



COMUNE DI FANO
Provincia di Pesaro - Urbino

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DI INIZIATIVA PRIVATA**

Il giorno del mese di dell'anno in Fano (PU) via n.,
davanti a me sono comparsi i signori:

- **Giagnolini 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 del Comune di Fano (con sede in Fano via San Francesco d'Assisi, Codice Fiscale 00127440410), in esecuzione della Deliberazione Consiliare n. **x del xx xxxx xxxx**, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto alla lettera "A";

- **Cuicchi Marino**, nato a Arcevia (AN) il 27.08.1935 c.f. CCC MRN 35M27 A366S, residente a Marotta di Fano via Cardarelli n. 6, c.a.p. 61035, di professione albergatore, il quale interviene nel presente atto in qualità di PROPRIETARIO

componenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo.

D'ora in avanti le parti saranno denominate come "Ditta Lottizzante".

PREMESSO

- che la Ditta Lottizzante è proprietaria dell'area sita nel territorio di questo Comune, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n. 124 mappali **329**, confinante con Via Cardarelli, della superficie catastale complessiva di mq 11.842 (undicimilaottocentoquarantadue), di superficie reale disponibile di mq 8.866 (ottomilaottocentosessantasei) corrispondenti al 100% del comparto, e di avere la piena 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 segue:

- come zona omogenea «C2 – Zone residenziali di cucitura urbana», per una superficie di mq 3.488;
- come zona omogenea «F1 – Zone di verde attrezzato», per una superficie di mq 1.632;
- come zona omogenea «F6_SM – Scuole dell'infanzia», per una superficie di mq 2.200;
- come zona omogenea «P2_pr – Zone per parcheggi», per una superficie di mq 1.400;

oltre che, al di fuori del comparto:

- come zona omogenea «P1 – Zone per la viabilità veicolare», per una superficie di mq. 354.
ricompresa nel comparto unitario di attuazione di cui all'art.90 delle NTA denominato ST6_P55 per il quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato **COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO VIA CARDARELLI;**

VISTO

- il progetto di piano di lottizzazione presentato dalla Ditta Lottizzante in data 01.10.2009 prot.n....., redatto dall'ing. Tonelli Simone secondo quanto disposto dall'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n.765 e dalla Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34 e successive modifiche e/o integrazioni, costituito dai seguenti elaborati:

- tav.grafiche di progetto

- TAV. 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE (Estratto di mappa- P.R.G. vigente)scala 1:2000
- TAV. 2 – STATO ATTUALE (planimetria generale e sezioni) scala 1:250
- TAV. 3 – RILIEVO FOTOGRAFICO
- TAV. 4 – STATO ATTUALE – STATO DI PROGETTO (confronto tra PRG, rilievo, mappa catastale e previsioni di progetto) scala 1:500
- TAV. 5 – PROGETTO (planimetria generale, sezioni tipo) scala 1:250
- TAV. 6 - PROGETTO (sezioni, sezione tipo fabbricato) scala 1:200
- TAV. 7 – PROGETTO (planimetria quotata) scala 1:250
- TAV. 8 - PROGETTO (zonizzazione, calcolo aree) scala 1:250
- TAV.9 - PROGETTO (sistema fognario) scala 1:250
- TAV.10 - PROGETTO (acquedotto, gas) scala 1:250
- TAV.11 - PROGETTO (distribuzione ENEL, pubblica illuminazione) scala 1:250
- TAV.12. - PROGETTO (distribuzione Telecom) scala 1:250
- TAV.13 - PROGETTO (verde pubblico) scala 1:100-1:20
- TAV.14 - PROGETTO (tipologie edilizie) scala 1:200
- TAV.15 – PROGETTO (rendering)

- relazione tecnica

- norme tecniche di attuazione

- relazione revisionale di clima acustico redatta dalla dott. Katuscia Cecchini

- relazione geologica redatta dalla dott. Geol. Laura Pelonghini

- computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

- analisi di settore ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 14/2008

