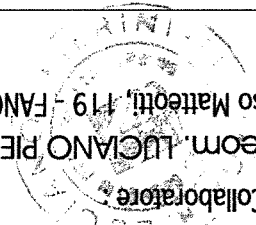
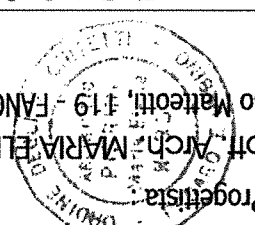
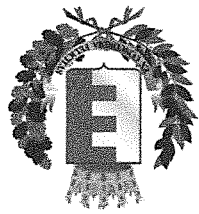


<p>Il Collaboratore Geom. LUCIANO PIERINI C.so Matteotti, 119 - FANO (PU)</p> 	<p>Data : 5 DIC 2011</p> <p>Il Progettista Dott. Arch. MARIA ELENA PIERINI C.so Matteotti, 119 - FANO (PU)</p> 
<p><b>SCHEMA DI CONVENZIONE COMPARTO "A"</b></p>	
<p><b>PIANO ATTUATIVO PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AI COMPARTI A e B GIÀ CONVENZIONATI PER L'AREA TECNICO DISTRIBUTIVA PER ATTIVITÀ COLLATERALI AL MERCATO ORTOFRUTTICOLO ricompresa fra via G. Falcone e via P. Borsellino</b></p> <p>Richiedente : <b>CENTRO DISTRIBUZIONE FREDDO s.r.l. (Comparto "A")</b></p>	
<p><b>COMUNE DI FANO</b>  (PROVINCIA DI PESARO-URBINO)</p>	

Repertorio n. ....  
Raccolta n. ....  
CONVENZIONE PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO AL  
PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL **COMPARTO A** DELL'AREA TECNICO  
- DISTRIBUITA PRECEDENTEMENTE PREVISTA PER "ATTIVITA'  
COLLATERALI AL MERCATO ORTOFRUTTICOLO" IN "DI ZONE  
PRODUTTIVE A CARATTERE INDUSTRIALE E/O ARTIGIANALI  
ESISTENTI" PER AREE IN FANO RICOMPRESSE TRA VIA BELLANDRA E  
VIA CAMPANELLA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici il giorno ..... del mese di

.....  
in Fano via Nolfi, 53 avanti a me dottor Alessandro  
Cecchetelli, Notaio in Fano, iscritto nel Ruolo dei  
Distretti Notarili Riuniti di Pesaro ed Urbino, senza  
assistenza dei testimoni per avervi i comparenti d'accordo  
tra loro e con il mio assenso espressamente rinunciato,

sono presenti i signori:

GIANCOLINI Arch. ADRIANO nato a Pesaro (PU) il 6 novembre  
1961, domiciliato per la carica presso la Residenza  
Municipale il quale interviene al presente atto nella sua  
qualità di Dirigente Responsabile del Settore Servizi  
Urbanistici del Comune di Fano, con sede in Fano via San  
Francesco D'Assisi, Codice Fiscale n.ro 00127440410, in  
esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n.49  
del 10 marzo 2009, delibera che in copia conforme si allega  
al presente atto sotto la lettera "A";

COCCI ANGELO nato a Sant'Ippolito (PU) il 30 marzo 1944,  
residente a Fano in Via del Fiume n. 68, commerciante, il  
quale interviene al presente atto in qualità di Presidente  
del Consiglio di Amministrazione della società "CENTRO  
DISTRIBUZIONE FREDDO - Società a responsabilità limitata"  
con sede in Fano (PU) via Abbazia n.7, capitale sociale  
e.26.000,00 (ventiseimila virgola zero ) sottoscritto  
e versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il  
Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Pesaro  
00926610411, uso facendo dei poteri a lui derivanti dallo  
statuto sociale, quale proprietaria del terreno oggetto di  
lottizzazione e che nel seguito verrà indicata come ditta  
lottizzante.  
Comparenti, della cui identità personale io notaio sono  
certo.

PREMESSO

- che, con deliberazione del Consiglio Comunale n.301 del 27  
novembre 1997, il Comune di Fano ha approvato definitivamente  
il Piano Particolareggiato della Zona Tecnico-Distributiva per  
attività collaterali al mercato ortofrutticolo;  
- che, con atto autenticato dal notaio Cecchetelli di Fano in  
data 22 Luglio 1999 rep. n.55.815 la società Centro

Distribuzione Freddo S.r.l. ha stipulato con il Comune di Fano una Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato per la sistemazione dell' "Area tecnico-Distributiva per Attività Collaterali al Mercato Ortofrutticolo" in Fano, via Bellandra angolo via Campanella - "Comparto A", area già distinta in C.T. del Comune di Fano al foglio 62 con i mappali 56 - 57 - 78 - 340 - 394 - 395 - 420 - 421 - 377 - 339 - 341 - 391 - 392 - 393 - 396 - 537, della superficie catastale complessiva di mq. 60.586 e reale di mq. 62.620.

