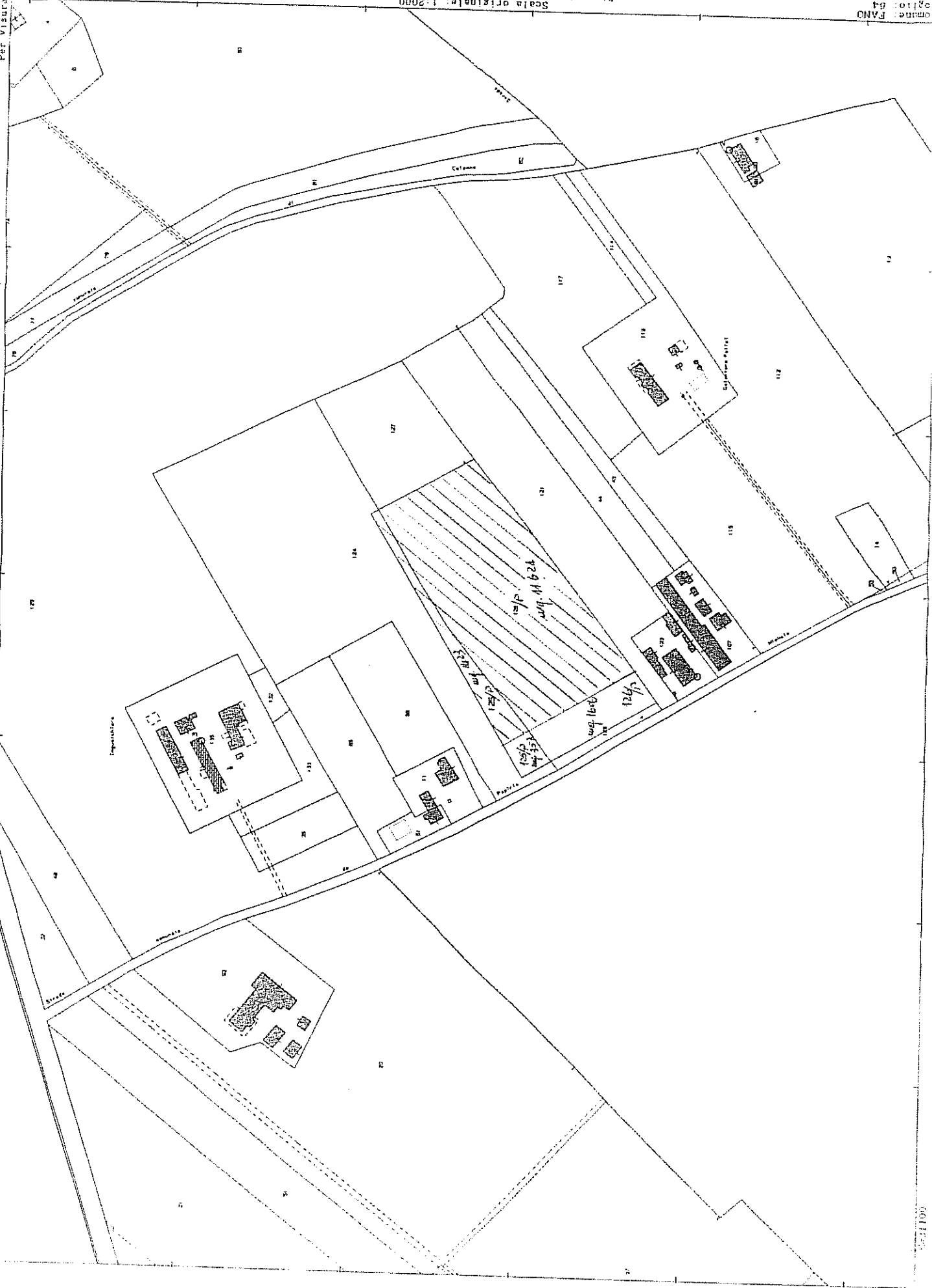
Il Tecnico incaricato  
dott. Andrea Triani

Allegati:

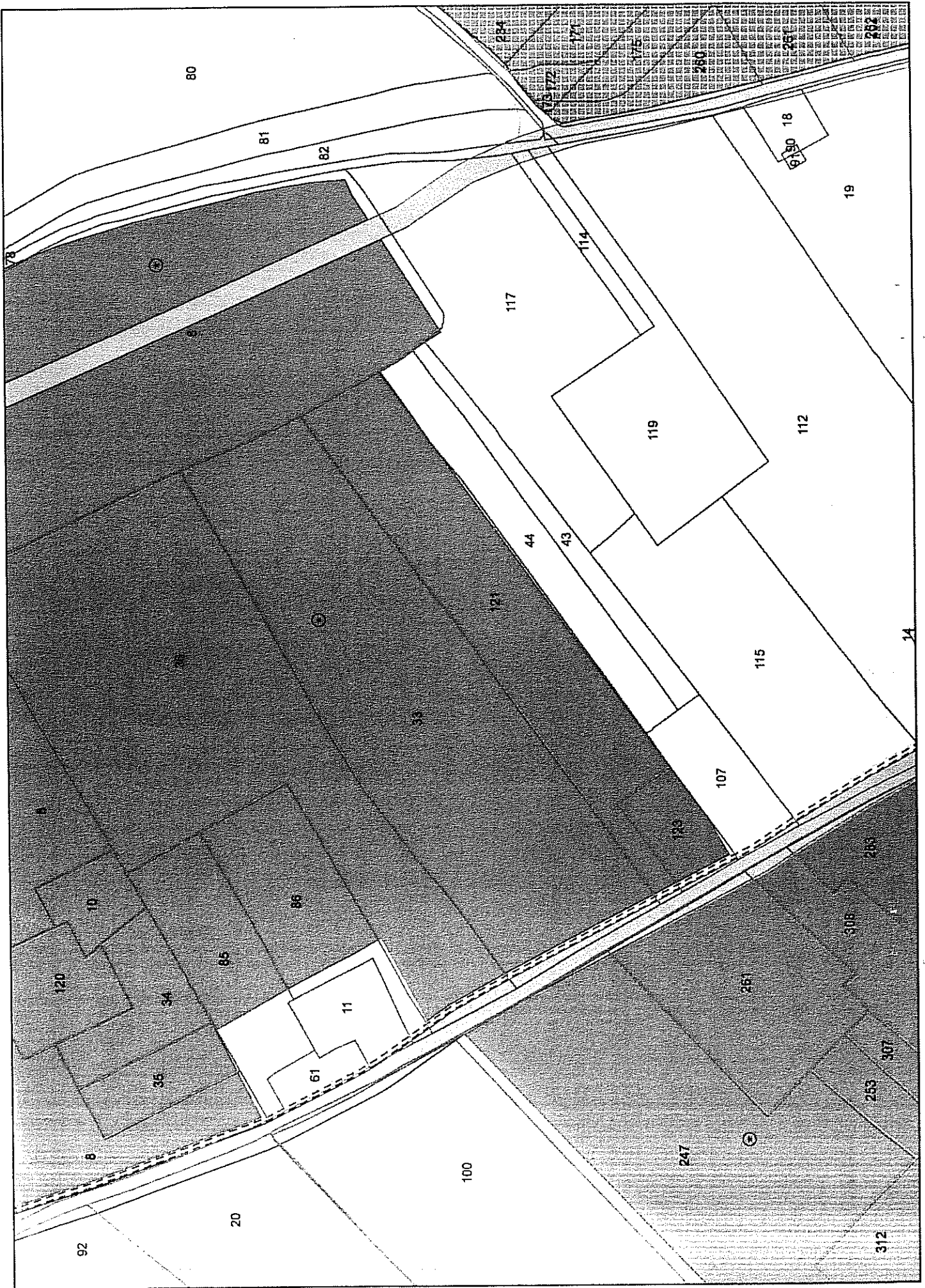
- estratto di mappa catastale
- scheda PRG

Per Visura

Ufficio Provinciale di PESARO - Direttore: DR. ING. FRANCESCO DI MARCIO















**CAPITOLO IX  
ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE**

**Art. 65  
Zone per attrezzature di pubblico interesse**

1. Le zone per attrezzature pubbliche sono destinate alla conservazione e realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale.
2. Dette zone si dividono in:
  - F5 - Zone per attrezzature di interesse collettivo;
  - F6 - Zone destinate all'istruzione;
  - F7 - Zone per attrezzature religiose;
  - F8 - Zone destinate ad attrezzature tecnologiche.