- che l'intervento relativo al piano di lottizzazione 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 di Lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica Comunale nella seduta deln., punto n.....del verbale, la quale ha espresso parere
- che il Piano di Lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta deln., punto n.....del verbale, la quale ha espresso parere
- che il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di lottizzazione con Deliberazione n..... del, esecutiva ai sensi di Legge;
- l'attestazione di avvenuti pubblicazione e deposito del Piano di lottizzazione, 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 di lottizzazione 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;
(*in caso di variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. 34/92 e s.m.i.*)
- che il Consiglio Comunale ha esaminato le osservazioni presentate alla Variante al P.R.G ai sensi dell' art. 15 comma 4 della L.R. 34/92 e s.m.i. e ha espresso le controdeduzioni con Deliberazione n..... del....., esecutiva ai sensi di Legge;
- che il consiglio Comunale ha approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione 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 la Ditta lottizzante in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi e rimanendo la Ditta lottizzante obbligata per sé, successori ed aventi causa, le costituite parti

ART.1 OBBLIGO GENERALE.....	4
ART.2 ATTUAZIONE DEL PIANO	4
ART.3 DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD	5
ART.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	6
ART.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	6
ART.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	7
ART.7 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO	7
ART.8 PROCEDURE PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	8
ART.9 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	10
ART.10 TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE.....	12
ART.11 CESSIONE DELLE AREE E CONFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	13
ART.12 ONERI DIVERSI.....	14
ART. 13 VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE	14
ART. 15 COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	14
ART. 16 PROGRAMMA DI EDIFICAZIONE	15
ART. 17 GARANZIE PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE.....	15

ART. 18 INADEMPIENZE.....	16
ART. 19 ALIENAZIONE DEI LOTTI.....	17
ART. 20 MANUTENZIONE DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE	18
ART. 21 MANUTENZIONI DELLE AREE A VERDE PUBBLICO.....	18
ART. 22 AREE PRIVATE CONDOMINIALI	19
ART. 23 VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	19
ART. 24 TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE.....	20
ART. 25 TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI.....	20
ART. 26 PROTOCOLLO DI LEGALITA' TRA COMUNE DI FANO E PREFETTURA.....	20
ART. 27 NORMATIVA DI RIFERIMENTO	21
ART. 28 CONTROVERSIE	21

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART.1

OBBLIGO GENERALE

1.L'attuazione del Piano di Lottizzazione avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e giusto il Piano di Lottizzazione che – sebbene non allegato – fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

2.La Ditta lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e 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.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3.In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione.

ART.2

ATTUAZIONE DEL PIANO

1.La presente convenzione regola i rapporti tra la ditta proprietaria e il Comune per l'attuazione delle previsioni del P.R.G. nell'area ubicata in Comune di Fano descritta nella scheda ST6_P55 - COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO VIA CARDARELLI, comprensiva dei terreni censiti al Catasto come segue:

Foglio 124 mappale 329 (parte) per un totale di mq 9.076, relativamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- Strada pubblica e relative adiacenze
- Parcheggi pubblici
- Illuminazione pubblica su nuova strada
- Sistema di smaltimento acque bianche e delle acque nere sulla nuova strada.
- Realizzazione di aree verde pubblico
- Rete di distribuzione ENEL – impianto che prevede la realizzazione di nuova cabina di trasformazione

- Rete di distribuzione per linee telefoniche.
 - Rete idrica sulla nuova strada
 - Rete gas (competenza Sadori Spa)
 - Allargamento della sede stradale di via Cardarelli fino al raggiungimento della larghezza della carreggiata pari a 8,50 m;
 - Rifacimento parziale del manto bituminoso dell'attuale sede stradale di via Cardarelli fino alla riconfigurazione della stessa con due falde simmetriche.
 - Realizzazione della rete fognaria delle acque bianche con relativi pozzetti e caditoie stradali di via Cardarelli;
 - Realizzazione dell'illuminazione pubblica di via Cardarelli;
 - Realizzazione della linea dell'acquedotto di via Cardarelli e su via tre Pini;
- 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 ed alle attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità di tutti i servizi previsti necessari ai fini della attestazione della loro agibilità.