- che, a seguito di denunce di Variazione Catastale Prot. n.3418/02 del 31 luglio 2002, e Prot. n.52455/05 del 24 maggio 2005 e le aree sopra descritte sono ora censite al Foglio 62 con i seguenti mappali:

663 (lotto1) edificato	mq.	9.105
646 (lotto2)	mq.	10.630
660 (lotto3)	mq.	10.933
733 (verde pubblico fascia di rispetto del Fosso degli Uscenti)	mq.	11.982
734 (strade - parcheggi e aiuole)	mq.	8.037
735 (verde pubblico fascia di rispetto strada Provinciale)	mq.	7.286
736 (verde pubblico fascia di rispetto di via Campanella)	mq.	2.082
684 (cabina ENEL)	mq.	40
697 (porzione espropriata per nuova rotatoria)	mq.	491
<b>Totale superficie catastale</b>	<b>MQ.</b>	<b>60.586</b>

- che, con decreto di esproprio per pubblica utilità del 07 giugno 2005, Rep. N.38029, Rogante il Comune di Fano, un frustolo di terreno sito all'interno dall'area di sedime prevista per la realizzazione della rotatoria stradale all'incrocio di via Bellandra con via Campanella, distinto al catasto terreni al Fog.6 mapp.697 della superficie di mq.491, è stato acquisito dal Comune di Fano;

- che, la suddetta area al momento della stipula della Convenzione risultava classificata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Fano, allora vigente, come "L - Zona Tecnico - Distributiva per Attività Collaterali al Mercato Ortofrutticolo";

- che, il Comune di Fano ha adottato in data 29 settembre 2007 con Delibera C.C. n.232 un nuovo P.R.G., definitivamente approvato in data 19 febbraio 2009 con Delibera del C.C. n.34 e pertanto oggi Vigente;

- che la scheda tecnica afferente il presente Nuovo Piano Particolareggiato e relativa al vigente P.R.G., è la "ST5\_E07".

- che, la sopraccitata scheda "ST5\_E07", la cui copia integrale si allega al presente atto sotto la lettera "B", consente il cambio di destinazione d'uso in "DI - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti";

- che, per dare corso alle ulteriori possibili destinazioni di cui sopra, occorre l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo in cui sia prevista la cessione gratuita da parte dei proprietari lottizzanti a favore del Comune di Fano, di almeno mq.2.000 (duemila) di S.U.L. di immobili e relative pertinenze;

- che tali superfici dovranno essere organizzate e realizzate secondo disposizioni contenute nello stesso Piano Attuativo;

- che, il comparto "ST5 E07" è inserito nei benefici del P.P.A. (Piano Pluriennale di Attuazione Comunale 2009-2014), approvato dal Comune di Fano in data 21 dicembre 2009 con D.C.C. n.341;

- che, in particolare, le nuove destinazioni non sono in contrasto con il Piano Paesistico Ambientale, adottato dalla Regione Marche con Deliberazione Amministrativa n.ro 197 del 3 novembre 1989 e successive modificazioni e/o integrazioni;

- che, a fronte della precedente suddivisione del Piano Particolareggiato in "Comparto A" e "Comparto B", la superficie di mq.2000 di cui sopra, da cedere al Comune, è stata suddivisa in percentuale della S.U.L. massima realizzabile nei rispettivi comparti;

- che, al "Comparto A" (S.U.L. massima realizzabile mq.23.028) competono mq.915;

- che, al "Comparto B" (S.U.L. massima realizzabile mq.27.306) competono invece mq.1.085;

- che, in base all'articolo n.94 delle Norme Tecniche di Attuazione, i piani urbanistici attuativi approvati o anche adottati alla data di adozione del nuovo Piano Regolatore Generale sono fatti salvi e per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni, ferma restando la possibilità di adeguamento alle previsioni del P.R.G. approvato;

- che a seguito di istanza presentata dalla ditta convenzionata, con deliberazione del C.C. n.157 del 4 luglio 2007, il Comune di Fano ha adottato una variante al Piano Particolareggiato già approvato il 27 novembre 1997 con delibera n.301, prevedendo la possibilità di insediamenti in ciascuno lotto di un massimo di n.20 (venti) aziende, in luogo delle n.8 (otto) previste nell'originaria convenzione;

- che, detta delibera veniva trasmessa alla Provincia di Pesaro e Urbino per la formulazione di eventuali osservazioni e che sulle stesse, il Comune di Fano ha definitivamente deliberato con D.C. n.305 del 30 novembre 2007 e quindi la variante al piano particolareggiato è stata definitivamente approvata ai sensi dell'art.30 della legge regionale 5 agosto 1992 n.34;

- che, con atto del notaio Alessandro Cecchetti di Fano in data 7 febbraio 2008 Rep. n.73109 Racc.14709 registrato a Fano il 13 febbraio 2008 al n.1273 serie IT, la Società Centro Distribuzione

Freddo S.r.l. ha stipulato con il Comune di Fano un atto modificativo della Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato per la sistemazione dell'area tecnico - distributiva per attività collaterali al mercato ortofrutti di Fano, sito tra via Bellandra e via Campanella, con il quale veniva stabilito che all'interno di ogni lotto potevano essere insediate n.20 (venti) aziende anziché n.8(otto) previste precedentemente, fermo l'impegno ad una unitaria progettazione;

- che, tale atto modificativo alla originaria convenzione, resterà valida sino alla sottoscrizione di questa nuova e presente, dopodiché, decadrà il limite del numero massimo delle unità insediabili in ciascun lotto;