**Art. 66  
F5 - Zone per attrezzature di interesse collettivo**

1. Le zone F5 sono le zone destinate alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di Interesse generale ed in particolare per attrezzature culturali, sanitarie, socio-ricreative, direzionali, assistenziali.
2. Le zone delle diverse attrezzature collettive sono di seguito elencate, con a fianco la simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite dalle presenti Norme:

	F5_IC - Servizi pubblici o di interesse collettivo	U2.5 - U5.2
	F5_H - Ospedale	U5.5
	F5_M - Mercati alimentari	
	F5_EA - Aeroporto turistico	U5.10
	F5_C - Cimiteri	U5.8
	F5_CC - Convitti e conventi	U1.2
	F5_E - Caserme	
	F5_PM - Attrezzature Polifunzionali	U5.13

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o piano attuativo così come riportato nelle schede tecniche dei comparti unitari.
4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.
5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono stabilite dal progetto dell'opera pubblica o in fase di piano attuativo.

6. In località Chiaruccia si osservano le seguenti prescrizioni:

- nell'area identificata con il simbolo



destinata alla nuova caserma dei Vigili del Fuoco si applicano i seguenti indici;

UF = 0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
DC = 5,00 ml	Distacco dai confini
DF = 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS = 8,00 ml	Distanza dalle strade

- nell'area identificata con il simbolo



destinata alla nuova sede di ASET servizi la SUL massima realizzabile è pari

9.000 mq.

7. Gli interventi in prossimità della zona F5\_EA -Aeroporto turistico, in attesa della redazione di un "Piano di Rischio", saranno effettuati nel rispetto del Codice della Navigazione.

#### Art. 67

#### F6 - Zone destinate all'istruzione

1. Le zone F6 sono le zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche di qualsiasi ordine e grado.
2. Le zone destinate all'istruzione sono di seguito elencate, con a fianco la simbologia che le contraddistingue nelle tavole di Piano e le destinazioni d'uso e attività ammesse, così come definite dalle presenti Norme:



F6\_SM - Scuole dell'infanzia U5.1



F6\_SO - Primo ciclo U5.1



F6\_SS - Secondo ciclo U5.1



F6\_SU - Istruzione e formazione superiore U5.1

3. In tali zone il piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o di enti no-profit, purché - in quest'ultimo caso - con unità di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico, delle strutture e i modi della gestione nonché i tempi e le scadenze di attuazione. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF = 0,60 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
DC = 5,00 ml	Distacco dai confini
DF = 10,00 ml	Distacco tra gli edifici
DS = 8,00 ml	Distanza dalle strade

*Allegato*

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA



**OGGETTO:** Stima del “diritto reale d’uso sessantennale” da costituire a favore del Comune di Fano sull’immobile da destinare a “Centro di auto-mutuo aiuto alle famiglie di malati di Alzheimer e di altre patologie senili” e da realizzarsi in Fano, strada San Michele.

Io sottoscritto Geom. ROSSIGNOLO MIRKO iscritto all’Albo dei Geometri della provincia di Pesaro e Urbino al n. 1372 con studio in Fano, Piazza del Popolo n. 7/a, in espletamento all’incarico ricevuto dal dott. ing. Tombari Fabio in qualità di PRESIDENTE della FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO, previo reperimento della documentazione necessaria e sopralluogo agli immobili in esame, ho proceduto alla redazione della presente relazione di stima.

Il Comune di Fano dispone di un area individuata in località Madonna Ponte in Via San Michele; il terreno è un unico compendio di giacitura pianeggiante, privo di fabbricati e piantumazioni di rilievo, confina su più lati con altri fondi prevalentemente in agro ed è prospiciente ad alcune strutture pubbliche e/o private di uso pubblico a servizio della collettività.

L’immobile è di proprietà del Comune di Fano, è censito al N.C.T. del Comune di Fano al fog. 64 mapp. 125 e 126 per una superficie catastale complessiva di 15.010 mq.

L’area ricade in zona urbanistica “F.5- Zone per attrezzature di interesse collettivo” di cui all’art.66 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente.

E’ intenzione della Fondazione Cassa di Risparmio di Fano, realizzare un “Centro di auto-mutuo aiuto alle famiglie di malati di Alzheimer e di altre patologie senili”, nell’ambito di un più ampio progetto di realizzazione di un “centro diurno per malati di Alzheimer e di altre patologie senili”.

Il terreno di proprietà del Comune di Fano risulta confacente all’iniziativa prevista dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Fano; per l’esecuzione dell’intervento edificatorio succitato le parti hanno formalizzato uno schema di dichiarazione di intenti, sottoscritto in data 30/03/2011.

L’accordo definitivo sarà disciplinato tramite un regolamento contrattuale sottoscritto tra le parti, stabilirà i criteri e tempi d’attuazione dell’intervento edificatorio in previsione, le modalità di gestione e la manutenzione futura della struttura da erigere, nonché le condizioni vincolanti di seguito indicate:

- il Comune di Fano cederà alla Fondazione Cassa di Risparmio di Fano la piena proprietà del terreno su cui è programmata la realizzazione delle strutture di seguito elencate:
  - A) centro diurno per malati di Alzheimer e/o di altre patologie senili;
  - B) centro residenziale per malati di Alzheimer e/o di altre patologie senili;
  - C) centro di auto-mutuo aiuto alle famiglie di malati di Alzheimer e di altre patologie senili.
- la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano provvederà a realizzare a sua cura e spese l’immobile destinato a “centro di auto-mutuo aiuto alle famiglie di malati di Alzheimer e di altre patologie senili”;

- a lavori ultimati, verrà costituito a favore del Comune di Fano il diritto reale d'uso sull'immobile destinato a "centro di auto-mutuo aiuto alle famiglie di malati di Alzheimer e di altre patologie senili"; la durata del diritto è stabilita in anni 60 (sessanta).

L'immobile destinato a "centro di auto-mutuo aiuto alle famiglie di malati di Alzheimer e di altre patologie senili" avrà una SUL di circa **130mq.** e verrà consegnato al Comune di Fano con impianti tecnologici funzionanti e dotato di idonee attrezzature e arredi.  
Alla data odierna non sono stati predisposti i progetti esecutivi e quindi non sono disponibili computo metrici e/o capitolati d'appalto.

Alla Fondazione Cassa di Risparmio di Fano compete inoltre l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione necessarie per il parcheggio pubblico previsto parallelamente alla strada San Michele; i costi da sostenere sono stati quantificati in circa **€ 150.000** ivi incluse le spese per la redazione del tipo di frazionamento, pari a € 1.800, per identificare il parcheggio stesso.

#### Valutazione:

Sulla scorta di una prima analisi economica del possibile costo complessivo d'intervento per la realizzazione del "centro di auto-mutuo aiuto alle famiglie di malati di Alzheimer e di altre patologie senili", si ipotizza un spesa pari ad almeno € 260.000,00, salvo costi aggiuntivi in corso di esecuzione.

Si premette che il valore finale, vista la sua particolare destinazione d'uso e l'assenza di prezzi medi di mercato per una adeguata comparazione, è da ritenersi coincidente con gli effettivi costi che si sosterranno per la sua realizzazione.

