



COMUNE DI FANO
Provincia di Pesaro - Urbino

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

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";

- **Piccini Daniele**, nato a Fano (PU) il 15 settembre 1954 C.F. PCCDNL54P15D488N residente a Fano (PU) via San Francesco n.19, imprenditore, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in qualità di amministratore della ditta MASSIMO S.r.l. (con sede in Montemaggiore al Metauro (PU), viale XII Settembre n.80 Codice Fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino n. 01479750414).

- **SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA ENDAS 80**, con sede in Pesaro (PU), via Guidi 23 c.f. 00431440411, rappresentato dal presidente De Angelis Mario.

- **COPES-PESARO Consorzio Cooperativo**, con sede in Pesaro (PU), via In Sala 176 c.f. 00389070418, rappresentato dal presidente Riccardo Serafini.

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

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

PREMESSO

- che la Ditta Lottizzante e **le Cooperative** sono proprietarie dell'area sita nel territorio di questo Comune, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n. 49 mappali 929, 930, 931 e 934, confinante con Via Flaminia, Strada di Mezzo di Rosciano ed altri, della superficie catastale complessiva di mq 41.226 (quarantunomiladuecentoventisei) e di superficie reale di mq 41.228 (quarantunomiladuecentoventotto) 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 «B1.3 - Zone residenziali sature con conservazione della superficie utile», per una superficie di mq 3.219 (tremiladuecentodiciannove)

- come zona omogenea «C1 - Zone residenziali di espansione», per una superficie di mq 23.767 (ventitremilasettecentosessantasette);

- come zona omogenea «F1 - Zone di verde attrezzato», per una superficie di mq 5.604 (cinquemilaseicentoquattro);

- come zona omogenea «F6_SO - Primo ciclo - Zone destinate all'istruzione», per una superficie di mq 5.007 (cinquemilasette);

- come zona omogenea «P1 - Zone per la viabilità veicolare», per una superficie di mq 2.593 (duemilacinquecentonovantatre);

- come zona omogenea «P4 - Zone per la viabilità ciclabile», per una superficie di mq 1.410 (millequattrocentodieci);

ricompresa nel comparto unitario di attuazione di cui all'art. 90 delle NTA denominato ST5_P15 per il quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato **“ROSCIANO A”**;

VISTO

- il progetto di piano di lottizzazione presentato dalla Ditta Lottizzante in data 07 febbraio 2013 prot.n. 10072 redatto dal Dott. Ing. Cesare Canestrari con studio in Calcinelli di Saltara (PU), via A. Manzoni n. 3/B, 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. 1 – Planimetrie generali	1/500-1/1000-1/2000
Tav. 2 – Rilievo planaltimetrico	1/500
Tav. 3 – Destinazioni d'uso delle aree	1/500
Tav. 4 – Dimensionamento intervento e standard	1/500
Tav. 5 – Planivolumetrico	1/500
Tav. 6 – Profili e sezioni	1/200
Tav. 7a – Tipologie edilizie	1/200
Tav. 7b – Tipologie edilizie	1/200
Tav. 8a – Planimetria strade	1/500
Tav. 8b – Segnaletica orizz. e vert.	1/500
Tav. 9 – Profili longitudinali strade	1/100-1/500
Tav. 10 – Sezioni e particolari costruttivi strade	1/10-1/50
Tav. 11 – Planimetria rete fognaria	1/500
Tav. 12a – Profili rete fognaria bianca	1/100-1/500
Tav. 12b – Profili rete fognaria nera	1/100-1/500
Tav. 13a – Particolari fognatura bianca	1/10-1/20
Tav. 13b – Particolari fognatura nera	1/10-1/20
Tav. 13c – Particolari smaltimento acque bianche	1/10-1/20
Tav. 14 – Rete acquedotto	1/500
Tav. 15 – Rete gas	1/500
Tav. 16 – Rete ENEL	1/500
Tav. 17 – Rete Pubblica Illuminazione	1/500
Tav. 18 – Rete Telecom	1/500