- che, il Piano Particolareggiato del "Comparto A", convenzionato con atto autentificato dal notaio Cecchetti di Fano in data 22 luglio 1999, prevedeva la realizzazione di n.3 lotti autonomi per una superficie fondiaria totale di mq.30.668 e una S.U.L. massima realizzabile di mq. 23.028;

- che, la Ditta Lottizzante ha ceduto il "Lotto n.1", e sullo stesso è stato edificato un fabbricato in base a Concessione Edilizia n.763/01 del 03 dicembre 2001 e successive varianti n.1955/01 del 21 gennaio 2002, n.1184/02 del 22 agosto 2002, DIA n.1778/02 del 06 novembre 2002; il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 07 ottobre 2002 per le unità di cui ai sub.1 e sub.2, in data 18 febbraio 2003 per l'unità di cui ai sub.3, 6, 7, 8, 9 e 10; la S.U.L. realizzata comprende mq.4.366,33 al piano terra e mq.1.298,08 al piano primo per un totale di mq.5.664,41.

- che, i lotti n.2(Fog.62 mapp.646), e n.3(Fog.62 mapp.660) sono ancora da edificare;

- che il Progetto delle opere di urbanizzazione relative al già convenzionato Piano Particolareggiato, è stato approvato dall'Ufficio Urbanistica con Concessione Edilizia n.1209/99 del 01 ottobre 1999;

- che la Ditta Lottizzante, alla data odierna, ha realizzato tutte le opere di urbanizzazione a scampo degli oneri dovuti;

- che, tali opere sono state ultimate e consegnate al Comune di Fano con comunicazioni di consegna opere allo stato finale in data 11 aprile 2005 - P.G.22439; successivamente con la consegna di integrazioni, la chiusura delle opere è stata inviata in data 27 agosto 2008;

- che per dotare i due comparti A e B di superfici commerciali per la vendita al minuto, sono stati valutati oneri di urbanizzazione secondaria, afferenti per mq. 3.200 nel Comparto A e per mq. 3.200 nel Comparto B, con la realizzazione di opere a scampo per lire 204.524.144 in

- B) PIANO ATTUATIVO COMPRENDENTE:

- A) RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA GENERALE;

ELABORATI COSTITUENTI IL NUOVO PIANO ATTUATIVO  
 Gli elaborati costituenti il nuovo Piano Attuativo, depositati presso il Comune di Fano ed approvati, che seppure non allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante, sono i seguenti:

ART. 2

L'attuazione del Nuovo Piano Attuativo, che comporta solamente un cambio di destinazione d'uso dell'area "Tecnico - Distributiva per Attività Collaterali al Mercato Ortofrutticolo", in zona "D1", con le estensioni di cui alla Scheda ST5 E07 dell'area di cui al "Comparto A", compresa fra via Bellandra angolo via Campanella, contraddistinta in Catasto Terreni al Foglio 62 mappali n. 660 - 646 - 663 - 684 - 733 - 734 - 735 - 736 - 697, della superficie catastale complessiva di mq. 60.586 (sessantamilaquattrocentotantasei) (reali mq. 62.620) non comporta mutazioni alle opere di urbanizzazione né all'impianto urbanistico realizzato come si evince dagli elaborati che, sebbene non allegati, sono depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fano e fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

ART. 1

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite parti convergono e stipulano quanto segue.

TUTTO CIO' PREMesso

capo per il 50% ad ognuno dei due comparti, consistenti in un tratto di rete fognaria per acque nere esterna alle due lottizzazioni, sino a raggiungere un punto di intersezione indicato dai competenti uffici;

- che alla data odierna, delle suddette superfici commerciali al minuto, mq. 800 sono stati già utilizzati nel Comparto A e precisamente nel lotto 1) con precise ubicazioni e suddivisioni, in base alla concessione n. 1955/01 del 21/01/2002 a nome CEM SRL e che sono da ritenersi non modificabili, salvo specifiche richieste successive da parte dei proprietari;

- che per mq. 206, vi è stato un utilizzo nel Comparto B lotto 4 e la superficie di mq. 206 è suddivisa in mq. 150 nella unità 3 (D.I.A. 1169/03 del 23/07/2003) e per mq. 56 nella unità 2 (Condono 780/2004 del 03/09/2008);

- Tav.1 PLANIMETRIA D'INQUADRAMENTO E DATI URBANISTICI;

- Tav.1bis STATO ATTUALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A VERDE E RELATIVE MANUTENZIONI;

- Tav.2 PLANIMETRIA GENERALE E VERIFICA DOTAZIONE DI PARCHEGGI;

- Tav.3.A COMPARTO A  
PLANIMETRIA DEI FABBRICATI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI E PERTINENZE DA CEDERE AL COMUNE;

- Tav.3.B.1 COMPARTO B  
PLANIMETRIA DEI FABBRICATI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI E PERTINENZE DA CEDERE AL COMUNE;

-Tav.3.B.2 COMPARTO B  
PARTICOLARI DELL'UNITA' DA CEDERE:  
INDIVIDUAZIONE DEGLI IMPIANTI ALL'INTERNO DEL LOTTO 6;

- C) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI BENI DA CEDERE AL COMUNE, IDENTICHE PER I DUE COMPARTI;

- D) SCHEMA DI CONVENZIONE DEI RISPETTIVI COMPARTI "A" E "B".