In forza dei pochi elementi attualmente a disposizione, è possibile monetizzare il valore del diritto d'uso sessantennale a favore del Comune di Fano esclusivamente mediante un criterio di stima reddituale nel quale si analizza il possibile reddito medio lordo dell'immobile da realizzare.


Più precisamente si determina il probabile canone di locazione applicando al valore del fabbricato dato in gestione, un tasso di capitalizzazione minimo del 3% senza tenere conto di eventuali variazioni in aumento o diminuzione nel corso dei 60 (sessanta) anni.

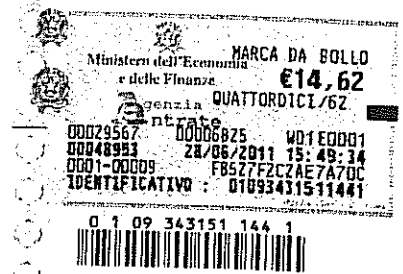
Pertanto, il valore del diritto d'uso sessantennale viene desunto come segue:

$$€ 260.000 \times 3\% \times 60 \text{ anni} = \underline{\underline{€ 468.000}}$$

In fede.

Fano, li 05/07/2011

  
Rossignolo Ceomir Mirko



N° 10616 C.R.O.N.

TRIBUNALE DI PESARO  
Sezione Distaccata di Fano

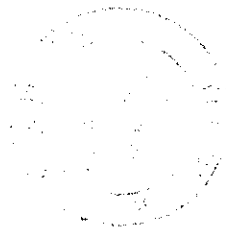
VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Il giorno 5 luglio 2011, avanti a me sottoscritto Cancelliere si presenta il Geometra Rossignolo Mirko nato a Fano (PU) il 25.04.1971 e residente in Cartoceto (PU), Loc. Pontemurello, Via C. Battisti 5/d, il quale chiede di asseverare con giuramento, l'avanti estesa perizia da lui redatta su incarico ricevuto dal Dott. Ing. Tombari Fabio in qualità di PRESIDENTE della FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO,

Il sottoscritto Cancelliere ha ammonito il Geometra Rossignolo Mirko sull'importanza giuridica, religiosa e morale del giuramento, quindi il Geometra Rossignolo Mirko stando in piedi ha ripetuto la formula di rito:

*" GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI CHE MI SONO STATE AFFIDATE AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA' "*

Letto, confermato e firmato.



IL PERITO



COMUNE DI FANO  
Provincia di Pesaro - Urbino

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO  
PER LA REALIZZAZIONE DI UNA "NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA  
ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI"**

\*\*\*\*\*

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno ..... in Fano (PU)

via ..... n. ....,

davanti a me sono comparsi i signori:

- **Giangolini Arch. Adriano**, nato a Pesaro (PU) il 06/11/1961, domiciliato per la carica presso la residenza municipale di Fano, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente del Settore Servizi Urbanistici del Comune di Fano (con sede in Fano via San Francesco d'Assisi, Codice Fiscale 00127440410), in esecuzione della Deliberazione Consiliare n. .... del ....., esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto alla lettera "A";

- **FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO**, via Montevecchio n. 114, 61032 Fano (PU), codice fiscale 90008180417, ....., il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in qualità di .....; (d'ora in avanti denominato anche come "Soggetto Attuatore")  
comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo.

**PREMESSO**

- che il Soggetto Attuatore ha titolo per richiedere l'approvazione del presente Piano Attuativo in riferimento alla Delibera della Giunta Municipale n. 115 del 29/03/2011 "Dichiarazione d'intenti tra Comune di Fano e Fondazione Cassa di Risparmio di Fano per la presentazione di un piano attuativo propedeutico alla realizzazione di un centro diurno per Alzheimer e patologie assimilate per un totale di n. 45 posti";

- che l'area d'intervento, compresa la realizzazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico, è contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n. 64 mappali 125p -126p, confinante con Via San Michele, della superficie catastale complessiva di circa mq 15.010 (*quindicimiladieci*) e di superficie reale di circa mq 15.010 (*quindicimiladieci*), e di avere sottoscritto una dichiarazione di intenti d'intesa con il comune di Fano per la disponibilità delle aree interessate e



conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- che la suddetta area nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fano approvato con D.C.C. n.34 del 19.02.2009, risulta classificata come zona omogenea «F5\_IC - SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO», per una superficie di circa mq 15.010, disciplinata dall'art.66 delle NTA per il quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato **“Nuova Struttura per persone affette da Alzheimer ed altre demenze senili”**;

#### VISTO

- il progetto di piano attuativo presentato dal Soggetto Attuatore presentata in data 20/04/2011 n. di Pg 26351, l'integrazione del 29/06/2011 n. di Pg. 43914 e l'integrazione del 1/07/2011 n. di Pg. 44504 con le quali la Fondazione Cassa di Risparmio di Fano ha trasmesso i seguenti elaborati relativi al Piano Attuativo per la realizzazione della NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI, a firma del tecnico incaricato arch. Gianluca Darvo:

- 00 SCHEMA DI CONVENZIONE - ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 33 comma 2 della L.R. 34/92;
  - 01 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA;
  - 02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
  - 03 PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO - piano regolatore generale, cartografia tecnica, ortofoto;
  - 04a PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO – inserimento del progetto nel rilievo planimetrico;
  - 04b PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO - ingombro massimo e fili fissi;
  - 04c PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO – forometria dei prospetti, materiali impiegati;
  - 04d COMPARATIVI DEI PROFILI ATTUALE E DI PROGETTO;
  - 04e PLANIMETRIE DELL'INTERVENTO PROGETTATO - opere di urbanizzazione primaria – rete viaria e parcheggi;
  - 05 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
  - 06 ANALISI DI SETTORE;
  - 07 DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ - ai sensi dell'art. 21 del d.p.r. 24/04/1996, n. 503
  - 08 RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - viabilità e parcheggi;
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA;  
ELENCO PREZZI UNITARI - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA;  
RILIEVO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO  
DOCUMENTI CATASTALI  
RELAZIONE GEOLOGICA  
RELAZIONE IDROGEOLOGICA

RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO  
PROGETTO IMPIANTI TECNOLOGICI  
RELAZIONE TENICA – RETI  
RELAZIONE TENICA – RETI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE  
COMPUTO METRICO RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE FOGNARIA  
ELENCO PREZZI RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE FOGNARIA  
COMPUTO METRICO ONERI SICUREZZA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E  
RETE FOGNARIA

- che l'intervento relativo al piano attuativo in questione è conforme all'attuale normativa urbanistica di questo Comune ed alla vigente normativa statale e regionale;
- che, in particolare, l'intervento non è in contrasto con il Piano Paesistico Ambientale, adottato dalla Regione Marche con D.A.C.R. n. 197 del del 3.11.1989 e s.m.i.;
- che il Piano Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica Comunale nella seduta del ....., n., punto n..... del verbale, la quale ha espresso parere .....
- che il Piano Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del ....., n., punto n..... del verbale, la quale ha espresso parere .....
- che il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Attuativo con Deliberazione n..... del ....., esecutiva ai sensi di Legge;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di Legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni  
*(ovvero in presenza di osservazioni)*  
in seguito al quale sono pervenute n..... osservazioni;
- che il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il Piano Attuativo con Deliberazione n..... del ..... esecutiva ai sensi di Legge  
*(ovvero in presenza di osservazioni aggiungere)*  
con la quale sono state esaminate le osservazioni e sono state espresse le controdeduzioni;
- che il consiglio Comunale ha approvato definitivamente il Piano Attuativo con Deliberazione n..... del ....., esecutiva ai sensi di Legge;

TUTTO CIÒ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e Soggetto Attuatore in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi e rimanendo il Soggetto Attuatore obbligato per sé, successori ed aventi causa, le costituite parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

**ART.1**  
**OBBLIGO GENERALE**

1. L'attuazione del Piano avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e in riferimento al Piano Attuativo che – sebbene non allegato – fa parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Il soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

**ART.2**  
**ATTUAZIONE DEL PIANO**

1. La presente convenzione regola i rapporti tra il Soggetto Attuatore e il Comune per l'attuazione delle previsioni del P.R.G. nell'area ubicata in Comune di Fano, comprensiva dei terreni censiti al Catasto come segue:

Foglio 64, mappali 125p –126p, per un totale di mq 15.010, relativamente alla realizzazione di una "Nuova Struttura per persone affette da Alzheimer ed altre demenze senili" e delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- viabilità, verde pubblico, parcheggi pubblici e reti, per un totale di 1.963 mq.