3.I permessi di costruire relativi alla edificazione privata potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.4 del presente atto, in coerenza con l'eventuale programma costruttivo previsto dal Piano di Lottizzazione e in conformità con le previsioni contenute nel P.P.A. vigente ai sensi della L.R. 34/1992 e s.m.i..

4.(Qualora le opere di urbanizzazione siano eseguite a stralci funzionali secondo un programma costruttivo approvato ed allegato al presente atto, i permessi di costruire saranno rilasciati nel rispetto del programma stesso) La ditta lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione previste secondo la seguente scansione temporale a cui sarà vincolato il rilascio dei permessi di costruire degli edifici:

Cronoprogramma

Fase1

Fase2

Fase3

.....

5.Le sanzioni a carico della Ditta lottizzante in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dal Piano di Lottizzazione saranno quelle previste dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i..

ART.3

DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

Ai sensi del D.M. 1444/1968, della Legge Regionale n.34/1992 e delle N.T.A. del P.R.G. vigente (approvato con D.C.C. n34 del 19.02.2009) le aree a standard sono così quantificate:

- Superficie territoriale complessiva	mq.	8.722
- SUL max realizzabile	mq.	1.744
di cui	Residenziale mq.	1.744
- Abitanti insediabili (SUL/25)	numero	70

<u>AREE A STANDARD RICHIESTE</u> (ab.x21mq)	TOT	mq 1.470
- Verde pubblico (12 mq./ab)		mq. 840
- Aree per attività collettive (2 mq./ab)		mq. 140
- Istruzione (4,5 mq./ab)		mq. 315
- Parcheggi pubblici (2,5 mq./ab)		mq. 175
<u>AREE A STANDARD PREVISTE NEL PIANO</u>	TOT	mq 5.232
- Verde pubblico		mq 1.632
- Aree per attività collettive/istruzione		mq 2.200
- Parcheggi pubblici		mq 1.400
AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DI SEDI VIARIE RICHIESTE DAL PRG		mq 354

ART.4

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.La Ditta lottizzante, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo di cui all'articolo 2 comma 1 e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dalla Ditta lottizzante stessa e corredato dei pareri dei vari Uffici Comunali. Servizi ed Enti ognuno per la parte di relativa competenza, previo rilascio del Permesso di Costruire.

2.La Ditta lottizzante si obbliga a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il contributo per il costo di costruzione e i Diritti di Segreteria Comunale pari a € 516,00.

ART.5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.La Ditta lottizzante, 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:

- Strade pubbliche e relative adiacenze
- Parcheggi pubblici
- Illuminazione pubblica
- Sistema di smaltimento Acque Bianche e delle Acque Nere.
- Realizzazione di aree verde pubblico
- Rete di distribuzione ENEL – impianto che prevede la realizzazione di nuova cabina di trasformazione e l'interramento della linea aerea
- Rete di distribuzione per linee telefoniche.
- Rete idrica
- Rete gas (competenza Sadori Spa)

2.L'assunzione del suddetto onere di urbanizzazione avverrà - ai sensi dell'art. 33 della L.R. 5 agosto 1992 n.ro 34 - a scomputo del contributo prescritto dall' art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 N°380 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria.

Opere di urbanizzazione primaria	
Strade e parcheggi	64 883,74
Aree verdi	42 221,28
Distribuzione acquedotto	8 250,46
Distribuzione ENEL, pubblica illuminazione e Telecom	70 947,73
Impianto di fognatura: acque nere	11 696,32
Impianto di fognatura: acque bianche	35 539,59
TOTALE	€ 233 539,12

ART.6

OPERE DI URBANIZZAZIONE ASSIMILABILI ALLE SECONDARIE

1.La Ditta lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 2, comma 5, 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 del costo complessivo di realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria su via Cardarelli e su via Tre Pini:

- allargamento della sede stradale di via Cardarelli come previsto dal PRG per la parte esterna al perimetro del comparto e formazione di cordoli sul lato della via opposto al comparto;
- realizzazione della rete fognaria delle acque bianche con relativi pozzetti e caditoie stradali su via Cardarelli fino alla vasca di prima pioggia;
- condotta idrica in ghisa sferoidale da realizzare su via Tre Pini come da prescrizione ASET.