ART. 2 bis

PRESCRIZIONI DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO

In rapporto all'istruttoria del Nuovo Piano Attuativo per i Comparti A e B, sviluppata da parte del Settore Urbanistica del Comune di Fano, lo stesso ha chiesto alla Provincia di Pesaro e Urbino parere ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (ex art. 13 L. 64/74) in data 27/08/2010, ricevendo parere n. 2822/10 del 03/01/2011.

Lo stesso è favorevole, con la prescrizione di realizzare muri di recinzione a tenuta verso il Fosso degli Uscenti, per mitigare il rischio idraulico prescrivendo per gli stessi muri altezza di mt. 1,20 dal piano di sistemazione finale delle aree di pertinenza dei singoli fabbricati, da realizzarsi nei lotti 7 - 8 del Comparto B e lotto n. 3 del Comparto A.

Nella realizzazione degli edifici afferenti ai lotti di cui sopra, i lottizzanti e/o loro aventi causa, dovranno attenersi alle suddette prescrizioni.

ART. 2 TER

Relativamente alla porzione di fabbricato da cedere al Comune di Fano si riportano le PRESCRIZIONI SERVIZIO L.T.P.P.

- U.O. NUOVE OPERE (7/7/2011 - P.G. 46127):
- gli elaborati esecutivi relativi a tutti gli impianti verranno forniti una volta definita la suddivisione degli spazi interni degli immobili da conferire al Comune;
  - i beni verranno consegnati muniti di abitabilità e verrà fornita la documentazione completa relativa all'accatastamento oltre a tutti i certificati di conformità degli impianti;
  - unitamente al certificato di agibilità dovrà essere consegnata al Servizio Nuove Opere una copia completa del progetto strutturale dell'immobile depositato all'Ufficio Sismico del Servizio Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro Urbino (ex Genio Civile) nonché copia del collaudo statico.
  - I requisiti minimi che la progettazione dovrà prevedere e rispettare, sono:
  - 1) per le unità da destinare a magazzino e/o attività assimilabili si dovranno prevedere i locali spogliatoio idonei e separati per uomini e donne provvisti di illuminazione e riscaldamento;
  - numero 2 bagni separati di cui uno per uomini/disabili e uno per donne, ogni bagno avrà un piatto doccia, sarà riscaldato (mediante radiatore elettrico) e dotato di acqua calda prodotta con caldaia a condensazione autonoma a gas oppure con bollitore elettrico da 50 litri;
  - l'impianto di illuminazione e forza motrice "F.M." della unità da destinare a magazzino e/o attività assimilabili dovrà prevedere l'uso di tubi e scatole di derivazione in PVC staffate a vista con grado di protezione minimo I P 44 (non canaline portacavi I P 20);
  - nella porta di ingresso/uscita esterna delle unità da destinare a magazzino e/o attività assimilabili andrà ricavata una via di esodo con porta di larghezza minima pari a cm 120, con apertura verso l'esterno, munita di maniglione antipanico;
  - 2) per le unità da destinare a uffici e servizi vari si dovranno prevedere:
    - nei n° 4 uffici di ogni comparto andranno previsti complessivamente n° 18 punti luce, oltre a quelli dei vani accessori e dovrà essere garantita: a) l'uniformità della illuminazione artificiale; b) l'illuminazione e la ventilazione naturali come da regolamento edilizio;
    - l'impianto di illuminazione dovrà essere completo di luci di emergenza nelle vie di esodo (scale, corridoi e bagno per disabili);
    - le porte dei locali destinati ad ufficio dovranno avere



Indice di Utilizzazione Fondiaria	UF =	0,60mq/mq
Indice di Permeabilità	IPF =	0,20mq/mq
Altezza massima degli edifici	HMAX =	10,00ml
Distacco dai confini	DC =	10,00ml
Distacco dagli edifici	DF =	10,00ml
Distacco dalle strade	DS =	10,00ml

1. Le prescrizioni, gli indici, e gli standard urbanistici riportati nel presente Nuovo Piano Attuativo, sono quelli previsti dalle N.T.A. (Art.42) del P.R.G. vigente:

INDICI E STANDARD URBANISTICI PRESCRITTI DAL P.R.G.

### ART. 3

alcun riferimento in proposito.

rinvenuto nella documentazione integrativa trasmessasi nella nota del 29/10/2010, P.G. n. 73336, non avendo si conferma, relativamente al Fosso, quanto riportato intendono utilizzare.

materiali elettrici, idraulici, termici, ecc. che si interne corredata di una descrizione dettagliata sui soluzioni definitiva sull'ubicazione delle partizioni sarà opportuno valutare con l'Ufficio Nuove Opere la Alla luce di tutte le prescrizioni sopra riportate, e dovrà essere di tipo oleodinamico.

