

COMUNE DI FANO

PROPRIETA':

Eredi Volpini Gabriele, Volpini Fernanda, Eredi Cividini Clelia Giuseppina,  
Volpini Giuseppe, Volpini Alessandro, Volpini Pierantonio

OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL  
COMPARTO UNITARIO DI INTERVENTO  
"COMPARTO ST5\_P21"

SCHEMA DI CONVENZIONE

Luglio 2019

TAVOLA

A1

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHH. M. AMADEI - F. CAVERNI - A. GORI  
ING. EDILE ARCH. F. AMADEI

Via Alavolini n. 6 - 61032 FANO (PU) - Tel. 0721/1920810 - E\_mail: amadeicavernigori@gmail.com

Aggiornamento del

Maggio 2020

Aggiornamento del



COMUNE DI FANO  
Provincia di Pesaro - Urbino

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO ST5\_P21 DI INIZIATIVA PRIVATA  
CON CESSIONE GRATUITA DI AREE**

\*\*\*\*\*

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

davanti a me sono comparsi i signori:

- **GIANGOLINI ARCH. ADRIANO**, nato a Pesaro (PU) il 06/11/1961, domiciliato per la carica presso la residenza municipale di Fano, il quale interviene al presente atto 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 della Giunta Comunale n.....del....., esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto alla lettera "A";

**- EREDI VOLPINI GABRIELE:**

**PATRIGNANI GIOVANNA** (C.F. PTRGNN38H64D488Z) nata a FANO (PU) il 24/06/1938 CONIUGE  
residente in Fano via Castelfidardo n. 14;

**VOLPINI ANDREA** (C.F. VLPNDR66R16D488P) nato a FANO (PU) il 16/10/1966, FIGLIO residente in Fano  
via Norma Cossetto 2/E;

**VOLPINI GIOVANNI MARIA** (C.F. VLPGNN69B01D488W) nato a FANO (PU) il 01/02/1969 FIGLIO  
residente in Fano via Castelfidardo n. 14;

**VOLPINI LORENZO** (C.F. VLPLNZ71R05D488C) nato a FANO (PU) il 05/10/1971, FIGLIO residente in  
Fano via Nolfi n. 7.

[I quali intervengono nel presente atto in qualità di proprietari per 9/27;](#)

- **VOLPINI FERNANDA**, nata a Fano (PU) il 04/11/1927 c.f. VLPFNN27S44D488I, residente a Fano (PU)  
via A. Giuglini n. 4, il quale interviene nel presente atto in qualità di proprietario per 9/27;

**- EREDI CIVIDINI CLELIA GIUSEPPINA:**

- **VOLPINI GIUSEPPE**, nato a Milano (PU) il 02/06/1960, c.f. VLPGPP60F205E, residente a Villasanta  
(MB), piazza Martiri della Libertà n. 5;

- **VOLPINI ALESSANDRO**, nato a Buenos Aires (Argentina) il 24/09/1952 c.f. VLPLSN52P24Z600A,  
residente a Casatenuovo (LC) via A. De Gasperi n. 51;

- **VOLPINI PIERANTONIO**, nato a Buenos Aires il 19/09/1955 c.f. VLPPNT55P19Z600G residente a  
Bergamo (BG) piazza Terzi n. 2;

[I quali intervengono nel presente atto in qualità di proprietari per 3/27;](#)

- **VOLPINI GIUSEPPE**, nato a Milano (PU) il 02/06/1960, c.f. VLPGPP60F205E, residente a Villasanta (MB), piazza Martiri della Libertà n. 5, il quale interviene nel presente atto in qualità di proprietario per 2/27;
  - **VOLPINI ALESSANDRO**, nato a Buenos Aires (Argentina) il 24/09/1952 c.f. VLPLSN52P24Z600A, residente a Casatenuovo (LC) via A. De Gasperi n. 51, il quale interviene nel presente atto in qualità di proprietario per 2/27;
  - **VOLPINI PIERANTONIO**, nato a Buenos Aires il 19/09/1955 c.f. VLPPNT55P19Z600G residente a Bergamo (BG) piazza Terzi n. 2, il quale interviene nel presente atto in qualità di proprietario per 2/27;
- d'ora in avanti le parti saranno denominate come "Comune" e "Soggetto Attuatore"