2. L'assunzione del suddetto onere urbanizzativo avverrà - ai sensi dell'art. 33 della L.R. 5 agosto 1992 n.ro 34 - a scomputo del contributo prescritto dall' art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 N° 380 relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Opere di urbanizzazione assimilate alle secondarie	
Strade parcheggi	19 806,94
Distribuzione acquedotto	19 349,12
Impianto di fognatura: acque bianche	9 307,77
TOTALE	€ 48 463,83

ART.7

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

1. Le parti danno atto che, alla data odierna, il contributo tabellare degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art.16 punto 2 del D.P.R. 380/2001 e dell'art.72 della L.R. 34/1992 e loro successive modifiche e integrazioni, viene calcolato in via presuntiva sulla base degli usi previsti e delle volumetrie massime edificabili ammesse dal Piano di lottizzazione approvato ed ammontano rispettivamente a :

- URBANIZZAZIONI PRIMARIE
- Residenziale
- € 64.007,40 = €/mc 9,97 x mc 6.420

- URBANIZZAZIONI SECONDARIE
- Residenziale
- € 48.278,40 = €/mc 7,52 x mc 6.420

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 dalla Ditta lottizzante la quale dichiara di aver preventivamente nominato il Coordinatore della Progettazione ai sensi della vigente normativa;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione sono stati validati ai sensi dell'art' 112 del D.Lgs. 163/2003 e s.m.i.;
- i progetti delle opere di urbanizzazione sono stati approvati dalla Consiglio Comunale in data con D.C.C. n..... del.....;
- l'importo delle opere complessive a scomputo risulta maggiore dei valori stimati sulla scorta del progetto costituente parte integrante e sostanziale degli elaborati del Piano di lottizzazione approvato definitivamente con delibera n. del.....;

3.L'ammontare della quota del contributo di cui all'art.16 comma 2 (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) del D.P.R. n.380/2001 verrà determinata all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti dal Piano di lottizzazione.

4.Il pagamento dell'eventuale quota di contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art.16 punto 2 del D.P.R. 380/2001, derivante dalla differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione posto a base d'asta e realizzate a scomputo e l'importo dei relativi oneri tabellari di urbanizzazione, avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

5.Il pagamento del contributo di cui all'art.16 comma 3 del D.P.R. n.380/2001, relativo al costo di costruzione, avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

6.Ai versamenti degli importi degli oneri non scomputabili si applicano le modalità di riscossione e rateizzazione in vigore.

7.Quando il costo delle opere poste a base d'asta risulti a consuntivo, inferiore agli importi convenzionati ed inferiori agli oneri tabellari dovuti per gli interventi edilizi corrispondenti, la Ditta lottizzante si impegna a versare l'eventuale conguaglio al Comune di Fano in un'unica soluzione entro 30 giorni dalla data di collaudo definitivo delle opere e comunque prima della presa in consegna delle opere.

Criterio di scomputo delle opere di urbanizzazione primaria	
importo opere	€ 233 539,12

	S.U.L. mq.	%	Quota oneri
lotto n. 1	800	45,87%	107 128,04
lotto n. 2	800	45,87%	107 128,04
lotto n. 3	144	8,26%	19 283,05
	1 744	100,00%	

Criterio di scomputo delle opere di urbanizzazione assimilate alle secondarie	
importo opere	€ 48 463,83

	S.U.L. mq.	%	Quota oneri
lotto n. 1	800	45,87%	22 231,11
lotto n. 2	800	45,87%	22 231,11
lotto n. 3	144	8,26%	4 001,60
	1 744	100,00%	

ART.8

PROCEDURE PER L’AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.La Ditta lottizzante si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione 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) e s.m.i..

2.Nell’ambito delle procedure di cui al comma 1 del presente articolo, la Ditta lottizzante 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 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.La Ditta lottizzante 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.

4.La Ditta lottizzante 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/secondaria di importo inferiore al valore di soglia Comunitaria a scomputo degli oneri dovuti 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 la Ditta lottizzante e le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione 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 responsabile del Procedimento del Comune di Fano di cui al successivo articolo .