l'ascensore, idoneo all'uso da parte dei disabili, utilizzati per dette pavimentazioni;

certificazioni attestanti l'idoneità dei materiali dei singoli ambienti; dovranno essere consegnate le scale, dovranno avere "grip" idoneo alla destinazione tutte le pavimentazioni presenti, comprese quelle delle certificazioni previste dalle norme vigenti;

il fabbricato dovrà essere munito di tutte le D.M. n. 38/2008;

normative CEI, UNI, GIG, il D.Lgs n. 81/2008 e il - tutti gli impianti tecnologici devono rispettare le 3) Indicazioni comuni alle varie destinazioni:

condensazione.

utilizzare delle caldare a gas del tipo a - per il riscaldamento degli uffici si dovranno l'esterno ed essere munita di maniglione antipanco;

- la porta d'accesso dall'esterno al vano scala dovrà avere una larghezza minima di cm 120, apertura verso l'esterno ed essere munita di maniglione antipanco;

- le rampe delle scale dovranno avere una larghezza minima pari a cm 120 ed il parapetto un'altezza minima di cm 100 ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm 10;

- la porta d'accesso dall'esterno al vano scala dovrà avere una larghezza minima pari a cm 120 ed il parapetto un'altezza minima di cm 120;

dagli uffici andranno dimensionate garantendo un dimensione minima pari a cm 90, mentre le vie di esodo

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO S.U.L. CONSENTITA e/o REALIZZATA	mq.
n.1	mq. 9.105	mq. 5.664
n.2	mq. 10.630	mq. 8.550
n.3	mq. 10.933	mq. 8.773
Totale	mq. 30.668	mq. 22.987

3. Le nuove destinazioni d'uso, consentite all'interno dei singoli lotti, sono quelle già previste per le zone "D1" e previste dalle N.T.A. (Art.42) del vigente P.R.G., dalla scheda del Comparto ST5\_E07 e più precisamente:

- U4.1 Attività produttive a carattere artigianale;
- U3.1 Terziario diffuso;
- U3.3 Attività direzionali;
- U3.4 Attività commerciali di vicinato;
- U3.9 Attività commerciali all'ingrosso;

sono altresì consentite, come espressamente indicato dalla scheda tecnica dei comparti unitari ed afferente il nuovo Piano Attuativo in oggetto ST5\_E07, attività connesse alla formazione ed istruzione in genere, uffici pubblici, istituti di credito, nonché artigianato di servizio;

4. L'ipotesi progettuale della tav.2 rappresenta il massimo delle unità commerciali realizzabili nell'intero comparto A, sia come numero di unità che come superficie di vendita al dettaglio. Pertanto la superficie di vendita massima degli esercizi commerciali dell'intero comparto A, così come definita dall'art. 10 della L.R. 27/2009, non può essere superiore a mq.3.297,46. La superficie di vendita al dettaglio di ogni unità commerciale non potrà essere superiore a mq 250, una diversa dislocazione delle unità commerciali rispetto alla tav. 2 dovrà comunque rispondere a quanto previsto dal comma 6 art.42 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. E' possibile la realizzazione di porticati esterni e/o camminamenti esterni comuni.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI

ART. 5

L'attuazione del presente Piano Attuativo, con le nuove possibili destinazioni d'uso, introdotte dal nuovo P.R.G. vigente, comporta la necessità di reperire e identificare, come prescritto dagli artt.6-7-8 delle N.T.A., nuove aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico e parcheggi privati; tali aree sono state previste nel Nuovo Piano Attuativo (rif. Tav.2) e identificate nella tabella di seguito riportata :

Lotto	S.U.T. (mq)	Destinazione	Superfici (mq)	Indice parcheggio	Parcheggi richiesti (mq)	Parcheggi proposti (mq)
Lotto 1	5.664,41	Comercio al minuto	797,46	1,5	1.196,19	1.239,70
		Altri usi consentiti	4.866,95	0,3 (privati)	1.460,09	2.140,77
				0,4 (pubblici)	1.946,78	1.958,58
		Sommo			4.603,06	5.339,05
Lotto 2	8.550,00	Comercio al minuto	1.250,00	1,5	1.875,00	1.882,30
		Altri usi consentiti	7.300,00	0,3 (privati)	2.190,00	2.580,85
				0,4 (pubblici)	2.920,00	2.950,55
		Sommo			6.985,00	7.413,70
Lotto 3	8.773,00	Comercio al minuto	1.250,00	1,5	1.875,00	1.904,50
		Altri usi consentiti	7.523,00	0,3 (privati)	2.256,90	2.330,11
				0,4 (pubblici)	3.009,20	3.060,33
		Sommo			7.141,10	7.294,94
					18.729,16	20.047,69

Pertanto i nuovi standard dei parcheggi necessari per le mutate possibili destinazioni d'uso, sono ampiamente rispettati; per il lotto n.1 già edificato, si è considerata come elemento di calcolo, la S.U.T. già realizzata, leggermente inferiore a quella massima consentita, mentre per i restanti lotti n.2, n.3, non ancora edificati, si è considerata la S.U.T. massima realizzabile prevista dal nuovo Piano Particolareggiato (tav. 2).

ART. 6

CESSIONE GRATUITA DI S.U.T.