#### PREMESSO

- che il Soggetto Attuatore è proprietario dell'area sita nel territorio di questo Comune, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n. 50, mappali 126p, 1685, 1686p, 1687, 1688p, confinante con Via Sora, Ferrovie dello Stato, altre proprietà, della superficie catastale di mq. 10.382,00 (*diecimilatrecentottantadue/00*) 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 modificato come da successiva Variante approvata definitivamente con D.C.C. n. 290 del 22.12.2015, risulta classificata come segue:
    - come zona omogenea «C2 - zona residenziale di espansione», per una superficie di mq 1.242,00;
    - come zona omogenea «F1 - zona di verde attrezzato», per una superficie di mq 7.866,00;
    - come zona omogenea «P1 - zona per la viabilità veicolare», per una superficie di mq 666,00;
    - come zona omogenea «P2 - zona per parcheggi», per una superficie di mq 546,00;
    - come zona omogenea «P4 - zona per la viabilità ciclabile», per una superficie di mq 62,00
- ricompresa nel comparto unitario di attuazione di cui all'art. 90 delle NTA denominato Comparto ST5\_P21 per il quale l'edificazione è prevista mediante Intervento Edilizio Diretto Convenzionato se in conformità alle indicazioni contenute nella Scheda Progetto del Comparto denominato "COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA URBANA "VIA SORA" - LOC. S.ORSO";

#### VISTO

- il PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE del "Comparto unitario di intervento ST5\_P21" presentato dal Soggetto Attuatore in data ..... prot.n....., redatto dallo Studio di Architettura degli Architetti Massimo Amadei, Federico Caverni, Alvaro Gori e dall'Ing. Francesca Amadei, costituito dai seguenti elaborati:

- A1 - SCHEMA DI CONVENZIONE (ai sensi e per gli effetti dell' art. 28 della Legge 1150/42 e dell' art. 33, comma 2 della L.L. 34/92)
- A2 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- A3 - RELAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE DPR 503/1996
- A4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- A5 - RELAZIONE GEOLOGICA
- A6 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA – ASSEVERAZIONE
- A7 - PIANO DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E DEL VERDE PUBBLICO A RIDOSSO DEL NUOVO PARCHEGGIO

- C01 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – OOUU A TITOLO COMPENSATIVO DEI DIRITTI EDIFICATORI (PARCHEGGIO E RIQUALIFICAZIONE PARCO)
- C02 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- C03 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ( PISTA CICLOPEDONALE)
- E01 - ELENCO PREZZI – OOUU A TITOLO COMPENSATIVO DIRITTI EDIFICATORI (PARCHEGGIO E RIQUALIFICAZIONE PARCO)
- E02 - ELENCO PREZZI – OOUU PRIMARIA
- E03 - ELENCO PREZZI – OOUU SECONDARIA (PISTA CICLOPEDONALE)

|         |   |                     |
|---------|---|---------------------|
| TAV. 1  | Inquadramento - Planimetrie generali:   |                     |
|         | Stralcio planimetria PRG  | 1/2000              |
|         | Stralcio planimetria catastale  | 1/2000              |
|         | Stralcio Aerofotogrammetrico  | 1/2000              |
|         | Scheda Planimetria intervento   | 1/500               |
|         | Ortofotocarta   | 1/2000              |
| Tav. 2  | Rilievo plano-altimetrico   | 1/200               |
| Tav. 3  | Planimetria strade, parcheggio e pista ciclopedonale                                  | 1/200               |
| Tav. 4  | Profili longitudinali e sezioni parcheggio e pista ciclopedonale                      | 1/50                |
| Tav. 5  | Planimetria rete acque bianche e verifica superfici permeabili                        | 1/200               |
| Tav. 6  | Profili longitudinali rete acque bianche e particolari costruttivi rete acque bianche | 1/200 – 1/50 – 1/20 |
| Tav. 7  | Planimetria schemi allacci acque nere e rete gas                                      | 1/200               |
| Tav. 8  | Planimetria rete Pubblica Illuminazione e particolari                                 | 1/200 - 1/20        |
| Tav. 9  | Planimetria rete Enel , particolari e cabina elettrica                                | 1/200 - 1/50 - 1/20 |
| Tav. 10 | Planimetria rete Acquedotto e particolari   | 1/200 - 1/20        |
| Tav. 11 | Planimetria segnaletica stradale e particolari  | 1/200 - 1/20        |
| Tav. 12 | Planimetria d' insieme per riqualificazione del parco di quartiere (NON PRESCRITTIVA) | 1/500               |
| Tav. 13 | Progetto di sistemazione di un' area gioco nel parco di quartiere                     | 1/100               |