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

ART.9

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione non potranno essere iniziati fino a che per gli stessi non sia stata rilasciato il relativo permesso di costruire.

2.Le opere di urbanizzazione 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 8.

3.La direzione e la contabilità dei lavori vengono affidate a ing. Tonelli Simone, e l'onere per tutte le sue competenze sarà a totale carico della Ditta Lottizzante.

4.La Ditta Lottizzante, 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.Le parti prendono atto che il Comune di Fano provvederà a dare indicazioni per la nomina del collaudatore in corso d'opera di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare scomputo degli oneri dovuti per legge, entro la data di inizio dei lavori.

12.L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, 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 nella 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 sopraluogo 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 alla Ditta Lottizzante i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità salvo il riconoscimento dei danni eventuali.

20.La Ditta lottizzante 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 al Collaudatore che potranno disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto ai progetti esecutivi autorizzati dal Comune.

22.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).

23.Sarà a carico della Ditta Lottizzante la realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale e il rifacimento fino alla consegna delle opere, secondo il apposito progetto della segnaletica da sottoporsi preventivamente all'U.O. Progettazione Traffico per l'approvazione e dovrà essere previsto a carico della Ditta il rifacimento di tutta la segnaletica su via Cardarelli, nei tratti in adiacenza al comparto per migliorare la sicurezza della viabilità di accesso al comparto. I lavori della segnaletica verticale ed orizzontale dovranno iniziare solo successivamente all'emissione di apposita ordinanza che istituisca ufficialmente tale disciplina della circolazione e delle soste veicolari, previa richiesta scritta da parte della Ditta esecutrice delle opere con allegate n. 5 tavole del progetto della segnaletica e contestuale trasmissione della stessa in formato digitale.

24. Dovrà essere richiesto per gli accessi carrabili il segnale di passo carrabile che dovrà essere individuato, a carico del concessionario, con l'apposito segnale.

ART.10

TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Il termine per l'esecuzione delle opere è stabilito in cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta motivata 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 si 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.

2. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione del Permesso di Costruire, relativi agli interventi previsti dal piano di lottizzazione, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento con la sola esclusione delle opere di finitura che potrebbero danneggiarsi e cioè: tappeto d'asfalto, pavimentazione marciapiedi, pali di illuminazione, alberi e piantumazioni varie.

3. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità nella stessa percentuale con l'avanzamento della costruzione degli edifici, ed in modo tale da assicurare sempre i servizi agli edifici costruiti.

4. La realizzazione dei conglomerati bituminosi previsti per le strade ed i parcheggi, dovrà avvenire – fatti salvi i termini di cui al successivo comma – dopo che le strade ed i parcheggi siano stati aperti al traffico per un congruo periodo di tempo e sempre dopo che l'intervento edilizio sia stato edificato – in termini di superficie utile lorda – per almeno due terzi, e naturalmente sempre dopo l'avvenuta costruzione di tutti gli impianti ed i servizi interrati.

5. Eventuali proroghe dei termini potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, solo se il ritardo è dovuto a comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà della Ditta Lottizzante.

6. Si precisa, comunque, che fino al momento in cui non saranno realizzate le opere di urbanizzazione – così come prescritte dal primo comma del precedente art. 2 e nei precedenti commi del presente articolo – il Comune di Fano, ai sensi della normativa vigente in merito, potrà rilasciare il certificato di agibilità degli edifici solo se queste ultime riguardano alloggi già serviti dalle opere stesse.

7. La responsabilità di eventuali danni prodotti al patrimonio stradale esistente di accesso alla lottizzazione, 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 della Ditta Lottizzante e degli acquirenti dei lotti previsti dal Piano di Lottizzazione. Il rilascio del certificato di agibilità per ciascun lotto, sarà condizionato all'avvenuta riparazione dei danni prodotti nella strada a servizio del lotto sopraccitato.