Tale realizzazione avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione.

2. Le opere di urbanizzazione dovranno essere attuate contemporaneamente alle costruzioni e in modo comunque tale da assicurare agli edifici ultimati la perfetta funzionalità di tutti i servizi previsti necessari ai fini dell'attestazione della loro agibilità.

3. I permessi di costruire relativi all'edificazione degli edifici potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.5 del presente atto.

4. Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione previste (viabilità, verde pubblico, parcheggi pubblici e reti) interamente in prima fase, per un totale di 1.963 mq a fronte dei 1.608 richiesti dagli indici di riferimento (Art. 8, NTA).

5. Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile di che trattasi quale "Struttura per persone affette da Alzheimer ed altre demenze senili", finché lo strumento urbanistico manterrà la destinazione d'uso attuale, in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dal Piano Attuativo le sanzioni saranno quelle previste dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i..

**ART.3**  
**ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. La NUOVA STRUTTURA PER LE PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER E ALTRE DEMENZE SENILI costituisce opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001, la cui realizzazione, in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale non è soggetta, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del D.P.R. 380/2001 al pagamento del contributo di costruzione.

**ART.4**  
**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto dei paragrafi 1 e 2, quinto comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegna - per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - a sostenere l'onere economico complessivo del costo di realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria così come verificato dal Servizio nuove opere LL.PP del Comune di Fano, previo rilascio del Permesso di Costruire:

- parcheggi pubblici, viabilità di servizio e verde di rispetto per un totale di 1.963 mq, e relativi allacci alle reti per la piena funzionalità dell'intervento nonché del collegamento carrabile con la via San Michele, come meglio evidenziato negli elaborati allegati al Piano Attuativo e in allegato alla presente Convenzione;

2. Si precisa inoltre che:

- i progetti delle opere di urbanizzazione sono esecutivi ai sensi dell'art.33 comma 2 lettera c) della L.R. 34/1992 e dell'art.93 comma 4 del D.Lgs.163/2006 e loro successive modifiche e integrazioni, redatti da professionisti abilitati incaricati dal soggetto Attuatore il quale dichiara di aver preventivamente nominato il Coordinatore della Progettazione ai sensi della vigente normativa;
- i progetti delle opere di urbanizzazione hanno ottenuto il parere favorevole del Settore 6° - Servizi lavori Pubblici, U.O. Nuove Opere in data ...;
- i progetti delle opere di urbanizzazione sono stati approvati dal Consiglio Comunale in data con D.C.C. n..... del.....

**ART.5**  
**OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Essendo l'intervento classificato come opera di urbanizzazione secondaria, non sono da realizzare ulteriori opere di urbanizzazione secondaria.

2. In riferimento all'Art. 3, l'intervento è esente dal versamento del contributo di costruzione.

## ART.6

### PROCEDURE PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dal D.Lgs. 12 Aprile 2006 n.163 così come modificato dal d.Lgs. 11 Settembre 2008 n.152, che all'art.32 comma 1 lettera g) qualifica tali lavori come "lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati titolari di permesso di costruire" nel rispetto della procedura di affidamento determinata dal combinato disposto dell'art.122 comma 8 (Disciplina specifica per i contratti di lavori pubblici sotto soglia) e dell'art. 57 comma 6 (Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara).
2. Nell'ambito delle procedure di cui al comma 1 del presente articolo, il Soggetto Attuatore si obbliga per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo - a svolgere il ruolo di stazione appaltante. In particolare dovrà affidare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria mediante "procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara" (art.57 comma 6 D.Lgs.163/2006 e s.m.i.). L'invito dovrà essere rivolto ad almeno 5 soggetti (art.122 comma 8 D.Lgs.163/2006 e s.m.i.) aventi i requisiti per l'esecuzione dei lavori pubblici in relazione all'importo delle opere secondo quanto previsto dagli artt.38 – 39 – 40 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..
3. Il Soggetto Attuatore si obbliga a stabilire, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, il luogo nel quale si svolgeranno le fasi di apertura delle offerte per l'assegnazione dell'appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
4. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì, per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione alla presentazione della seguente documentazione:
  - a) richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore al valore di soglia Comunitaria ai sensi dell'articolo 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001;
  - b) dichiarazione attestante la regolare esecuzione della procedura negoziata, di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, sottoscritta dal titolare del Permesso di Costruire che se ne assume la responsabilità, con i seguenti allegati:
    - copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;
    - elenco dei soggetti invitati;
    - importo a ribasso;
    - soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti;
  - c) copia del progetto e dei relativi elaborati, oggetto della gara di appalto
5. Il Comune rimane estraneo ai rapporti contrattuali intercorrenti tra Il Soggetto Attuatore e le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione primaria selezionate con la procedura descritta ai commi precedenti del presente articolo.
6. Eventuali sostituzioni delle ditte esecutrici nel corso dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicate al Comune di Fano.

7. L'individuazione della nuova ditta esecutrice avverrà con le procedure di cui ai commi 1., 2., 3. del presente articolo.

## ART.7

### ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria non potranno essere iniziati fino a che per gli stessi non sia stata rilasciato il relativo permesso di costruire.
2. Le opere di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione, sono opere pubbliche e pertanto dovranno essere eseguite a regola d'arte, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, il tutto in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente articolo 5.
3. La direzione e la contabilità dei lavori vengono affidate a ....., e l'onere per tutte le sue competenze sarà a totale carico del Soggetto Attuatore.
4. Il Soggetto Attuatore, con onere a suo carico, si impegna a designare, prima dell'affidamento dei lavori:
  - il Responsabile dei lavori così come definito dall'art. 89 comma 1 del D.Lgs 81 del 19/04/2008;
  - il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 comma 3 del D.Lgs 81/2008;
  - il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 commi 3 e 4 del D.Lgs 81/2008;
5. Nel caso l'impresa affidataria intendesse avvalersi di imprese subappaltatrici o di lavoratori autonomi, dovrà preventivamente verificarne l'idoneità tecnico professionale ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/2008.
6. Tutte le imprese esecutrici dei lavori durante l'esecuzione delle opere dovranno osservare le misure generali di tutela degli artt. 95 e 96 del D.Lgs 81/2008;
7. L'impresa affidataria è altresì tenuta, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/2008 a:
  - vigilare sulla sicurezza dei lavori affidati e sull'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento, nonché coordinare gli interventi degli art. 94 (obblighi dei lavoratori autonomi), art. 95 (misure generali di tutela) e art. 96 (obblighi dei datori di lavoro, dei dirigenti e dei preposti);
  - verificare la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS) delle imprese esecutrici rispetto al proprio, prima della trasmissione dei suddetti piani operativi di sicurezza al coordinatore per l'esecuzione;
8. L'impresa affidataria è tenuta a mettere a disposizione dei coordinatori e della direzione lavori appositi spazi per il mantenimento in cantiere di tutta la documentazione di cantiere da tenersi a disposizione degli organi di vigilanza e della committenza.