Tav. 19 – Verde pubblico	1/500
Tav. 20a – Opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria (acquedotto)	1/500
Tav. 20b – Opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria (centro civico)	1/500

Elaborato planimetrico E1 – Aree da cedere
 Elaborato planimetrico E2 – Opere pubbliche
 Elaborato planimetrico E3 – Rilievo essenze arboree protette

- A) – Relazione Tecnica Illustrativa
- B) – Norme Tecniche di Attuazione
- C) – Schema di Convenzione
- D1) – Relazione Geologica
- D2) – Verifica Compatibilità Idraulica
- E) – Documentazione Fotografica area d'intervento
- F) – Relazione Tecnica sulle Opere di Urbanizzazione
- G1) – Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione Primaria
- G2) – Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione Secondaria
- H1) – Elenco Prezzi Unitari – Opere di Urbanizzazione Primaria
- H2) – Elenco Prezzi Unitari – Opere di Urbanizzazione Secondaria
- I) – Relazione Finanziaria
- L) – Relazione Previsionale Clima Acustico
- M) – Relazione L.R. 14/2008
- N) – Relazione DPR 503
- O) – Relazione Botanico Vegetazionale

- che le ditte..... hanno presentato in data.....PG. n..... richiesta, ai sensi dell'art. 39 delle N.T.A. del PRG vigente, di intervenire direttamente nell'edificazione dei lotti, contraddistinti rispettivamente con i nn. 9-10-11 e 16-17-18, destinati all'edilizia economico-popolare, concordando termini e modalità per la cessione e locazione degli alloggi, attraverso la stipula di una successiva convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 18 del DPR n.380/01. In particolare sarà la Cooperativa, cointestataria del comparto, ad impegnarsi a realizzare alloggi per i propri soci ed a stipulare tale convenzione, con esenzione del pagamento del costo di costruzione, come per legge, e del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto, come da patto d'intesa tra le parti cointestatari del comparto, sarà la ditta cointestata Massimo S.r.l. che si impegna ad assumersi, a propria cura e spese, tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nel comparto a scomputo totale del corrispettivo dovuto;

- che il Consiglio Comunale ritenuto tale proposta conforme alla normativa, che prevede la possibilità in luogo dell'edilizia economico-popolare (PEEP) di edificare edilizia residenziale convenzionata, ha deliberato di accogliere tale richiesta ed ha preso atto dell'impegno della ditta cointestataria Massimo S.r.l. di assumersi, a proprio carico, tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle OO.UU. primarie e secondarie, previsti in convenzione;

- 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.....	5
ART.2 ATTUAZIONE DEL PIANO	5
ART.3 DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD	6
ART.4 INTERVENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA.....	7
ART.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	9
ART.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	9
ART.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	10
ART.8 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO.....	11
ART.9 PROCEDURE PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	13
ART.10 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	14
ART.11 TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE.....	16
ART.12 CESSIONE DELLE AREE E CONFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	17
ART.13 ONERI DIVERSI.....	18
ART. 14 VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE	18
ART. 15 COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	18
ART. 16 PROGRAMMA DI EDIFICAZIONE	19
ART. 17 GARANZIE PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE.....	19
ART. 18 INADEMPIENZE.....	20
ART. 19 ALIENAZIONE DEI LOTTI.....	21

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

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 ST5_P15 – Rosciano A, comprensiva dei terreni censiti al Catasto come segue:

Foglio 49 mappali 929, 930, 931 e 934 per un totale di mq 41.226, relativamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- rete stradale e parcheggi;
- rete fognante;
- rete idrica;
- rete telefonica;
- rete illuminazione pubblica e distribuzione energia elettrica;
- rete di distribuzione gas metano;
- sistemazione aree di verde pubblico.

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: realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primarie/Secondarie (ad esclusione del tappeto di usura);

Fase 2: contemporaneamente al punto 1, realizzazione dei fabbricati (agibilità solo dopo la realizzazione del punto 1);

Fase3: realizzazione del tappeto di usura.