- che l'intervento relativo alle Opere di Urbanizzazione da eseguire nel Comparto 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 3.11.1989 e s.m.i.;
- che la Giunta Comunale ha approvato il Progetto delle Opere di Urbanizzazione del Comparto ST5\_P21 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 il Soggetto Attuatore in ordine alla realizzazione del Comparto ST5\_P21 e delle relative Opere di

Urbanizzazione e rimanendo il Soggetto Attuatore obbligato per sé, successori ed aventi causa, le costituite parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

#### **ART.1**

##### **OBBLIGO GENERALE**

1. L'attuazione del Comparto avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore 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 dal Soggetto Attuatore 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 dal Soggetto Attuatore 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 COMPARTO**

1. La presente convenzione regola i rapporti tra il Soggetto Attuatore e il Comune per l'attuazione delle previsioni del P.R.G. nell'area ubicata in Comune di Fano descritta nella scheda ST5\_P21 – "COMPARTO RESIDENZIALE DI RICUCITURA URBANA "VIA SORA" - LOC.S.ORSO"; comprensiva dei terreni censiti al Catasto come segue:

Foglio 50, mappali mappali 126p, 1685, 1686p, 1687,1688p per un totale di mq 10.382,00, relativamente alla realizzazione dell'intervento edilizio residenziale previsto nel Comparto ST5\_P21 e delle seguenti opere di urbanizzazione:

- Parcheggio pubblico
- Segnaletica stradale
- Rete fognante acque bianche
- Rete Enel
- Rete Acquedotto
- Rete Illuminazione pubblica
- Verde pubblico
- Isola Ecologica
- Pista ciclo-pedonale
- Sistemazione di un' area gioco nel parco di quartiere

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

2. Le opere di urbanizzazione dovranno essere attuate contemporaneamente alla costruzione degli edifici e in modo tale da assicurare agli edifici ultimati e alle attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità di tutti i servizi previsti necessari ai fini della attestazione della loro agibilità.

3. Il permesso di costruire relativo agli edifici previsti nel "Comparto" potrà essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle Opere di Urbanizzazione primaria di cui agli artt. 5 – 6 - 7. del presente atto.

### ART.3

#### DIMENSIONAMENTO AREE 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       | 10.382,00 |
| - SUL max realizzabile                                     | mq       | 621,00    |
| - Incremento SUL per punteggio 3 Protocollo Itaca = + 10 % | mq       | 683,10    |
| di cui Residenziale  | mq       | 683,10    |
| Altro  | mq ..... |           |
| - Abitanti insediabili (SUL/25)                            | numero   | 28        |

#### AREE A STANDARD RICHIESTE (ab.x21mq)

TOT mq 588,00

#### AREE A STANDARD PREVISTE NEL PIANO

TOT mq 8.412,00

|                                |         |          |
|--------------------------------|---------|----------|
| - Verde pubblico               | mq      | 7.866,00 |
| - Aree per attività collettive | mq..... |          |
| - Viabilità e verde d'arredo   | mq..... |          |
| - Parcheggi pubblici           | mq      | 546,00   |

|   |    |        |
|---|----|--------|
| AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DI SEDI VIARIE RICHIESTE DAL PRG | mq | 666,00 |
| AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DI SEDI VIARIE PREVISTE DA PIANO | mq | 666,00 |

### ART. 4

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore, a titolo di compensazione dei diritti edificatori della quota di SUL di competenza dell'Amministrazione Comunale, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Progetto relative al parcheggio pubblico su Via Sora ed alla riqualificazione del parco di quartiere fino al raggiungimento della quota convenuta, meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dal Soggetto Attuatore e corredato dai pareri dei vari Uffici Comunali, Uffici ASET s.p.a., Servizi ed Enti, ognuno per la parte di relativa competenza previo rilascio del Permesso di Costruire.

2. Il Soggetto Attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Progetto e meglio descritte nel progetto esecutivo generale presentato e corredato dai pareri dei vari Uffici Comunali, Uffici ASET s.p.a., Servizi ed Enti, ognuno per la parte di relativa competenza previo rilascio del Permesso di Costruire.