9. Il Coordinatore per la progettazione dei lavori è tenuto alla redazione del Piano di sicurezza e coordinamento e del fascicolo di cui all'art. 91 del D.Lgs 81/2008.
10. Il Coordinatore per l'esecuzione dei lavori (CSE) è tenuto alle verifiche ed adempimenti di cui all'art. 92 del D.Lgs 81/2008.
11. Visto che l'importo dei lavori da realizzare è inferiore a €500.000 il collaudo viene sostituito dal certificato di regolare esecuzione ai sensi del art. 141 comma 3 del D.Lgs 163/06 s.m.i..
12. L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, che è fissato entro 1 anno dal rilascio del relativo permesso di costruire, dovrà essere comunicato con specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalla data di esso decorre il termine per il completamento delle opere.
13. Ove nell'esecuzione degli scavi si incontrassero manufatti preesistenti per pubblici servizi, dovrà usarsi cautela per non danneggiarli e dovrà esserne data contemporanea comunicazione scritta al Comune per i provvedimenti del caso. Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici delle Marche, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti di interesse archeologico o paleontologico.
14. Nessuna variante, quantitativa e qualitativa potrà essere attuata se non sia stata preventivamente autorizzata dal Comune con ordini di servizio per le modifiche che rientrano nella discrezionalità del Direttore dei Lavori e tramite variazioni della presente convenzione in ordine a modifiche sostanziali degli impegni in essere.
15. L'ultimazione dei lavori deve risultare da specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e comunicato all'Ufficio Urbanistica e dalla data di esso decorre il termine per il collaudo definitivo.
16. Il Direttore dei Lavori, nelle fasi salienti dei medesimi e sempre prima di procedere alla chiusura degli scavi, dovrà richiedere preventivamente un sopralluogo all'Ufficio Tecnico Comunale e agli Uffici ASET che consenta a questi ultimi di effettuare gli opportuni controlli.
17. Il Direttore dei Lavori redigerà i verbali di inizio, fine lavori, conto finale, certificato di regolare esecuzione e curerà la tenuta dei libri contabili che saranno trasmessi all'Ufficio Urbanistica il quale provvederà alla regolarizzazione contabile.
18. Le opere e le prestazioni che non fossero esattamente determinate dal progetto e le eventuali varianti rispetto al progetto stesso, dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni che saranno impartite in corso d'opera dalla Direzione Lavori sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e gli Uffici ASET.
19. Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni del progetto approvato o secondo le regole d'arte, l'Ufficio Tecnico Comunale ordinerà al Soggetto Attuatore i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità salvo il riconoscimento dei danni eventuali.

20. Il Soggetto Attuatore non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori e/o dall'Ufficio Tecnico Comunale.

21. Nessuna variante o aggiunta nell'esecuzione dei lavori e delle forniture sarà ammessa e riconosciuta se non risulterà ordinata o accettata per iscritto dal Comune di Fano.

22. La vigilanza in corso d'opera delle opere di urbanizzazione compete al Direttore dei Lavori e agli uffici comunali e agli enti competenti che potranno disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto ai progetti esecutivi autorizzati dal Comune.

23. Si ricorda il rispetto, in sede attuativa dell'intervento, dell'applicazione dell'art. 13 "Recupero e riutilizzo d'inerti da attività private diverse dalle demolizioni" del vigente P.P.A.E. (Programma Provinciale delle Attività Estrattive).

## ART.8

### TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEGLI IMMOBILI

1. La validità della presente convenzione, è stabilita in 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula della stessa.

2. Il soggetto Attuatore si impegna a richiedere le necessarie autorizzazioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e ad iniziare le opere successivamente all'aggiudicazione e affidamento lavori, comunque entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione.

3. Il progetto complessivo è suddiviso in due fasi, nella prima fase, da completare entro tre anni dalla data di inizio dei lavori fissata dal Permesso di Costruire, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta del soggetto Attuatore, ai sensi dell'art.15 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, verranno realizzate le seguenti opere:

- parcheggio pubblico e verde annesso;

- realizzazione di un corpo di fabbrica, di almeno mq. 130,00 calpestabili, con entrata autonoma ed indipendente dalla strada di accesso, completo di arredi da cedere in uso al Comune di Fano per n. 60 anni, da destinare a "Spazio per auto-mutuo-aiuto alle famiglie dei malati affetti da Alzheimer e da patologie dell'età senile",

- la struttura destinata ad ospitare i Centri Diurni, la sistemazione dei giardini privati di pertinenza.

Per quanto riguarda i Centri Diurni, le strutture si svilupperanno interamente a piano terra per una Superficie Utile Lorda totale massima di 1.440 mq, tale quantità è comprensiva anche degli spazi da destinare al centro di Auto-mutuo-aiuto che potrà essere estesa per un massimo di 200 mq di SUL di cui almeno 130 mq calpestabili.

4. Qualora la superficie realizzata nella prima fase fosse inferiore, è possibile trasferire nella seconda fase l'eccedenza di superficie per la realizzazione del Centro Residenziale, comunque nel rispetto della Superficie Utile Lorda massima realizzabile per l'intero lotto, che è fissata in 4.020 mq.



Contestualmente alla realizzazione dei Centri Diurni verrà realizzata la quota parte di parcheggi privati relativi e la viabilità di servizio; la superficie delle sistemazioni a parcheggio è calcolata nella misura dello 0,3 mq/mq della Superficie Utile Lorda realizzata.

5. La realizzazione del Centro Residenziale avverrà in una seconda fase e sarà concepita in modo da non compromettere e non ostacolare l'attività dei Centri Diurni, se già in funzione durante le fasi di cantiere. Oltre al Centro Residenziale e al giardino privato di pertinenza, verrà realizzata la quota parte di parcheggi privati relativi e la viabilità di servizio. In seconda fase non sarà da realizzare nessuna opera di urbanizzazione primaria in quanto tutta la superficie da destinare a parcheggi pubblici e relativa viabilità di servizio e verde pubblico è stata realizzata in prima fase. La definitiva sistemazione delle aree a verde e le eventuali opere di completamento e integrazione degli interventi potrà avvenire in una fase successiva alla realizzazione dei due centri.

6. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori fissata dal Permesso di Costruire, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta della Ditta lottizzante ai sensi dell'art.15 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ma in ogni caso mai superiore al termine decennale. Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, fatta salva eventuale proroga o rinnovo motivato del Permesso di Costruire per il completamento delle opere, qualora le opere siano realizzate solo in parte, la presente convenzione s'intende decaduta e l'atto risolto in pieno diritto. Il Comune tuttavia, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere. In tal caso, il Comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse è senz'altro autorizzato dalla Ditta lottizzante ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti.

7. La responsabilità di eventuali danni prodotti al patrimonio stradale esistente di accesso all'area del piano attuativo, provocati dal transito dei mezzi dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione e dal transito dei mezzi delle imprese operanti nei vari lotti, è a carico rispettivamente del Soggetto Attuatore. Il rilascio del certificato di agibilità sarà condizionato all'avvenuta riparazione dei danni prodotti nella strada.

8. Il Comune di Fano si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto del presente Piano attuativo, qualora intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

## **ART.9**

### **CESSIONE DELLE AREE E CONFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Non è necessario effettuare cessione di aree in quanto le opere di urbanizzazione primaria specificate sono già su area di proprietà comunale.

2. Le opere di urbanizzazione cedute in forma gratuita al Comune sono: parcheggi pubblici, con relative reti e viabilità di servizio per un totale di 1.963 mq, e la connessione alla Via San Michele.

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto Attuatore è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. Il conferimento delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal soggetto Attuatore dovrà avvenire all'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere stesse.

3. Ogni eventuale spesa inerente e conseguente alla cessione delle opere di urbanizzazione è a totale carico del Soggetto Attuatore.

4. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere è interamente a carico del Soggetto Attuatore, salvo per quanto riguarda l'impianto di pubblica illuminazione del parcheggio che resta a carico del Comune.

## **ART. 10**

### **VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE**

1. I lavori, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, saranno valutati a corpo in relazione ai costi unitari del prezzario ufficiale in materia di lavori pubblici della Regione Marche integrati dal prezzario in uso presso Aset Servizi s.p.a. per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di competenza di quest'ultima, applicando agli stessi il ribasso derivante dalla procedura negoziata.

2. La contabilità finale verrà compilata dalla Direzione Lavori entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori e dovrà risultare da apposito certificato.

## **ART. 11**

### **COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Entro tre mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione, il direttore dei Lavori dovrà inoltrare al Comune tutta la documentazione tecnico contabile al fine dei successivi collaudi tecnici-amministrativi, redatta secondo le norme vigenti per gli appalti pubblici.

2. Entro i successivi sei mesi verranno eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici ASET - o da un tecnico all'uopo incaricato dal Comune di Fano - gli opportuni accertamenti e verifiche sulla perfetta esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione e i relativi riscontri contabili ed entro tale data dovranno avvenire i collaudi finali di tutte le opere di urbanizzazione.

3. Con l'approvazione da parte del Comune e degli Uffici ASET del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione avverrà la presa in consegna delle stesse.

4. Il soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a concedere gratuitamente al Comune e agli altri Enti svolgenti servizi di interesse collettivo, il passaggio sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione, con opere e servizi riguardanti il suolo, sottosuolo e lo spazio aereo corrispondente anche prima che sia intervenuta la presa di possesso delle opere stesse da parte del Comune.

## ART. 12

### GARANZIE PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE

1. A garanzia degli impegni ed obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore costituisce - in sede di stipula della presente convenzione - idonea garanzia fideiussoria rilasciata da banca o assicurazione a favore del Comune di Fano, rilasciata da ..... e dell'importo di Euro ....., corrispondente al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione aumentato del 10%. La fideiussione è allegata al presente atto sotto la lettera .....

2. La fideiussione deve contenere le seguenti clausole:

- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del cod. civile;
- impegno del fideiussore a versare la somma garantita presso la Tesoreria Comunale a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro trenta giorni dalla richiesta medesima;
- rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del cod.civile;
- il Soggetto Attuatore per essere liberato dall'obbligo di pagamento dei premi di proroga deve consegnare al fidejussore:
  - o l'originale della polizza restituito dal Comune con annotazione di svincolo (oppure)
  - o una dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi il fideiussore da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
- competenza esclusiva del Foro di Pesaro per eventuali controversie tra Ente garantito e Società di assicurazione o Istituto Bancario.

3. Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui 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 privato rum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcune riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo di applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

4. I componenti convengono che costituisce grave inadempienza anche il mancato rispetto dei tempi di inizio dei lavori, le eventuali sospensioni ingiustificate, non previste dal programma dei lavori, eventualmente aggiornato in occasione del verbale di inizio dei lavori, l'espletamento delle procedure di gara ai sensi delle normative vigenti.

5. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad integrare il valore della fideiussione medesima, qualora venisse utilizzata a seguito di inadempienza, in tal caso la fideiussione va integrata entro sessanta (60) giorni dalla richiesta del Comune.

6. Il deposito cauzionale sarà rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT relativi al costo di un fabbricato residenziale.

7. La polizza sarà svincolata solo a seguito dell'approvazione del collaudo prescritto dal precedente articolo.

### **ART. 13**

#### **INADEMPIENZE**

1. In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte del Soggetto Attuatore, il Comune di Fano provvederà a sospendere il rilascio di qualsiasi permesso di costruire, DIA e il certificato di agibilità.
2. Qualora il Soggetto Attuatore non provveda alla cessione delle opere di urbanizzazione e/o non realizzi gli interventi edilizi nei termini e secondo le modalità prescritte dal Piano Attuativo e dalla presente convenzione, il Dirigente - oltre a non rilasciare il certificato di agibilità relative alle costruzioni, ed ad applicare gli altri provvedimenti consequenziali per legge - promuoverà da parte del Consiglio, dopo una proroga di sei mesi per comprovati e validi motivi, la decadenza della presente convenzione.
3. Nei casi di cui al punto 2 del presente articolo il Comune di Fano acquisirà le eventuali opere di urbanizzazione già eseguite. Inoltre le opere di urbanizzazione non ancora eseguite verranno realizzate di ufficio dal Comune di Fano a carico del Soggetto Attuatore, utilizzando in parte o in tutto la cauzione di cui al precedente articolo.
4. In caso di mancata esecuzione nei termini prescritti - o di esecuzione difforme dalle prescritte specifiche approvate - delle opere di urbanizzazione, il Comune - oltre a quanto indicato nel precedente comma 1 - provvederà all'esecuzione di ufficio delle opere e dei lavori non attuati, addebitando al Soggetto Attuatore inadempiente le relative spese. A rimborso effettuato, l'eventuale provvedimento di sospensione sarà revocato.
5. L'esecuzione d'ufficio di cui ai commi precedenti avverrà previa diffida al Soggetto Attuatore esecutore e dopo che lo stesso - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto - non abbia aderito alle disposizioni impartite.
6. In ogni caso - per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione e, in particolare, per quella prevista nel precedente comma il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Fano a disporre della cauzione di cui al precedente art. 12 nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i prelievi ed i pagamenti che il Comune dovrà fare.
7. Rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del Comune per il risarcimento dei danni.

## ART. 14

### MANUTENZIONE DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La manutenzione delle aree delle opere di urbanizzazione e degli impianti sarà a carico del Soggetto Attuatore, successori e aventi causa.
2. Il Soggetto Attuatore, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ad assumere in proprio carico la gestione, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico come meglio individuate agli elaborati allegati al Piano Attuativo, per farne parte integrante e sostanziale, previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura.
3. La manutenzione ordinaria e straordinaria suddetta delle aree a verde pubblico consiste – fra l'altro – in:
  - a) sfalcio dell'erba, eventuale ripristino del manto erboso nelle parti deteriorate; annaffiatura e concimatura periodica dello stesso; potatura delle siepi, spollonatura di alberi ed arbusti, potatura di allevamento di alberi ed arbusti; spalcatura e potatura di rimonda di alberi ed arbusti, irrigazioni, controllo periodico ed eliminazione dei tutori ad avvenuto attecchimento;
  - b) messa a dimora di nuove essenze arbustive e floristiche; abbattimenti e/o sostituzioni di alberi e arbusti; potatura di alberi adulti, in conformità alle indicazioni dell'Ufficio Verde Pubblico;
  - c) manutenzione degli impianti di innaffiamento esistenti;
  - d) sostenimento della spesa per l'acqua e l'energia elettrica necessaria all'assolvimento degli obblighi di cui ai punti precedenti;
4. In difetto dell'assolvimento degli obblighi di cui al comma precedente, provvederà il Comune, che però addebiterà agli interessati le spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.
5. E' fatto divieto di piantare alberi, arbusti, siepi e di spostare giochi, panchine ecc. Qualsiasi eventuale modifica da apportare al progetto approvato e realizzato deve essere richiesta agli Uffici Competenti.

## ART. 15

### TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a trascrivere l'atto di convenzione affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.
2. Tutte le spese relative e conseguenti la formazione e la stipulazione della convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore.
3. Sarà richiesta l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.

4. Il Soggetto Attuatore potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione dopo la registrazione e trascrizione della convenzione.

#### **ART. 16**

##### **TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare gli obblighi derivanti dalla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010.