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 41.591
- SUL max realizzabile (dato di P.R.G.)	mq 8.318
- SUL max realizzabile (dato di PROGETTO)	mq 7.750
di cui Residenziale	mq 3.045
Commerciale/Direzionale	mq 1.250
P.E.E.P.	mq 3.455
- Abitanti insediabili (SUL/25) in caso di destinazione esclusivamente residenziale	numero 310

AREE A STANDARD RICHIESTE (ab.x21mq)

TOT mq 6.510

- Verde pubblico	mq 3.720
- Aree per attività collettive	mq 620
- Verde d'arredo	mq 1.395
- Parcheggi pubblici	mq 775

AREE A STANDARD PREVISTE NEL PIANO

TOT mq 18.446

- Verde pubblico	mq 7.683
- Area scolastica	mq 4.965

- Viabilità ciclopedonale	mq	1.848
- Parcheggi pubblici	mq	3.950
AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DI SEDI VIARIE RICHIESTE DAL PRG	mq	2.593
AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DI SEDI VIARIE PREVISTE DA PIANO	mq	4.756

ART.4

INTERVENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA- REQUISITI SOGGETTIVI –PREZZO CONVEZIONALE DI TRASFERIMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CONVENZIONATE

Per quanto riguarda i lotti n. 9-10-11 e 16-17-18, destinati all'edilizia economico-popolare, le Cooperative edilizie COPEs e ENDAS, quali ditte cointestatari del comparto, sulla base di quanto previsto dall'art. 39 delle N.T.A. del PRG vigente, intervengono direttamente per l'edificazione dei lotti stessi, concordando i prezzi di vendita e di affitto degli alloggi, attraverso una successiva convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, una volta reso esecutivo il presente atto di convenzione ed i progetti relativi agli edifici che verranno realizzati su tali lotti. Tale convenzione sarà redatta sulla base del Regolamento Regionale 4 ottobre 2004 nr. 6 e sulla base delle linee guida e criteri attuativi stabiliti dalla Giunta Regionale delle Marche con delibera 1499 del 28/12/2006.

Se entro il termine di 1 (uno) anno dalla stipula del presente atto, la cooperativa non avrà stipulato con l'Amministrazione Comunale la citata convenzione per stabilire i prezzi di vendita e di affitto degli alloggi previsti, ritornerà in vigore la destinazione a PEEP dei lotti con facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere al loro esproprio e la messa a bando.

In tale convenzione dovrà essere previsto che l'alienazione degli alloggi convenzionati o la costituzione di diritti reali di godimento e la locazione non potrà avvenire prima del rilascio del certificato di agibilità. Inoltre la Cooperativa potrà cedere o affittare gli alloggi, costruiti esclusivamente per uso abitativo primario, a prezzi che verranno stabiliti dalla convenzione ed a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) Cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea ovvero a cittadini di Stati che non aderiscono all'Unione Europea, titolari di carta di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo nel Comune di Fano, ai sensi dell'art.40, comma 6. del D.Lgs n.286/1998 e s.m.i.;
- 2) Residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale prestata nel Comune di Fano ovvero a cittadini italiani residenti all'estero che si impegnino a rientrare in Italia ed acquisire la residenza nel Comune di Fano entro 6 mesi dall'atto di acquisto, ovvero a favore di militari di carriera che non hanno la residenza nel Comune di Fano a condizione che predeterminino la residenza nel Comune di Fano nel momento in cui lasceranno il servizio, con dichiarazione irrevocabile resa dinanzi al Sindaco che ne prende nota nei registri anagrafici, ai sensi della legge del Ministero della Difesa del 18/8/78 ,n.497, recepita dal Comune con D.C. n.34 del 4/2/99;
- 3) Non essere proprietario, né l'assegnatario, né il coniuge non legalmente separato, di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nel Comune di Fano;
- 4) Avere un reddito del nucleo familiare non superiore a quello previsto dalla legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente al caso di acquisto di alloggio fruente di mutuo col concorso o contributo dello Stato o di altri enti pubblici;
- 5) Non avere ottenuto né per sé né per il coniuge non legalmente separato, l'assegnazione in proprietà di altro alloggio costruito con il concorso o contributo dello Stato o di altri Enti Pubblici, limitatamente al caso di acquisto di alloggio fruente di mutuo col concorso o contributo dello Stato o di altri enti pubblici.