3 Il Soggetto Attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, si obbliga a realizzare le opere relative alla Pista Ciclopedonale meglio descritte nel progetto esecutivo generale presentato e corredato dei pareri.

4 Il Soggetto Attuatore si obbliga a versare, al momento del ritiro del Permesso di Costruire per i fabbricati, gli oneri di urbanizzazione eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il contributo per il costo di costruzione e i Diritti di Segreteria Comunale pari a € 516,00.

## ART. 5

### OPERE DI URBANIZZAZIONE A TITOLO COMPENSATIVO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Il Soggetto Attuatore, in relazione a quanto disposto nella Delibera di Approvazione della Variante al PRG, D.C.C. n° 290 del 22/12/2015, nella quale si stabilisce che il Soggetto Attuatore debba realizzare opere per euro 90.000,00 a compensazione del valore dei diritti edificatori di competenza dell'Amministrazione Comunale, si impegna - per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - a sostenere l'onere economico complessivo del costo di realizzazione del parcheggio pubblico su Via Sora e della riqualificazione del parco di quartiere comprendente le seguenti opere:

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| - Parcheggio                                  | € | 38.253,60 |
| - Segnaletica stradale                        | € | 2.243,07  |
| - Rete Enel                                   | € | 16.168,71 |
| - Rete Illuminazione pubblica                 | € | 14.832,07 |
| - Verde pubblico                              | € | 3.477,73  |
| - Sistemazione area verde nel parco quartiere | € | 31.897,17 |

---

TOTALE € 106.207,68

Con ribasso del 15% (regolamento oneri art.17 c. 6 bis) € 90.276,53

2. L'assunzione delle suddette opere di urbanizzazione avverrà a pagamento dei diritti edificatori di competenza dell'Amministrazione Comunale. .

## ART. 6

### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto dei paragrafi 1 e 2, quinto comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegna - per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - a sostenere l'onere economico complessivo del costo di realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria previste nel Comparto ST5\_P21:

|                                       |   |           |
|---------------------------------------|---|-----------|
| - Rimozioni, Scavi e Opere accessorie | € | 9.680,23  |
| - Segnaletica                         | € | 955,78    |
| - Rete Illuminazione pubblica         | € | 13.070,00 |
| - Canalizzazioni Enel                 | € | 3.350,71  |
| - Rete fognature acque bianche        | € | 27.219,02 |
| - Rete Acquedotto                     | € | 4.356,76  |
| - Isola Ecologica                     | € | 3.591,58  |

---

TOTALE € 62.224,08

---

Con ribasso del 15% (regolamento oneri art.17 c. 6 bis) € 52.890,47

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. Il Soggetto Attuatore, 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:

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| - Pista ciclopedonale                          | € | 22.888,47 |
|  |   | <hr/>     |
| TOTALE   | € | 22.888,47 |
| Di cui costi per la sicurezza (l. 81/2008): 2% | € | 457,77    |

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

## 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 Comparto ed ammontano rispettivamente a :

- SUL prevista mq 621,00
- Incrementata del 10% per applicazione protocollo ITACA punteggio 3 = mq 683,10
- Superficie accessoria (scale, ecc.) mq 90,00
- Superficie fuori terra = mq 773,10
- Volume fuori terra =  $773,10 \times 3,00 \text{ h} = \text{mc } 2.319,30$
- Superficie piano interrato = mq 750,00
- Volume piano interrato  $750 \times 3,00 \text{ h} = 2.250 \text{ mc} \times 25\% = \text{mc } 562,50$
- Volume complessivo (  $2.319,30 + 562,50$  ) = mc 2.881,80
  
- **URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
- Oneri di Urbanizzazione Primaria: €/mc 16,86 x mc 2.881,80 = € 48.587,15
- Costo stimato OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA = € 52.890,47
  
- **URBANIZZAZIONE SECONDARIA**
- Oneri di Urbanizzazione Secondaria: €/mc 15,71 x mc 2.881,80 = € 45.273,08
- Riduzione del 75 % per applicazione protocollo ITACA punteggio 3 = € 11.318,27
- Costo stimato OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA = € 22.888,47



2. Le parti danno atto 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.23 del D.Lgs.50/2016 e loro successive modifiche e integrazioni, redatti da professionisti abilitati incaricati dal Soggetto Attuatore il quale dichiara di aver preventivamente nominato il Coordinatore della Progettazione ai sensi della vigente normativa;
- Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ha ottenuto i pareri favorevoli degli enti e uffici come riportato in delibera;
- il progetto delle opere di urbanizzazione è stato approvato dalla Giunta Comunale con D.G.C. n° .....del.....;

3. L'ammontare esatto 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 del permesso di costruire relativo agli interventi edilizi previsti nel Comparto.