La Ditta lottizzante, in relazione alle disposizioni contenute nella scheda ST5\_E07 del P.R.G. vigente, per dar corso al cambio di destinazione d'uso previsto in zona D1, si impegna, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Fano per la propria quota gli indicati mq.2.000 di S.U.T. suddivisa in mq.915 per il "Comparto A", e in mq.1.085 per il "Comparto B" (rif. Tav.3.B) e come già indicato in premessa a pag. 3. Le porzioni da cedere rientrano fra le opere di urbanizzazione secondaria, con le connesse destinazioni ammesse dalla legge, che sia pure in maniera indicativa possano essere destinate ai seguenti usi:

- Asili nido e scuole materne;
- Delegazioni comunali;
- Centri sociali;
- Attrezzature culturali, quali biblioteche, archivi di stato;
- Attrezzature sanitarie

Più precisamente, per quanto di competenza del "comparto A", come oggetto del conferimento gratuito, viene convenzionata una porzione immobiliare da edificarsi all'interno del lotto n. 3 e facendo riferimento alla Tav. 3A, con l'unità n. 9. La Ditta lottizzante dovrà effettuare per primo l'intervento nel lotto 3 e successivamente nel lotto 2. Le caratteristiche costruttive del compendio da conferire, come opera di urbanizzazione secondaria e gratuitamente al Comune di Fano, sono descritte negli elaborati allegati C "Comparto A e B" del Nuovo Piano Attuativo e descritte nell'art. 2 TER della presente, con le indicazioni dell'Ufficio Nuove Opere. La S.U.L. complessiva del costruendo compendio e da conferire, come opera di urbanizzazione secondaria e pari a mq. 924,94 (mq. 481,97 + mq. 442,97) e soddisfatta pienamente la richiesta, per quanto di competenza, del suddetto "comparto A" in base al calcolo in precedenza analizzato che è di mq. 915. Il compendio verrà ultimato, in base alle caratteristiche costruttive di cui sopra, entro mesi 36 (trentasei), dalla avvenuta stipula della presente convenzione, prestando al riguardo la società Centro Distribuzione Fredo Srl, l'ideazione di € 900.000,00 (novecentomila) nella formula di quelle "a prima richiesta", da estinguersi al momento dell'atto notarile di cessione, che avverrà entro mesi 1 (uno) dalla fine dei lavori di completamento, previa verifica e collaudo.

#### ART. 7

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Con atto privato del 10/06/2011, registrato a Fano il 21/06/2011 al n. 4560 serie 1 e trascritto a Pesaro il 22/06/2011 al n. Reg. particolare 4470 la società Centro Distribuzione Fredo ha ceduto al Comune di Fano tutte le aree per opere di urbanizzazione primaria, le opere stesse e la Cabina Enel e ciò in conformità alla convenzione del 06/08/1999 e atto modificativo del 07/02/2008.

#### ART. 8

#### GESTIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

L'area di rispetto stradale indicata nella Tav. 1 dei progetti esecutivi per le opere di urbanizzazione primaria, nonché nella Tav. 1 bis nel presente Nuovo Piano Attuativo, destinata al "Verde Pubblico" e prospiciente la via Bellandra e Campanella, è stata già realizzata dal CENTRO DISTRIBUZIONE FREDO ceduta al Comune, stabilendo sin da ora che la manutenzione di detta fascia, dopo la avvenuta consegna

definitiva delle opere, verrà effettuata a carico del Comune di Fano, così come in precedenza convenuto.

La fascia di "Verde Pubblico" a fianco del Fosso degli Uscenti e costituente l'area di rispetto del medesimo, già ceduta al Comune di Fano, era prevista come utilizzabile da parte dei lottizzanti per un periodo di anni 20 (venti) e dei quali ne sono, ad oggi, trascorsi 12 (dodici).

La Società lottizzante ha, a propria cura e spese realizzato nelle aree indicate nella Tavola I bis le piantumazioni di ulivi di specie locali ed essenze autoctone come: ipocastani, cipressi, pini, aceri, frassini, robinie, tigli, querce, lecci, prunus e celtis australis e con gli spazi verdi, seminati a prato polifita, diversi tipi di cespugli, perenni e non.

La gestione residuale di anni 9 8 (otto), non comporterà spesa alcuna per il Comune, che non potrà pretendere benefici dalla P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile) agricola delle colture in essere e per il residuo tempo stabilito.

Lo stato di fatto di dette aree è riportato, come già detto, nella Tav. I bis del presente Nuovo Piano Attuativo.

L'utilizzo da parte del pubblico dei siti di cui trattasi, può già avvenire a livello pedonale o ciclabile attraverso due tracciati da tempo fruibili come pista ciclabile, rispettivamente, uno sul lato del Comparto (A) ed uno sul lato del Comparto (B), uniti tramite un ponticello in legno lamellare, già realizzato.

Qualora l'Amministrazione Comunale, prima dello scadere del termine convenuto, per propria necessità volesse prendere possesso delle aree coltivate e delle piantumazioni, verranno valutati i soprassuoli e/o i frutti pendenti da una terna di dottori agronomi e/o periti agrari nominati rispettivamente, uno dai lottizzanti, uno dall'Amministrazione Comunale ed il terzo da entrambi i designati ed in mancanza di accordo dai Presidenti dei rispettivi Ordini o Collegi Professionali, della Provincia di Pesaro - Urbino.