Dopo la prima vendita, indipendentemente dalla durata di validità della presente convenzione, per i primi venti (20) anni decorrenti dalla data del certificato di agibilità, l'alloggio costruito potrà essere alienato o locato, alle condizioni stabilite dalla convenzione ed esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti di cui sopra.

Qualora l'alloggio sia stato costruito con il concorso o il contributo dello Stato, della Regione o di altri Enti Pubblici, l'alienazione e la locazione, da parte del proprietario, dovrà avvenire altresì nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia di contributi pubblici e come meglio specificato ai successivi articoli. Decorso 20 anni, decorrenti dalla data del certificato di agibilità, l'alienazione o locazione potrà essere fatta a chiunque ed a prezzo libero e le aree e i fabbricati oggetto della convenzione, acquisteranno lo stato giuridico proprio dei beni della loro natura senza vincoli speciali e sottostaranno agli strumenti e norme urbanistiche allora in vigore, fatta eccezione per gli alloggi fruente di contributi pubblici, soggetti a normative particolari.

Per quanto riguarda il prezzo di convenzione si precisa che gli elementi che concorreranno alla determinazione del costo dell'intervento edilizio, sulla base delle linee guida di cui alla delibera della G.R. nr. 1499/2006 e succ. mod. sono i seguenti :

- a) Costo di realizzazione tecnica non superiore al costo base previsto dalla delibera 1499/2006 opportunamente aggiornato su base ISTAT.
- b) Incidenza del costo del terreno pari al 20% del costo di costruzione/ pari al valore dell'area definito in occasione del trasferimento di proprietà avvenuto nel quinquennio anteriore alla data di stipula della presente convenzione (atto rep..... del Notaio).
- c) Contributo per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio – per le OO.UU. primarie e secondarie come da piano economico finanziario allegato al progetto esecutivo delle opere previste nel piano di lottizzazione in proporzione alla superficie utile del progetto degli edifici, tenuto conto che i lottizzanti eseguiranno le stesse a proprie cure e spese.
Si precisa inoltre che l'onere contributivo per il costo di costruzione a norma dell'articolo 17 del D.P.R. 280/2001 non è dovuto.

I valori di cui ai punti che precedono concorrono a determinare il costo dell'intervento (CTN) il quale potrà essere incrementato in base a

d) Tipologia edilizia:

-superficie utile media (degli alloggi) ≤ 65 mq	maggiorazione del 5% del C.T.N.
-superficie utile media (degli alloggi) ≤ 75 mq	maggiorazione del 2% del C.T.N.

e) Bioedilizia / Risparmio energetico

-per gli interventi che raggiungono un grado di sostenibilità edilizia, secondo la scala di valutazione del (Prot. ITACA Sintetico) previsto dalla delibera 1499/2006 pari a:

P = 1	maggiorazione del 3,5% del C.T.N.
1 > P \leq 2	maggiorazione del 7% del C.T.N.
P \geq 2	maggiorazione del 10,5% del C.T.N.

- f) Incidenza spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche, prospezioni geognostiche, relazioni geologiche, oneri fideiussori, spese commerciali, tabelle millesimali, regolamento condominiale, spese di allaccio ai pubblici servizi, agibilità, accatastamento e quant'altro necessario per il trasferimento delle unità immobiliari convenzionate non superiore al 14% degli importi di cui alle lettere a) + c) + d) + e) che precedono.
- g) Oneri finanziari relativi ai capitali investiti determinati nella misura corrispondente al tasso di deposito BCE vigente alla data di stipula della convenzione calcolato sugli importi di cui alle lettere a) + d) + e).