ART.11

CESSIONE DELLE AREE E CONFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.La Ditta lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente, al Comune di Fano le opere di urbanizzazione o le aree per attrezzature pubbliche, indicate nella tavola allegata al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale, libere da persone e cose, ipoteche, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, servitù passive apparenti e non apparenti, a meno che le servitù non siano conosciute ed esplicitamente accettate, aventi le seguenti superfici, salvo più esatta misurazione all'atto dei frazionamenti:

- verde pubblico per	mq	1.632
- Viabilità esterna al comparto*	mq	756
- Servizi riservati alle attività collettive per	mq	2.200
- Parcheggi pubblici per	mq	1.400

* che comprende anche l'attuale sede di via Cardarelli mai trasferita al Comune di Fano.

In allegato alla presente tavola con indicazione e l'individuazione quotata delle aree da cedere in forma gratuita a favore del Comune.

2.La cessione in forma gratuita a favore del Comune della proprietà delle aree per le opere di urbanizzazione, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione.

3.La Ditta Lottizzante, per suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree da cedere, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, consegnerà al Comune i certificati censuari storici rilasciati dall'Ufficio del Territorio a nome delle proprietà e consegnerà i relativi certificati ipotecari. Detti certificati dovranno essere integrati dai certificati ipotecari addizionali facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data dei precedenti certificati e fino a tutto il giorno di trascrizione degli atti di cessione. Al momento della stipulazione degli atti di cessione la Ditta Lottizzante consegnerà la relazione notarile sullo stato delle proprietà, trascrizioni, annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

4.La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è pertanto 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 dalla Ditta Lottizzante dovrà avvenire all'approvazione del collaudo delle opere stesse.

5.Ogni spesa inerente e conseguente all'atto di cessione delle aree per le opere di urbanizzazione è a totale carico della Ditta lottizzante.

6.La Ditta lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa, alla volturazione catastale delle aree da cedere e a dare al Comune di Fano la dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

7.La Ditta Lottizzante si obbliga per sé successori ed aventi causa ad includere nei rogiti di vendita, le servitù perpetue ed inamovibili, a favore di Aziende ed Enti relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

8.La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune (o già asservite ad uso pubblico) resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale.

9. L'area destinata ai servizi riservati alle attività collettive, scuola per l'infanzia, potrebbe non essere ceduta insieme alle altre aree al comune nel caso si dovesse realizzare quanto previsto all'articolo 10 delle N.T.A. del piano lottizzazione in oggetto.

ART.12

ONERI DIVERSI

1.Fanno carico alla Ditta lottizzante i costi di manutenzione delle opere fino alla data della presa in consegna delle opere stesse da parte del Comune.

2.Fanno altresì carico alla Ditta lottizzante gli oneri derivanti dalla costituzione delle fidejussioni a garanzia del Comune e le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione.

3.La ditta lottizzante è responsabile civilmente e penalmente delle opere realizzate a scomputo fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

4.La ditta lottizzante è inoltre responsabile dei vizi e dei difetti delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri ai sensi degli artt.1667, 1668, 1669 del codice Civile.

ART. 13

VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE

1.I lavori, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, 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.

3.Qualora l'ammontare dei lavori eseguiti risultasse inferiore ai contributi di concessione da corrispondere - ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 - al Comune, i risparmi di spesa rimangono nella disponibilità della stazione appaltante privata, così come eventuali costi aggiuntivi sono a carico dello stesso privato.

ART. 15

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.Con la presa in consegna delle opere verrà trasferito a carico del Comune di Fano anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in questione, fatto salvo quanto stabilito all'art. --, onere

che, quindi, è a carico della Ditta lottizzante - e dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - fino a che non avvenga il suindicato trasferimento.

5.La presa in consegna delle opere potrà avvenire anche parzialmente.

6.La Ditta lottizzante 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 ed il trasferimento di proprietà delle aree ed opere stesse.

ART. 16

PROGRAMMA DI EDIFICAZIONE

Il programma di edificazione prevede e stabilisce quanto segue:

-
-
-

ART. 17

GARANZIE PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE

1.A garanzia degli impegni ed obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la Ditta lottizzante 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 x**

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;
- la ditta lottizzante per essere liberata 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 della Ditta Lottizzante, 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. La ditta Lottizzante 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 firma della fidejussione deve essere debitamente autenticata da Notaio che attesti i poteri di rappresentare la Banca o L'Assicurazione da parte del fideiussore.