Determinate le valutazioni, il Comune rimborserà entro 6 mesi quanto stabilito dai periti estimatori che avranno, nelle loro funzioni, valenza di Collegio Arbitrale ed in tale senso opereranno.

Le manutenzioni definibili come straordinarie (es.: abbattimenti e sostituzioni di piante arboree, capitozzature, ecc...), devono essere preventivamente autorizzate e, se del caso, sottoposte all'approvazione degli organi competenti (CFS, Servizio Fitosanitario Regionale, ecc...).

Eventuali alterazioni dell'impianto già ottenuto, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune di Fano.

Nella precedente convenzione, all'art. 8, vi era il calcolo e la verifica degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in base alle tabelle parametriche ed a quanto la Ditta Lottizzante andava a realizzare come importo di lavori, in base al prezzario Regionale.

In sintesi:

- l'onere dovuto a metro quadro per nuovi insediamenti industriali nell'anno 1999 era previsto, secondo le disposizioni allora vigenti, in lire 11.872/mq.;

- la S.U.L. prevista per le future costruzioni ammontava ed ammonta, per il "Comparto A", a mq. 23.008 divisa in mq. 19.808 a destinazione industriale e mq. 3.200 a commercio al minuto;

- per l'art. 8 della vecchia convenzione, gli oneri dovuti ammontavano a lire 235.160.576, per la SUL a destinazione industriale;

- fra gli oneri dovuti, in base alle tabelle di cui sopra, erano stati computati, quelli afferenti a mq. 3.200 di Superficie Commerciale al minuto, individuando per mq. 2.500 nel lotto 2 e per mq. 700 nel lotto 3;

- per questa integrazione di oneri, derivante dalla destinazione Commerciale, da calcolarsi a volume e non a superficie, fu stabilito il volume in mc. 10.560 (mq. 3.200 x l'altezza virtuale convenuta in mt. 3.30);

- gli oneri tabellari all'epoca vigenti, erano, per le destinazioni commerciali stabiliti in lire 14.194/mc., per oneri di urbanizzazione primaria e di lire 10.705/mc., per oneri di urbanizzazione secondaria;

- da ciò, gli oneri di urbanizzazione primaria per la parte commerciale dovuti, sono risultati pari a lire 149.888.640 (mc. 10.560 x 14.194 lire/mc.) che, sommati a quelli imputati alle destinazioni industriali (lire 235.160.576) assommano in totale a lire 385.049.216, coincidente, come controllabile, nell'art. 8 della precedente convenzione;

- in base al Computo Metrico Estimativo allegato alla precedente convenzione e citato al art. 7 della stessa, l'importo dei lavori previsti, in base al prezzario Regionale Marche era, si ripete, di lire 1.083.193.993 e quindi maggiore di lire 698.144.777 a quanto tabellarmente dovuto e dunque con questa maggiorazione e da ritenersi assorbita, ogni ulteriore eventuale richiesta di oneri aggiuntivi, per il cambio di destinazione derivante dal Nuovo Piano Attuativo;

- per le quantità di lavoro eseguite, se si applicasse, teoricamente, quanto indicato nel prezzario regionale

VERIFICA DEGLI ONERI

ART. 9

Dal conteggio delle spese già previste nel 1999 ed in conformità a quanto indicato in precedenza, l'importo delle commerciali.

Qualunque lotto e per qualsiasi attività merceologica - nella precedente convenzione, ma libera di essere inserita in vincolata ne a precedenti destinazioni ne ai lotti indicati Quindi, tale superficie residua di mq. 2.400, non sarà è più man mano che se ne richiederà l'utilizzo.

alla ditta lottizzante libertà di individuare le posizioni, senza posizionamento delle superfici commerciali, ma lasciando però più riferimenti ai lotti in precedenza indicati quindi ed eventuali richieste di cambi di destinazione d'uso, senza realizzato, lasciando mq. 2.400 a disposizione, per le future puntualmente distribuiti fra varie unità del fabbricato previsti, ne sono stati utilizzati mq. 800 nel lotto 1) e già A tal fine, si precisa che di detta superficie di mq. 3.200 al lotto n. 3.

minuto, da imputarsi per mq. 2.500 al lotto n. 2 e per mq. 700 Fu valutata una superficie di mq. 3.200 per la vendita ai cui all'art. 4 - punto 3 della precedente convenzione.

commerciali al minuto compatibili con le destinazioni d'uso di del fabbricati ove si prevedevano realizzate, attività per le opere di urbanizzazione secondaria afferenti alle parti titolo - a sostenere l'onere economico del contributo dovuto impegnata per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si è paragrafo 2, comma 5, dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n.ro 1. La Ditta lottizzante, in relazione al disposto del

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ART. 10

urbanizzazione primaria è stato ampiamente soddisfatto. Si conferma quindi che ogni onere afferente alle opere di costruzione.

urbanizzazione primaria, secondaria, nonché del costo di soggette al calcolo e/o a pagamento di alcun onere di Comparto e gratuitamente al Comune di Fano, queste non saranno come opere di urbanizzazione secondaria da parte di ciascun art. 2 TER e 6, ovvero le porzioni di immobili da conferire Per quanto attiene al soddisfacimento degli oneri di cui agli sorta.

non vengano in alcun caso applicate differenze di superfici e/o volumi, le tabelle oggi vigenti, e quindi ancora da edificare, non vengano applicate a dette destinazione di quanto già edificato o quanto residua nel caso in cui, fatta richiesta di cambi di questa precisazione dovrà essere tenuta in debito conto - Euro 801.720,99; del 2009, le opere eseguite avrebbero un costo pari ad





1. La validità del Piano di Lottizzazione, relativo alla

VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ART. 14

Si richiama quanto previsto nell'art. 8.