DEFINIZIONI DELLE SUPERFICI

La superficie complessiva (S_c) convenzionale vendibile sarà determinata con i criteri stabiliti nella D.GR n. 1499/2006 e succ. mod. e precisamente:

- 1) **Superficie utile abitabile (S_u)**- si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio, sguinci di porte e finestre.
- 2) **Superficie non residenziale (S_{nr})** – si intende la superficie risultante dalla somma delle superficie di pertinenza degli alloggi quali logge, balconi, cantine, soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (**S_{nr} org.**) quali androne ed ingresso vano scala, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (si precisa che la **S_{nr} org.** verrà attribuita in capo ad ogni alloggio in proporzione alla superficie utile dello stesso.

- 3) Superficie a parcheggio (Sp)** – si intende la superficie da destinare ad autorimessa o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

La superficie complessiva (Sc) è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della superficie non residenziale di cui ai punti 2) e 3) che precedono.

Il prezzo iniziale massimo di vendita di ogni unità immobiliare sarà determinato applicando alla superficie convenzionale di ogni singola unità, rapportata dai parametri di cui sopra il costo a mq risultante dal rapporto tra il costo totale di intervento e la superficie complessiva (Sc).

Per la determinazione, in aggiunta al prezzo di vendita sopracitato, dell'incidenza del costo delle superfici di pertinenza esclusive e non contemplate dalle norme regionali, si farà riferimento ai parametri di cui alla D.C. nr. 138/06 come segue:

- Il costo degli alloggi che usufruiscono di scoperto esclusivo sarà maggiorato di un valore corrispondente al prodotto della superficie esclusiva per la percentuale del 10% del prezzo unitario di cessione.
- Il costo degli alloggi che usufruiscono di posto auto scoperto di proprietà privata, sarà maggiorato di un valore corrispondente al prodotto della superficie del posto auto per la percentuale del 15% del prezzo unitario di cessione.

Agli acquirenti faranno carico i costi delle varianti richieste in aggiunta alle caratteristiche costruttive allegata alla convenzione, le spese notarili, le spese per il conseguimento di mutui edilizi, e l'onere I.V.A.

Ogni pattuizione stipulata in violazione alle norme che precedono è nulla.

Per quanto attiene la revisione e rivalutazione del prezzo di cessione, il calcolo del canone di locazione i requisiti previsti per la eventuale locazione si farà riferimento a quanto contenuto nella convenzione tipo di cui al Regolamento R. n. 6/2004 più volte citato.

ART.5

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 dai pareri dei vari Uffici Comunali Servizi ed Enti, 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.6

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 e marciapiedi	€ 644.248,70
- Fognature acque bianche	€ 268.308,25
- Fognature acque nere	€ 82.891,76
- Rete Acquedotto	€ 34.163,01
- Rete Gas	€ 38.560,98

- Rete Enel	€ 85.577,16
- Pubblica Illuminazione	€ 131.669,98
- Rete Telecom	€ 27.159,65
- Verde pubblico	€ 36.043,43
TOTALE	€ 1.348.622,92

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.

ART.7

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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:

- Rete idrica (potenziamento)	€ 48.348,34
- Centro di quartiere	€ 291.500,00
- Rete stradale – rotatoria –	€ 102.260,00
TOTALE	€ 442.108,34

2. La scheda del PRG vigente contiene la seguente prescrizione: *“il comparto in oggetto dovrà contribuire in quota parte alla realizzazione della rotatoria che lo lambisce assieme ai comparti ST5_P54 e ST5_P64”*

3. La rotatoria in oggetto viene considerata opera di interesse generale ed in quanto tale può essere effettuato lo scomputo della sua realizzazione dall'importo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto dall'art. 17, comma 8 del “Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 – Testo Unico dell'Edilizia” approvato con D.C.C. n. 307 del 30/11/2010.