8. L'importo di detto deposito cauzionale potrà essere ridotto in corso d'opera, a richiesta della Ditta lottizzante fino al 50% dell'ammontare delle opere eseguite, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

9. La polizza sarà comunque totalmente svincolata solo a seguito dell'approvazione del collaudo prescritto dal precedente articolo 15.

ART. 18

INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte della Ditta lottizzante, il Comune di Fano provvederà a sospendere il rilascio di qualsiasi permesso di costruire, DIA e il certificato di agibilità.

2. Qualora la Ditta lottizzante non provveda alle cessioni delle aree relative alle opere di urbanizzazione e/o al pagamento degli oneri relativi e/o non realizzi gli insediamenti 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, nonché gli eventuali oneri già versati. Inoltre le opere di urbanizzazione non ancora eseguite verranno realizzate di ufficio dal Comune di Fano a carico della Ditta Lottizzante, utilizzando in parte o in tutto la cauzione di cui al precedente art. 17.

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 alla Ditta Lottizzante 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 alla Ditta Lottizzante esecutrice e dopo che la stessa - 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 - la Ditta Lottizzante 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. 19

ALIENAZIONE DEI LOTTI

1.Qualora la Ditta lottizzante proceda all'alienazione dei lotti interessati dal Piano, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri derivanti dall'attuazione del Piano medesimo.

2.In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la Ditta lottizzante ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti.

3.Essi inoltre dovranno impegnarsi a non mutare la destinazione delle costruzioni e le destinazioni d'uso degli edifici o parte di essi se non previa autorizzazione del Comune.

4.La Ditta lottizzante si impegna, inoltre, a inserire negli atti di trasferimento di proprietà dei lotti agli acquirenti la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo all'area, stipulata con il Comune di Fano in data con atto del notaio di e registrata a Fano il al n.ro Vol., accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali

In particolare con la firma del presente atto accetta espressamente e senza alcuna riserva:

l'art. 21 della convenzione sopraccitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico, interne al Piano di Lottizzazione in questione, a completo carico dei proprietari delle unità immobiliari, nello stesso realizzate, ognuno in quota parte proporzionale ai millesimi della propria proprietà immobiliare;

l'art. 22 della convenzione sopraccitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private condominiali, interne al Piano di Lottizzazione in questione, a completo carico dei proprietari delle unità immobiliari, nello stesso realizzate, ognuno in quota parte proporzionale ai millesimi della propria proprietà immobiliare;

l'art. ----- della convenzione che stabilisce l'onere della riparazione dei danni al patrimonio stradale esistente, a carico della Ditta Lottizzante e degli acquirenti dei lotti previsti dal Piano di Lottizzazione.

In particolare, inoltre, si dà atto che i certificati di agibilità per ciascun lotto non saranno rilasciati fino a quando le costruzioni, cui si riferisce il presente atto, non saranno servite di regolare strada di accesso e di parcheggi, di impianto di fognatura, rete idrica, di energia elettrica, di illuminazione stradale .

ART. 20

MANUTENZIONE DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La manutenzione delle aree delle opere di urbanizzazione e degli impianti sarà a carico della Ditta lottizzante, successori e aventi causa e cesserà, fatto salvo il successivo articolo, solo dopo il riconoscimento di regolare esecuzione del lavoro mediante verbale di collaudo, anche se i terreni risultano col presente atto, trasferiti in proprietà al Comune.

ART. 21

MANUTENZIONI DELLE AREE A VERDE PUBBLICO

1. La gestione delle aree interne al Piano di Lottizzazione in questione e destinate dallo stesso a verde pubblico e a viabilità pedonale – così come indicato nelle tav. 13 del progetto di cui al precedente art. - è a completo carico, secondo quote di proprietà millesimale, che verranno predisposte dalla Ditta lottizzante, di tutti i proprietari delle unità immobiliari realizzate nel Comparto, che quindi devono assolvere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le spese per l'energia elettrica necessaria ad illuminare strade, parcheggi e verde pubblico, prima del trasferimento al Comune di dette aree, sono a carico della Ditta lottizzante.