"PUBBLICO"

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE AREE A "VERDE

ART. 13

edifici.

ordine alla edificazione e alla destinazione d'uso degli  
ditta lottizzante, le prescrizioni urbanistico edilizie in  
Restano ferme, anche nei confronti degli aventi causa dalla

medesima.

ditta lottizzante, prima della escussione della fidejussione  
nei confronti degli acquirenti in caso di inadempimento della  
Per ~~per~~ questo nessuna azione di rivalsa potrà essere esperita  
dalle fidejussioni prestate a favore del Comune.

residuali ad opere di urbanizzazione secondaria sono garantite  
primaria, sono già state assolte direttamente e quelle  
ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione  
Tuttavia, le obbligazioni assunte dalla ditta lottizzante in  
successive variazioni.

accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali e  
92.337 e successive variazioni sino alla presente,  
notato De Martino registrata a Fano il 10 agosto 1999 n.  
l'area compravenduta, stipulata con il Comune di Fano per atto  
l'attuazione del piano di lottizzazione in cui è compresa  
tutte le prescrizioni contenute nella convenzione per  
"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di  
inserendo nell'atto di vendita la seguente clausola:

acquirenti gli oneri derivanti dalla presente convenzione,  
Lotti non ancora utilizzati nel piano, dovrà trasferire agli  
1. Qualora la ditta lottizzante proceda all'alienazione del

ALIENAZIONE DEI LOTTI

ART. 12

Comune per il risarcimento dei danni.

5. Rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del  
organo deliberante la decadenza della presente convenzione.  
polizza fidejussoria - promuoverà da parte del competente  
provvedimenti conseguenziali per legge e ad escutere la  
relative alle costruzioni, ad applicare gli altri  
rilasciare le autorizzazioni di abitabilità o agibilità  
della presente convenzione, il Comune di Fano - oltre a non  
degli immobili di cui agli articoli 2 TER e 6 nei termini  
4 Qualora la Ditta lottizzante non provveda alla cessione  
abitabilità o agibilità.

qualsiasi permesso di costruzione e autorizzazione di  
Comune di Fano provvederà a sospendere il rilascio di

Normativa di riferimento - Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente e alle prescrizioni ESECUTIVA' DELLA CONVENZIONE

## ART. 18

- Le parti chiedono le agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.  
Ditta lottizzante.  
- Tutte le spese relative e conseguenti la formazione e la stipulazione della convenzione sono a totale carico della ogni responsabilità al riguardo.

- La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese della società, con esonero del Direttore dell'Agenda del Territorio - Ufficio Provinciale di Pesaro da

## ART. 17

SPSE DI BOLLO, REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE E NOTARILI  
Tutti gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nella presente convenzione sono nulli.  
Le parti convengono che eventuali controversie che dovessero insorgere dalla presente convenzione, ivi comprese quelle relative alla sua validità, efficacia ed interpretazione, sono di competenza del Foro di Pesaro, salve le previsioni delle leggi vigenti in ambito di diritto e contenzioso amministrativo.

## DEVOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

## ART. 16

Le parti contraenti, agli effetti del presente atto, eleggono il Comune presso la residenza municipale in Fano via San Francesco D'Assisi, la società presso la propria sede legale.

## ELEZIONE DI DOMICILIO

## ART. 15

comprovati motivi di interesse pubblico.  
Piano di lottizzazione, qualora intervengano particolari e disciplina urbanistica del comprensorio oggetto del presente 3. Il Comune di Fano si riserva la facoltà di mutare la sarà concesso alcun rimborso dei contributi di concessione. prescritta concessione edilizia - alla Ditta lottizzante non che non avesse ottenuto, entro il termine suddetto, la concessa, restando inteso che - per un'eventuale superficie Lotti di cui al precedente art. 4, dovrà essere totalmente complessiva di progetto, così come indicata nella Tabella 2. Pertanto - entro tale termine - la superficie utile decorrenti dalla data della stipula del presente atto.  
presente convenzione, viene fissata in anni 10 (dieci),

dello strumento urbanistico generale comunale ed ai  
 regolamenti, sia generali che locali, in vigore.  
 Le parti convengono che la presente convenzione sia  
 immediatamente esecutiva.  
 Le parti mi dispensano della lettura degli allegati.  
 Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto del quale ho  
 dato lettura ai comparenti che da me interpellati l'hanno in  
 tutto confermato e sottoscritto essendo le ore .....  
 Dattiloscritto da persona di mia fiducia con macchina munita  
 del prescritto nastro indelebile occupa ..... facciate di  
 fogli uso bollo.

F.to Adriano Giangolini

" Angelo Cucci

" Alessandro Cecchetelli notaio