4. La polizza fidejussoria relativa alla realizzazione della rotatoria dovrà avere la durata di 10 anni e comunque della stessa durata della convenzione. L' importo presunto della rotatoria è pari a € 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) di cui la ditta lottizzante si impegna a realizzarne il 51,13 % pari ad euro 102.260,00 (centoduemiladuecentosessanta virgola zero zero). La ditta lottizzante ha prodotto adeguata fidejussione, come meglio specificato nel successivo art. 17, dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria in luogo del versamento degli stessi, con l'impegno ad integrare la somma dovuta qualora dall'esecuzione dell'opera l'importo di competenza risulti maggiore o a versare la differenza qualora l'importo di competenza risulti minore degli oneri dovuti.

ART.8**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

Volume totale = S.U.L. x h = mq. 6.500,00 x m. 3,00 = mc. 19.500,00

Oneri da corrispondere = €/mc. 16,86 x mc. 19.500,00 = € 328.770,00

Opere di urbanizzazione primaria = € 1.348.622,92

Opere scomputabili € 1.348.622,92 - 15 % = € 1.146329,48

LOTTE RESIDENZIALI	S.U.L.	VOLUME (h=3,00)	INCIDENZA ONERI DA C.M.E.	ONERI DA CORRISPONDERE	DIFFERENZA
2	361,00 mq.	1.083,00 mc. (4,66%)	53.418,95 €	18.259,38 €	+35.159,57 €
3	322,00 mq.	966,00 mc. (4,16%)	47.687,31 €	16.286,76 €	+31.400,55 €
4	286,00 mq.	858,00 mc. (3,69%)	42.299,56 €	14.465,88 €	+27.833,68 €
5	272,00 mq.	816,00 mc. (3,51%)	40.236,17 €	13.757,76 €	+26.478,41 €
6	262,00 mq.	786,00 mc. (3,38%)	38.745,94 €	13.251,96 €	+25.493,98 €
7	286,00 mq.	858,00 mc. (3,69%)	42.299,56 €	14.465,88 €	+27.833,68 €
8	272,00 mq.	816,00 mc. (3,51%)	40.236,16 €	13.757,76 €	+26.478,40 €
9 PEEP	532,00 mq.	1.596,00 mc. (6,87%)	78.752,84 €	26.908,56 €	+51.844,28 €
10 PEEP	564,00 mq.	1.689,00 mc. (7,27%)	83.338,15 €	28.476,54 €	+54.861,61 €
11 PEEP	625,00 mq.	1.875,00 mc. (8,07%)	92.508,79 €	31.612,50 €	+60.896,29 €
12	246,00 mq.	738,00 mc. (3,17%)	36.338,64 €	12.442,68 €	+23.895,96 €
13	246,00 mq.	738,00 mc. (3,17%)	36.338,64 €	12.442,68 €	+23.895,96 €
14	246,00 mq.	738,00 mc. (3,17%)	36.338,64 €	12.442,68 €	+23.895,96 €
15	246,00 mq.	738,00 mc. (3,17%)	36.338,64 €	12.442,68 €	+23.895,96 €
16 PEEP	578,00 mq.	1.734,00 mc. (7,46%)	85.516,18 €	29.252,10 €	+56.264,08 €
17 PEEP	578,00 mq.	1.734,00 mc. (7,46%)	85.516,18 €	29.252,10 €	+56.264,08 €
18 PEEP	578,00 mq.	1.734,00 mc. (7,46%)	85.516,18 €	29.252,10 €	+56.264,08 €

- Terziario

Volume totale = S.U.L. x h = mq. 1.250,00 x m. 3,00 = mc. 3.750,00

Oneri da corrispondere = €/mc. 15,87 x mc. 3.750,00 = € 59.512,50

Opere di urbanizzazione primaria = € 1.348.622,92

Opere scomputabili € 1.348.622,92 - 15 % = € 1.146329,48

LOTTE DIREZION./COMM.	S.U.L.	VOLUME (h=3,00)	INCIDENZA ONERI DA C.M.E.	ONERI DA CORRISPONDERE	DIFFERENZA
1	397,00 mq.	1.191,00 mc. (5,12%)	58.692,07 €	18.901,17 €	+39.790,90 €