2. 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) sostenimento della spesa per l'acqua e l'energia elettrica necessaria all'assolvimento degli obblighi di cui ai punti precedenti;

3. 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.

4. 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 (U.O. – Verde Pubblico e U.O. – Arredo Urbano).

5. Per quanto riguarda il Lotto 4, destinato alla futura realizzazione di una scuola, essendo questa realizzazione da effettuarsi in futuro, l'area dovrà essere sistemata a prato e mantenuta in buone condizioni a cura e spese della Ditta Lottizzante fino alla cessione definitiva delle opere, e per tutto il periodo intercorrente tra la chiusura del Comparto e la realizzazione della struttura scolastica da tutti i proprietari delle unità immobiliari realizzate nel comparto. Per "sistemazione a prato" si intende la realizzazione di almeno i seguenti interventi: aratura, vangatura e fresatura del terreno con relativa ripulitura da materiali terzi (inerti, sassi, erbe infestanti e quant'altro), diserbo pre semina, concimazione, formazione di prato con semina di miscugli idonei di graminacee, eventuale rullatura post semina.

Il lotto 4 dovrà essere completamente recintato fatta eccezione per il tratto confinante con l'area verde sistemata a prato parallela al Fosso Demaniale (recinzione da inizio area pavimentata attrezzata con panche, proseguendo lungo il lato parcheggi-strada e a confine con le proprietà private) e la recinzione dovrà essere dotata di adeguato cancello, in ferro zincato, da porsi in corrispondenza della zona adibita alla circolazione carrabile per consentire l'accesso dei mezzi che dovranno effettuare la manutenzione.

L'area di verde pubblico dovrà essere recintata su tutti i lati fatta eccezione per il tratto a confine con il lotto 4, come sopra precisato e, sul lato di via Cardarelli, dotata di adeguato cancello in ferro zincato per consentire l'accesso dei mezzi che dovranno effettuare la manutenzione (previo adeguato abbassamento del marciapiede). Dovrà ovviamente essere previsto un varco in corrispondenza del percorso pedonale adiacente al parcheggio.

6. Compete ai proprietari delle unità immobiliari realizzate nel comparto, dopo la consegna definitiva delle opere, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di prima pioggia e dei relativi componenti che ne garantiscono il funzionamento.

ART. 22

AREE PRIVATE CONDOMINIALI

1. La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare - a sua completa cura e spese - tutte le opere relative alle aree private condominiali, così come individuate nelle tavole del progetto di cui al precedente **articolo x**.

2. Qualora la Ditta Lottizzante proceda all'alienazione dei lotti interessati dal Piano, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui al comma precedente.

3. In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la Ditta Lottizzante ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti.

4. La gestione delle aree suddette è a completo carico, secondo quote di proprietà millesimale, che verranno predisposte dalla Ditta Lottizzante, di tutti i proprietari delle unità immobiliari realizzate nel Comparto suddetto, che quindi debbono assolvere - fra l'altro - alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 23

VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. La validità del Piano di Lottizzazione, relativo alla presente convenzione, viene fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data della stipula del presente atto.

2. Pertanto - entro tale termine - la superficie utile complessiva di progetto, così come indicata negli elaborati e nelle NTA del Piano di Lottizzazione di cui al precedente art. 4, dovrà essere totalmente concessa, restando inteso che - per un'eventuale superficie che non avesse ottenuto entro il termine suddetto, il permesso di costruire o per la quale non sia stata depositata la DIA - alla Ditta Lottizzante non sarà concesso alcun rimborso dei contributi di concessione.

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

ART. 24

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. La Ditta lottizzante 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 della Ditta lottizzante.
3. Sarà richiesta l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.
4. La Ditta lottizzante 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. 25

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. 26

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 l'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 veri fiche 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 ne 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. 27

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. 28

CONTROVERSIE

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