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. Qualora il costo delle opere realizzate risulti a consuntivo, inferiore agli importi convenzionati ed inferiori agli oneri tabellari dovuti per gli interventi edilizi corrispondenti, il Soggetto Attuatore 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 descritte nel precedente articolo "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 35, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, secondo quanto stabilito dal comma 2bis dello stesso art. 16, D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..

Come stabilito dal Consiglio di Stato nell'adunanza del 3. 12. 2018 per opere funzionali "si intendono le opere di urbanizzazione primaria la cui realizzazione è diretta in via esclusiva al servizio della lottizzazione ovvero della realizzazione dell'opera edilizia di cui al titolo abilitativo a costruire e, comunque, solo quelle assegnate alla realizzazione a carico del destinatario del titolo abilitativo a costruire e da quest'ultimo specificate".

2.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 .....

3. La direzione e la contabilità dei lavori vengono affidate a Arch. Massimo Amadei nominato dal Soggetto Attuatore e l'onere per tutte le sue competenze sarà a totale carico della Soggetto Attuatore.

4. Il Soggetto Attuatore, con onere a suo carico, si impegna a designare, prima dell'affidamento dei lavori:

- il Direttore dei Lavori ;
- il Responsabile dei lavori così come definito dall'art. 89 comma 1 del D.Lgs 81 del 19/04/2008;
- il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 comma 3 del D.Lgs 81/2008;
- il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 commi 3 e 4 del D.Lgs 81/2008;

5. Nel caso l'impresa affidataria intendesse avvalersi di imprese subappaltatrici o di lavoratori autonomi, dovrà preventivamente verificarne l'idoneità tecnico professionale ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/2008.

6. Tutte le imprese esecutrici dei lavori durante l'esecuzione delle opere dovranno osservare le misure generali di tutela degli artt. 95 e 96 del D.Lgs 81/2008;

7. L'impresa affidataria è altresì tenuta, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/2008 a:

- vigilare sulla sicurezza dei lavori affidati e sull'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento, nonché coordinare gli interventi degli art. 94 (obblighi dei lavoratori autonomi), art. 95 (misure generali di tutela) e art. 96 (obblighi dei datori di lavoro, dei dirigenti e dei preposti);
- verificare la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS) delle imprese esecutrici rispetto al proprio, prima della trasmissione dei suddetti piani operativi di sicurezza al coordinatore per l'esecuzione;

8. L'impresa affidataria è tenuta a mettere a disposizione dei coordinatori e della direzione lavori appositi spazi per il mantenimento in cantiere di tutta la documentazione di cantiere da tenersi a disposizione degli organi di vigilanza e della committenza.

9. Il Coordinatore per la progettazione dei lavori è tenuto alla redazione del Piano di sicurezza e coordinamento e del fascicolo di cui all'art. 91 del D.Lgs 81/2008.

10. Il Coordinatore per l'esecuzione dei lavori (CSE) è tenuto alle verifiche ed adempimenti di cui all'art. 92 del D.Lgs 81/2008.