19	433,00 mq.	1.299,00 mc. (5,59%)	64.079,82 €	20.615,13 €	+43.464,69 €
20	420,00 mq.	1.260,00 mc. (5,42%)	62.131,06 €	19.996,20 €	+42.134,86 €

▪ **URBANIZZAZIONI SECONDARIE**

- Residenziale

Volume totale = S.U.L. x h = mq. 6.500,00 x m. 3,00 = mc. 19.500,00

Oneri da corrispondere = €/mc. 15,64 x mc. 19.500,00 = € 304.980,00

Opere di urbanizzazione secondaria = € 442.108,34

Opere scomputabili € 442.108,34 - 15 % = € 375.792,09

LOTTE RESIDENZIALI	S.U.L.	VOLUME (h=3,00)	INCIDENZA ONERI DA C.M.E.	ONERI DA CORRISPONDERE	DIFFERENZA
2	361,00 mq.	1.083,00 mc. (4,66%)	17.511,91 €	16.938,12 €	+ 573,79 €
3	322,00 mq.	966,00 mc. (4,16%)	15.632,95 €	15.108,24 €	+ 524,71 €
4	286,00 mq.	858,00 mc. (3,69%)	13.866,73 €	13.419,12 €	+ 447,61 €
5	272,00 mq.	816,00 mc. (3,51%)	13.190,30 €	12.762,24 €	+ 428,06 €
6	262,00 mq.	786,00 mc. (3,38%)	12.701,77 €	12.293,04 €	+ 408,73 €
7	286,00 mq.	858,00 mc. (3,69%)	13.866,73 €	13.419,12 €	+ 447,61 €
8	272,00 mq.	816,00 mc. (3,51%)	13.190,30 €	12.762,24 €	+ 428,06 €
9 PEEP	532,00 mq.	1.596,00 mc. (6,87%)	25.816,92 €	24.961,44 €	+ 855,48 €
10 PEEP	563,00 mq.	1.689,00 mc. (7,27%)	27.320,08 €	26.415,96 €	+ 904,12 €
11 PEEP	625,00 mq.	1.875,00 mc. (8,07%)	30.326,42 €	29.325,00 €	+1.001,42 €
12	246,00 mq.	738,00 mc. (3,17%)	11.912,61 €	11.542,32 €	+ 370,29 €
13	246,00 mq.	738,00 mc. (3,17%)	11.912,61 €	11.542,32 €	+ 370,29 €
14	246,00 mq.	738,00 mc. (3,17%)	11.912,61 €	11.542,32 €	+ 370,29 €
15	246,00 mq.	738,00 mc. (3,17%)	11.912,61 €	11.542,32 €	+ 370,29 €
16 PEEP	578,00 mq.	1.734,00 mc. (7,46%)	28.034,09 €	27.135,40 €	+ 898,69 €
17 PEEP	578,00 mq.	1.734,00 mc. (7,46%)	28.034,09 €	27.135,40 €	+ 898,69 €
18 PEEP	578,00 mq.	1.734,00 mc. (7,46%)	28.034,09 €	27.135,40 €	+ 898,69 €

- Terziario

Volume totale = S.U.L. x h = mq. 1.250,00 x m. 3,00 = mc. 3.750,00

Oneri da corrispondere = €/mc. 14,65 x mc. 3.750,00 = € 54.937,50

Opere di urbanizzazione secondaria = € 442.108,34

Opere scomputabili € 442.108,34 - 15 % = € 375.792,09

LOTTE DIREZION./COMM.	S.U.L.	VOLUME (h=3,00)	INCIDENZA ONERI DA C.M.E.	ONERI DA CORRISPONDERE	DIFFERENZA
1	397,00 mq.	1.191,00 mc. (5,12%)	19.240,56 €	17.448,15 €	+1.792,41 €
19	433,00 mq.	1.299,00 mc. (5,59%)	21.006,78 €	19.030,35 €	+1.976,43 €
20	420,00 mq.	1.260,00 mc. (5,42%)	20.367,93 €	18.459,00 €	+1.908,93 €

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 dal Consiglio Comunale 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 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 realizzate 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.