#### **ART. 17**

##### **PROTOCOLLO DI LEGALITÀ TRA COMUNE DI FANO E PREFETTURA**

1. Le parti si impegnano ad assumere ogni utile iniziativa affinché sia assicurato, nell'affidamento dei lavori pubblici e delle forniture di beni e servizi, lo scrupoloso rispetto delle prescrizioni di cautela dettate dalla normativa antimafia, di cui al D.P.R. 03.06.1998, n. 252, concernente "Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia".

2. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei bandi per l'affidamento di appalti di opere e lavori pubblici da cui possono derivare le seguenti attività imprenditoriali:

- TRASPORTO DI MATERIALI A DISCARICA • TRASPORTO E SMALTIMENTO DI RIFIUTI;
- FORNITURA E TRASPORTO DI TERRA E MATERIALI INERTI;
- FORNITURA E TRASPORTO DI CALCESTRUZZO FORNITURA E TRASPORTO DI BITUME;
- FORNITURA DI FERRO LAVORATO;
- FORNITURA CON POSA IN OPERA (QUALORA IL CONTRATTO NON DEBBA ESSERE ASSIMILATO AL SUBAPPALTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 118, DEL DECRETO LEGISLATIVO 12 APRILE 2006, N. 163);
- NOLI A FREDDO DI MACCHINARI;
- NOLI A CALDO (QUALORA IL CONTRATTO NON DEBBA ESSERE ASSIMILATO AL SUBAPPALTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 118, DEL DECRETO LEGISLATIVO 12 APRILE 2006, N. 163);
- AUTOTRASPORTI;
- GUARDIANIA DI CANTIERI;

tipicamente soggette a rischio mafioso, in ogni caso e dunque, anche per quelle che si attestino al di sotto della soglia comunitaria e che, pertanto, non comportino alcun obbligo di preventiva comunicazione da parte della stazione appaltante, le seguenti clausole:

a) obbligo per la stazione appaltante di comunicare al Prefetto le imprese aggiudicatrici di appalti, subappalti e altri subcontratti derivanti dall'appalto, relativi alle attività sopraindicate;

b) tutti gli affidamenti a valle dell'aggiudicazione principale devono essere subordinati all'acquisizione delle informazioni antimafia di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica n. 252/1998;

c) per i sub-contratti di importo inferiore a quello indicato nel richiamato art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 252/1998, l'autorizzazione di cui all'articolo 118 del D.Lgs. n. 163/2006 può essere rilasciata previa esibizione del certificato camerale con apposita dicitura antimafia, ferma restando la successiva acquisizione delle informazioni prefettizie;

d) le verifiche e l'acquisizione delle informazioni antimafia devono essere estese anche alle tipologie di prestazioni non inquadrabili nel sub-appalto sempre in riferimento alle attività sopraindicate;

e) previsione dell'obbligo per la stazione appaltante di valutare le cd. informazioni supplementari atipiche - di cui all'art. 1 septies del decreto legge 6 settembre 1982, n. 629, convertito nella legge 12 ottobre 1982, n. 726, e successive integrazioni - ai fini del gradimento dell'impresa sub-affidataria, per gli effetti di cui all'art. 11, comma 3, del richiamato decreto del Presidente della Repubblica n. 252/1998;

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a riprodurre nella "lex specialis" dell'appalto le seguenti clausole antimafia:

a) previsione dell'obbligo a carico dell'appaltatore, di comunicare alla stazione appaltante l'elenco delle imprese coinvolte nel piano di affidamento con riguardo alle forniture e ai servizi di cui all'art. 2, nonché ogni eventuale variazione dello stesso elenco, successivamente intervenuta per qualsiasi motivo;

b) previsione dell'obbligo, a carico della stazione appaltante, di comunicare al Prefetto l'elenco delle imprese di cui al punto 1, al fine di consentire le necessarie verifiche antimafia da espletarsi anche attraverso il ricorso al potere di accesso ai cantieri di cui all'articolo 5-bis del decreto legislativo n. 490/94;

c) previsione della clausola risolutiva espressa - da attivare in caso di informazioni positive al fine di procedere automaticamente alla revoca dell'autorizzazione del sub-contratto e alla automatica risoluzione del vincolo;

d) in caso di automatica risoluzione del vincolo, previsione di una penale, pari al 10% del valore del sub-contratto, a titolo di liquidazione forfetaria dei danni, salvo il maggior danno.

## **ART. 18**

### **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione le parti fanno riferimento alla legislazione statale e regionale vigente in materia urbanistica e di lavori pubblici, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale Comunale ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore.

**ART. 19**

**CONTROVERSIE**

1. Tutte le eventuali contestazioni, che potrebbero derivare dall'applicazione del presente convenzione, saranno decise con le modalità stabilite dal Codice di Procedura Civile.





Allegato 4

Repertorio n.

Raccolta n.

**SCHEMA DI CONTRATTO DI PERMUTA TRA IL COMUNE DI FANO E LA FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO PER LA CESSIONE DI AREE COMUNALI A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE, DA PARTE DELLA FONDAZIONE, DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO E DI UNO "SPAZIO DI AUTO-MUTUO AIUTO ALLE FAMIGLIE DI PERSONE AFFETTE DA ALZHEIMER".**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno                      il giorno                      del mese di

In Fano, presso la sede della Fondazione Cassa di Risparmio di Fano in via Montevecchio n.114.

Innanzi a me, \_\_\_\_\_, Notaio in Fano, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Pesaro e Urbino, assistito dai testimoni idonei ed a me noti signori:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

sono presenti i signori

TOMBARI ing. FABIO, nato a Fano il 17 febbraio 1938 domiciliato per la carica in Fano, Presidente della "**FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO**", con sede in Fano, Via Montevecchio n. 114, C.F. 90008180417, in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione del \_\_\_\_\_ che in estratto si allega al presente atto sotto la lettera "A", e delibera del Consiglio di Amministrazione del \_\_\_\_\_ che in estratto si allega al presente atto sotto la lettera "B", che nel corso del presente atto verrà chiamata "Fondazione";

Mantoni Daniela nata a Pergola il 04.01.1969, domiciliata a Fano presso la Casa Comunale, la quale interviene al presente atto in rappresentanza del "COMUNE DI FANO", C.F. 00127440410, nominata con provvedimento sindacale n. 16 del 13.07.2010 che in copia conforme all'originale trovasi allegato all'atto a mio rogito in data \_\_\_\_\_ rep.n. \_\_\_\_\_ reg.to a Fano il \_\_\_\_\_, in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera "C", che nel corso del presente atto verrà chiamata "Comune".

I componenti, della cui identità personale sono io Notaio certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale

PREMETTONO CHE:

- la Fondazione, nell'ambito delle sue funzioni istituzionali, e in particolare in adempimento delle linee programmatiche del triennio 2011-2013 ha individuato, nell'ambito delle risorse destinate al settore "Famiglia e valori connessi" e per quanto attiene gli aspetti prettamente sanitari dell'iniziativa al settore "Salute pubblica, medicina preventiva e riabilitativa" un progetto per la realizzazione e costruzione a Fano, in località "Madonna Ponte" di tre strutture destinate a:

- A) centro diurno per malati di Alzheimer e/o di altre patologie senili;
- B) centro residenziale per malati di Alzheimer e/o di altre patologie senili;
- C) "centro di auto-mutuo aiuto alle famiglie di malati di Alzheimer e di altre patologie senili".