- 11.** Le parti prendono atto che il Comune di Fano provvederà a dare indicazioni per la nomina del collaudatore in corso d'opera di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti per legge, entro la data di inizio dei lavori. L'onere per tutte le sue competenze sarà a totale carico della Ditta lottizzante.
- 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 Archeologici 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.
- 16.** Il direttore dei lavori, nelle fasi salienti dei medesimi e sempre prima di procedere alla chiusura degli scavi, dovrà richiedere preventivamente un sopralluogo all'Ufficio Tecnico Comunale e agli Uffici ASET che consenta a questi ultimi di effettuare gli opportuni controlli.
- 17.** Il Direttore dei Lavori redigerà i verbali di inizio, fine lavori, conto finale, certificato di regolare esecuzione e curerà la tenuta dei libri contabili che saranno trasmessi all'Ufficio Urbanistica il quale provvederà alla regolarizzazione contabile.
- 18.** Le opere e le prestazioni che non fossero esattamente determinate dal progetto e le eventuali varianti rispetto al progetto stesso, dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni che saranno impartite in corso d'opera dalla Direzione Lavori sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e gli Uffici ASET.
- 19.** Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni del progetto approvato o secondo le regole d'arte, l'Ufficio Tecnico Comunale ordinerà al Soggetto Attuatore i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità salvo il riconoscimento dei danni eventuali.
- 20.** Il Soggetto Attuatore non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori, dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici ASET.
- 21.** Nessuna variante o aggiunta nell'esecuzione dei lavori e delle forniture sarà ammessa e riconosciuta se non risulterà ordinata o accettata per iscritto dal Comune di Fano.
- 22.** La vigilanza in corso d'opera delle opere di urbanizzazione compete al Direttore dei Lavori e agli uffici comunali che potranno disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto ai progetti esecutivi autorizzati dal Comune.
- 23.** Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, gli apparecchi e la rete di pubblica illuminazione che verrà realizzata all'interno del Comparto in oggetto, dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 10/22.

24. Per i fabbricati di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla Legge Regionale 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile".

25. 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**

#### **PROCEDURE PER L’AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON FUNZIONALI ALL’INTERVENTO E DI INTERESSE GENERALE**

1. La Ditta lottizzante si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione primarie non funzionali, secondarie o esterne al comparto di interesse generale secondo quanto disposto dal comma 3 dell'art.36 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e dal comma 2 del citato articolo al punto b) "*per affidamenti di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a 150.000 euro per i lavori, o alle soglie di cui all'**articolo 35** per le forniture e i servizi, mediante affidamento diretto previa valutazione di tre preventivi, ove esistenti, per i lavori, e, per i servizi e le forniture, di almeno cinque operatori economici individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti.*

2. Il Comune rimane estraneo ai rapporti contrattuali intercorrenti tra la Ditta lottizzante e le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione selezionate con la procedura descritta ai commi precedenti del presente articolo.

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.

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

#### **ART. 12**

#### **TERMINI PER L’ESECUZIONE DELLE OPERE E VALIDITA’ DELLA CONVENZIONE**

1. I termini per l' esecuzione delle opere sono stabiliti in **5** (cinque) **anni** a decorrere dalla data di stipula della convenzione, ed equivalgono ai termini di validità della convenzione stessa.

2. Il soggetto attuatore, entro il termine massimo di 360 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione è tenuto a stipulare con il Comune la convenzione urbanistica per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

3. Decorso il termine di cui sopra, in assenza della stipula della convenzione urbanistica il soggetto attuatore, è tenuto a:

a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;

b) sottoporre a verifica economica, dei documenti contabili (computi metrici estimativi) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato; in questo caso si dovrà procedere altresì all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione.

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

5. Trascorso inutilmente il termine di cui al **comma 1**, 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 dal Soggetto Attuatore ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti.

6. In ogni caso 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.

7. 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.

8. 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 del Soggetto Attuatore.

9. Si precisa, comunque, che fino al momento in cui non saranno completate tutte le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, non potrà essere presentata la segnalazione certificata di agibilità degli edifici.

10. 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 del Soggetto Attuatore e dei proprietari dei lotti previsti dal Comparto. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità per ciascun lotto, sarà condizionato all'avvenuta riparazione dei danni prodotti nella strada a servizio del lotto sopraccitato.

## **ART. 13**

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

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente, al Comune di Fano le aree esterne al comparto già di uso pubblico: particelle 1688p, 1686p, del foglio 50, e le aree e le opere di urbanizzazione del "Comparto ST5\_P21", indicate nella tavola "Aree da cedere al Comune" riportate nello [schema di 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, salvo più esatta misurazione all'atto dei frazionamenti:

- Verde attrezzato, viabilità  
pedonale e ciclabile                      mq                      8.594,00                      F. 50                      mapp. 126p-1686-1687p-  
1688p

- Parcheggio pubblici                      mq                      546,00                      F. 50                      mapp. 1685p-1687p

-----  
**TOTALE**                      **mq**                      **9.140,00**

**2.** La cessione in forma gratuita a favore del Comune della proprietà delle aree esterne al comparto e 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.** Il Soggetto Attuatore, 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 la certificazione notarile attestante la proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni, trascrizione e annotazioni pregiudizievoli.