ART.9

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

1. L'esecuzione diretta da parte delle Ditte Lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.16 comma 7 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii., di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

2. Le Ditte lottizzanti si obbligano 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 a scomputo degli oneri dovuti ai sensi dell'articolo 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001;

3. 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 .

ART.10

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 x**.

3. La direzione e la contabilità dei lavori vengono affidate a Dott. Ing. Cesare Canestrari con studio in Calcinelli di Saltara (PU), via A. Manzoni n. 3/B, 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 alla nomina, con onere a carico del lottizzante, del collaudatore in corso d'opera di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare a 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).

ART.11

TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Il termine per l'esecuzione delle opere è stabilito in 5 (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 dei precedenti artt.XXXX 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.12

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 e nel frazionamento allegato 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:

- Verde pubblico e pista ciclopedonale	mq. 9.266,00
- Viabilità e parcheggi pubblici	mq. 8.706,00
- Area scolastica (F6_SO)	mq. 4.965,00
- Centro civico	mq. 265,00

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. La Ditta lottizzante esonera espressamente il Comune di Fano da qualsiasi responsabilità in dipendenza della gestione e utilizzo delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si impegna, per se e aventi causa e diritto, a tenere il Comune totalmente sollevato ed indenne da ogni reclamo, azione, molestia o pretesa che pervenissero da terzi. La Ditta lottizzante esonera espressamente il comune da ogni

responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli per qualsiasi titolo o causa, ivi compresi i fatti dolosi o colposi di terzi.

ART.13

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 fideiussioni 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. 14

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 prezziario ufficiale in materia di lavori pubblici della Regione Marche integrati dal prezziario 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, la Ditta lottizzante dovrà immediatamente provvedere al versamento delle somme a conguaglio.

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. Sono a carico delle Ditte lottizzanti le spese per l'energia elettrica necessaria ad illuminare strade e parcheggi prima del trasferimento al Comune di dette aree.
5. 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.

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

7. 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:

- Realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primarie/Secondarie;
- Realizzazione dei fabbricati
- Realizzazione del tappeto di usura.

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. Inoltre a garanzia dell'obbligo di contribuire alla realizzazione della rotatoria esterna al comparto la ditta Lottizzante ha costituito idonea garanzia fidejussoria per l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria presunti in luogo del versamento diretto secondo quanto riportato all'art. 6 e precisamente polizza rilasciata dalla compagnia di assicurazione "....." in data 2013 polizza n. dell'importo di euro (virgola zero zero).

3. 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.

4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura 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.

5. 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.
6. 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.
7. Il deposito cauzionale sarà rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT relativi al costo di un fabbricato residenziale.
8. 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.
9. 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 e comunque in misura non superiore del 50% della polizza stessa, 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.
10. 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, e 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. 20 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. 21 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.

2. Compete ai proprietari delle unità immobiliari realizzate nel comparto, dopo la consegna definitiva delle opere, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti per il trattamento delle acque di prima pioggia e dei relativi componenti che ne garantiscono il funzionamento, gruppo elettrogeno compreso.

3. Compete ai proprietari delle unità immobiliari realizzate nel comparto, dopo la consegna definitiva delle opere, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di laminazione e dei sistemi di drenaggio delle acque meteoriche e dei relativi componenti che ne garantiscono il funzionamento, compreso il gruppo elettrogeno.

ART. 21

MANUTENZIONI DELLE AREE A VERDE PUBBLICO

1. La Ditta Lottizzante, 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 nella Tav. 19 allegata al presente atto con la lettera --- per farne parte integrante e sostanziale, previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura.

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) 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;

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).

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 20**.

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 LEGALITA' 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 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. 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 Tribunale Amministrativo della Regione Marche.