- che per la realizzazione delle strutture "A" e "C" la Fondazione garantisce per il citato triennio la copertura finanziaria dell'iniziativa;

- che il terreno sul quale dovranno essere realizzate le strutture "A", "B" e "C" di cui sopra è di proprietà del Comune del pari interessato - per la presenza sul territorio di riferimento di numerosi soggetti colpiti da tale grave patologia - a ché siano realizzate dette strutture;

- che tale interesse si manifesta in concreto attraverso un regolamento contrattuale che comporta il trasferimento in capo alla Fondazione della proprietà del terreno ove le tre strutture "A", "B" e "C" devono essere realizzate, con gestione diretta della struttura "C" ("centro di auto-mutuo aiuto alle famiglie di malati di Alzheimer e di altre patologie senili") da parte del Comune che quindi sarà titolare su di essa struttura di un diritto reale d'uso senza oneri per un periodo di anni 60 (sessanta), salvo proroghe da definirsi tra i due Enti;

- che a fronte degli oneri finanziari derivanti dell'acquisto dell'area dal Comune ove realizzare le tre strutture la Fondazione assume gli oneri di concedere all'Ente predetto l'uso gratuito della struttura "C" per il tempo di cui sopra, di eseguire le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi pubblici e reti), nonché la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area verde di mq. 1963 su area di proprietà comunale distinta al F. 64, part. 125/p e 126/p.

Tutto ciò premesso e la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, si stipula e si conviene quanto segue:

#### Art. 1

Il Comune cede e trasferisce alla Fondazione, che accetta ed acquista, la proprietà dei terreni in Fano, località "Madonna Ponte", e precisamente:

- area di terreno edificabile della superficie complessiva di mq 13.047 con R.D.

Euro-e R.A. Euro \_\_\_\_\_ distinta in Catasto Terreni al Foglio 64 con i mappali:

-125/p\_\_\_\_\_ di Mq.1423\_\_ (\_\_\_\_\_);

- 126/p\_\_\_\_\_ di Mq.11.624\_\_ (\_\_\_\_\_)

a confine con proprietà privata e comunale, salvo altri.

I dati catastali derivano dal frazionamento n. \_\_\_\_\_ presentato all'Agenzia del Territorio in data \_\_\_\_\_ e da successivi frazionamenti resi necessari dal presente atto.

L'area viene trasferita con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, annessi e connessi, usi, ragioni e servitù e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è posseduta dal trasferente, con accesso attraverso il realizzando parcheggio pubblico sull'area comunale individuata al foglio 64 part.125/p e 126/p.

Ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_\_" il certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Fano in data \_\_\_\_\_ con dichiarazione della parte trasferente che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni nello strumento urbanistico di detto Comune.

Come risulta da detto certificato il terreno è classificato in Zona F5 - Zone per attrezzature di interesse collettivo.

Il Comune garantisce la disponibilità e la proprietà nonché la libertà da pesi ed ipoteche del terreno oggetto di questo atto.

L'efficacia della cessione è sottoposta alla condizione sospensiva della realizzazione, a tutta cura e spese della Fondazione, del fabbricato destinato alla struttura "C" di cui in premessa e del parcheggio pubblico su area comunale.

Tale avveramento si realizzerà con la trasmissione formale da parte della Fondazione dei certificati di agibilità e di regolare esecuzione rilasciati dalla competente autorità e con la formale consegna del fabbricato "C" e del parcheggio sopra indicato al Comune.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire e della realizzazione dei lavori, viene concessa alla Fondazione la disponibilità dell'area in oggetto dalla data odierna.

#### ART. 2

La Fondazione si obbliga a realizzare:

A) il fabbricato di cui alla struttura "C" ("centro di auto-mutuo aiuto alle famiglie di malati di Alzheimer e di altre patologie senili") in conformità ad una progettazione che rispetti in pieno la normativa vigente per il settore e all'espletamento di tutte le procedure al fine di ottenere il permesso di costruire, rispettando tutti i requisiti costruttivi, tecnico-architettonici e funzionali previsti dal progetto e dalle vigenti norme in materia, salvo le variazioni che la Fondazione, la Direzione dei Lavori e gli Enti preposti riterranno opportuno apportare, senza snaturare il progetto originario. Detto fabbricato sarà completo di allacci autonomi per le utenze e dotato di arredi da concordarsi tra le parti.

I lavori dovranno essere iniziati entro tre mesi dal rilascio del permesso di costruire e quindi ultimati non oltre tre anni dall'inizio degli stessi.

La mancata consegna al Comune del fabbricato "C" ultimato e agibile entro il termine suddetto comporterà la risoluzione del presente contratto, salvo

proroghe da concordare tra le parti;

B) il parcheggio pubblico e l'area verde su proprietà comunale di cui al foglio 64, part. 125/p e 126/p per mq. 1963.

### Art. 3

La Fondazione costituisce in capo al Comune che accetta il diritto reale d'uso di cui all'articolo 1021 c.c. sulla struttura "C" ("centro di auto-mutuo aiuto alle famiglie di malati di Alzheimer e di altre patologie senili") quale risulterà a costruzione ultimata.

La durata del diritto è convenuta in anni 60 (sessanta) dalla consegna, salvo proroghe da concordarsi tra le parti.

Nel caso in cui il fabbricato "C" non sia più compatibile con le finalità sopra indicate, si potrà di comune accordo stabilire tra le parti, fermi restando gli scopi sociali, una diversa destinazione d'uso dello stesso.

L'esercizio del diritto d'uso sarà regolato dalle disposizioni di legge e dalle prescrizioni qui riportate; in particolare il Comune potrà gestire il fabbricato "C" secondo la sua destinazione affidandone la gestione, con atti concessori di natura obbligatoria, a terzi che abbiano scopi, competenze e strutture idonee.

Il Comune non sarà tenuto all'obbligo di prestare garanzie.

Le spese e in genere gli oneri relativi alla gestione, alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria del fabbricato "C" sono a carico del Comune.

Le riparazioni straordinarie del solo fabbricato "C" ed escluse quelle relative agli impianti sono a carico della Fondazione.

Il Comune userà il fabbricato "C" concessogli in uso secondo la sua destinazione e con la dovuta diligenza e dovrà restituire al termine del diritto il bene in oggetto efficiente e funzionale agli scopi sociali fissati.

Per quanto attiene il parcheggio pubblico e l'area verde, realizzato su area comunale, lo stesso sarà nella piena disponibilità del Comune a seguito del rilascio del certificato di regolare esecuzione.

#### Art. 4

La cessione in proprietà del terreno dal Comune alla Fondazione e la costituzione del diritto d'uso sul realizzando fabbricato "C" ("centro di auto-mutuo aiuto alle famiglie di malati di Alzheimer e di altre patologie senili"), nonché il parcheggio pubblico e l'area verde realizzato su area comunale, a favore del Comune hanno natura permutativa e le parti una volta realizzata l'opera e consegnata la stessa al Comune per l'esercizio del diritto costituito si dichiarano ora per allora completamente tacitate di ogni diritto a ciascuna di esse spettante, fatta eccezione per l'I.V.A. che sarà posta a carico della Fondazione.

Le parti dichiarano che il rapporto permutativo posto in essere con questo atto non determina alcun obbligo di conguaglio in numerario per eventuali eccedenze tra quanto ricevuto e quanto corrisposto a titolo di erogazione dalla Fondazione a favore del Comune.

La Fondazione non potrà alienare l'immobile "C" a terzi per anni 60 (sessanta) dall'avveramento della condizione di cui al precedente art.1, ferme restando le sue finalità e i suoi scopi statutari.

In caso di vendita dell'immobile "C" dopo il predetto periodo di anni 60 (sessanta)







DEL CHE E' REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

**Il Presidente**  
F.to Cavalieri Francesco

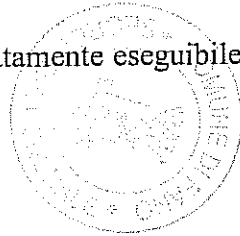
**Il Segretario Generale S.**  
F.to De Leo Giuseppe

---

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. 190 del 13/07/2011 sarà pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000;

Fano, li 19/07/2011



L'incaricato dell'ufficio segreteria  
ROMAGNA CARLA