Al momento della stipulazione degli atti di cessione il Soggetto Attuatore consegnerà la relazione notarile aggiornata 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 dal Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Attuatore.

**7.** Il Soggetto Attuatore 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.

**8.** Il Soggetto Attuatore 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.

**9.** La manutenzione e la conservazione delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune (o già asservite ad uso pubblico), resta a carico del Soggetto Attuatore sino all'approvazione del Certificato di Collaudo.

**10.** Il Soggetto Attuatore 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. Il Soggetto Attuatore 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. 14**

##### **ONERI DIVERSI**

**1.** Fanno carico al Soggetto Attuatore i costi di manutenzione delle opere previste nel "Comparto" fino alla data della presa in consegna delle opere stesse da parte del Comune.

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

3. Il Soggetto Attuatore è responsabile civilmente e penalmente delle opere realizzate a scomputo fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

4. Il Soggetto Attuatore 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. 15**

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

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

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

3. Qualora l'ammontare dei lavori eseguiti risultasse inferiore ai contributi di concessione da corrispondere - ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 - al Comune, il Soggetto Attuatore dovrà immediatamente provvedere al versamento delle somme a conguaglio.

#### **ART. 16**

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

1. Ai sensi del dell'art. 102 del D.Lgs 50/2016 s.m.i. i lavori sono soggetti a collaudo. 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 tre mesi verranno eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici gli opportuni accertamenti e verifiche sulla perfetta esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione e i relativi riscontri contabili ed entro tale data dovranno avvenire i collaudi finali di tutte le opere di urbanizzazione.

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

4. Con la presa in consegna delle opere verrà trasferito a carico del Comune di Fano anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in questione, fatto salvo quanto stabilito all'art. --, onere che, quindi, è a carico del Soggetto Attuatore - e dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - fino a che non avvenga il suindicato trasferimento.

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

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

## ART. 17

### GARANZIE PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE

1. A garanzia degli impegni ed obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore costituisce in sede di stipula della presente convenzione, idonea garanzia fideiussoria rilasciata da banca o assicurazione a favore del Comune di Fano, rilasciata da ..... e dell'importo di Euro 182.661,47 (166.055,47 + 16.606,00) corrispondente al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione aumentato del 10%. La fideiussione è allegata al presente atto sotto la lettera .....

2. La fideiussione deve contenere le seguenti clausole:

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

3. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcune riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo di applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

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

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

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

7. La firma della fideiussione deve essere debitamente autenticata da Notaio che attesti i poteri di rappresentare la Banca o L'Assicurazione da parte del fideiussore.

8. L'importo di detto deposito cauzionale potrà essere ridotto in corso d'opera, a richiesta del Soggetto Attuatore fino al 50% dell'ammontare delle opere eseguite, quando una parte funzionale autonoma delle



opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

9. La polizza sarà comunque totalmente svincolata solo a seguito dell'approvazione del collaudo.

## **ART. 18 INADEMPIENZE**

1. In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte del Soggetto Attuatore il Comune di Fano provvederà a sospendere il rilascio di qualsiasi permesso di costruire, e segnalazione certificata di agibilità.

2. Qualora il Soggetto Attuatore non provveda alle cessione delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento degli oneri relativi e/o non realizzi gli insediamenti edilizi nei termini e secondo le modalità prescritte dalle previsioni del PRG e dalla presente convenzione, il Dirigente - oltre a non poter presentare la segnalazione certificata di agibilità relativa alle costruzioni, ed ad applicare gli altri provvedimenti consequenziali per legge - promuoverà da parte del Consiglio, dopo una proroga di sei mesi per comprovati e validi motivi, la decadenza della presente convenzione.

3. Nei casi di cui al punto 2 del presente articolo il Comune di Fano acquisirà le eventuali opere di urbanizzazione già eseguite, nonché gli eventuali oneri già versati. Inoltre le opere di urbanizzazione non ancora eseguite verranno realizzate di ufficio dal Comune di Fano a carico del Soggetto Attuatore, 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 - potrà provvedere all'esecuzione di ufficio delle opere e dei lavori non attuati, addebitando al Soggetto Attuatore inadempiente le relative spese. A rimborso effettuato, l'eventuale provvedimento di sospensione sarà revocato.

5. L'esecuzione d'ufficio di cui ai commi precedenti avverrà previa diffida al Soggetto Attuatore e dopo che lo stesso - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto - non abbia aderito alle disposizioni impartite.

6. In ogni caso - per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione e, in particolare, per quella prevista nel precedente comma - il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Fano a disporre della cauzione di cui al precedente art. 12 nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i prelievi ed i pagamenti che il Comune dovrà fare.

7. Rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del Comune per il risarcimento dei danni.

## **ART. 19 ALIENAZIONE DEI LOTTI**

1. Qualora il Soggetto Attuatore proceda all'alienazione dei lotti interessati dal Comparto, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri derivanti dall'attuazione del Comparto medesimo.

2. In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, il Soggetto Attuatore 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. Il Soggetto Attuatore 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 "Comparto unitario di intervento ST5\_P21", stipulata con il Comune di Fano in data ..... con atto del notaio ..... di ..... e registrata a Fano il ..... al n.ro .... Vol. ...., accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali. In particolare con la firma del presente atto accetta espressamente e senza alcuna riserva:*

*l'art. 21 della convenzione sopraccitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di smaltimento delle acque bianche e del verde pubblico a ridosso del parcheggio a completo carico dei proprietari delle unità immobiliari, nello stesso realizzate, ognuno in quota parte proporzionale ai millesimi della propria proprietà immobiliare;*

In particolare, inoltre, si dà atto che non sarà possibile presentare la segnalazione certificata di agibilità per ciascun lotto 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 del Soggetto Attuatore, successori e aventi causa e cesserà fatto salvo il successivo articolo, solo dopo il riconoscimento di regolare esecuzione del lavoro mediante verbale di collaudo, anche se i terreni risultano col presente atto, trasferiti in proprietà al Comune.

#### **ART. 21 MANUTENZIONI DELL' IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E DEL VERDE PUBBLICO A RIDOSSO DEL PARCHEGGIO**

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 dell'impianto di smaltimento delle acque bianche e del verde pubblico a ridosso del parcheggio come meglio individuate nella Tav. 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 dell'area a verde pubblico consiste – fra l'altro – in:

a) sfalcio dell'erba, eventuale ripristino del manto erboso nelle parti deteriorate; annaffiatura e concimatura periodica dello stesso ; potatura delle siepi, spollonatura di alberi ed arbusti, potatura di allevamento di alberi ed arbusti; spalcatura e potatura di rimonda di alberi ed arbusti, irrigazioni, controllo periodico ed eliminazione dei tutori ad avvenuto attecchimento;

b) messa a dimora di nuove essenze arbustive e floristiche; abbattimenti e/o sostituzioni di alberi e arbusti; potatura di alberi adulti, in conformità alle indicazioni dell'Ufficio Verde Pubblico;

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

**3.**In difetto dell'assolvimento degli obblighi di cui al comma precedente, provvederà il Comune, che però addebiterà agli interessati le spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.

**4.**E' fatto divieto di piantare alberi, arbusti, siepi e di spostare giochi, panchine ecc. Qualsiasi eventuale modifica da apportare al progetto approvato e realizzato deve essere richiesta agli Uffici Competenti ( U.O. – Verde Pubblico e U.O. – Arredo Urbano).

**5.**La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di smaltimento delle acque bianche così come descritto nel piano di manutenzione di cui **all'elaborato A7.**

## **ART. 22 TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

**1.** Il Soggetto Attuatore si impegna a trascrivere l'atto di convenzione affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**2.** Tutte le spese relative e conseguenti la formazione e la stipulazione della convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

**3.** Sarà richiesta l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.

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

## **ART. 23 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. 24 PROTOCOLLO DI LEGALITÀ TRA COMUNE DI FANO E PREFETTURA**

**1.** Le parti si impegnano, ove ne ricadano i presupposti 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. 25**

**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. 26**

**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.

**PER ACCETTAZIONE:**

**PATRIGNANI GIOVANNA** .....

**VOLPINI ANDREA** .....

**VOLPINI GIOVANNI MARIA** .....

**VOLPINI LORENZO** .....

**VOLPINI FERNANDA** .....

**VOLPINI GIUSEPPE** .....

**VOLPINI ALESSANDRO** .....

**VOLPINI PIERANTONIO** .....