

Studio di architettura  
**Arch. REMIGIO BURSI**

Via Mura del Sangallo, 6 - 61032 FANO (PU) Tel. 0721/803840 Fax. 0721/1796493 E-mail architetto.bursi@virgilio.it

IL PROGETTISTA:  
*Arch. Remigio Bursi*

IL RICHIEDENTE:  
**F.LLI NIGRA ed altri**  
**F.LLI RENZI ed altri**

FIRMA PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE:

COLLABORATORI:  
*Arch. Leda Landi*  
*Geom. Alex Terminesi*

PROGETTO DI:  
**VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 26 E 15 COMMA 4 DELLA L.R.**  
**34/92 PER RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO "ST3\_P14"**  
**COMPARTO TERZIARIO " EX MULINO ALBANI "**  
**IN VIA PISACANE \_\_\_ COMUNE DI FANO**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

Elaborato:

**DOC.**  
**12**

Parere Urbanistico

Rif.: MULINO	Rev. Agg.	Rev. Agg.	Rev. Agg.			DATA: 30 Settembre 2010
Redazione	11/02/2011	03/06/2011	15/09/2011			

A termini delle vigenti leggi sui diritti d'autore, questo disegno non può essere copiato, riprodotto o comunicato ad altre persone o Ditte senza l'autorizzazione dello studio dell'architetto Bursi ( art. 2578 C.C.)



**COMUNE DI FANO**

Provincia di Pesaro – Urbino

---

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO ST3\_P14  
"COMPARTO TERZIARIO "EX MULINO ALBANI"**

Con il presente atto, i sottoscritti:

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

**e**

- **NIGRA ACHILLE**, nato a Fano il 19/03/1934 c.f. NGR CLL 34C19 D488Y e residente a Fano in via Selvelli n. 7, pensionato, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietario;
- **NIGRA COSTANTINO**, nato a Fano il 13/02/1941 c.f. NGR CTN 41B13 D488Q e residente a Fano via Don Bosco n. 17, imprenditore agricolo, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietario;
- **NIGRA SANDRA**, nata a Fano il 22/02/1937 c.f. NGR SDR 37B62 D488K e residente a Fano viale Adriatico n. 100, casalinga, la quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietaria;
- **NIGRA MARIO**, nato a FANO il 27/11/1939 c.f. NGR MRA 39S27 D488K e residente a Fano via Gabrielli n. 40, commerciante, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietario;
- **NIGRA WALTER**, nato a FANO il 21/05/1938 c.f. NGR WTR 38E21 D488W e residente a Fano via Gabrielli n. 40, coltivatore diretto, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietario;
- **NIGRA BRUNA**, nata a FANO il 23/01/1933 c.f. NGR BRN 33\*63 D488P e residente a FANO Via Trave n. 39, casalinga, la quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietaria;
- **NIGRA LUCIANA**, nata a FANO il 12/11/1944 c.f. NGR LCN 44S52 D488H e residente a FANO Via Fabbri n.12, pensionata, la quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietaria;
- **RENZI GIOVANNI**, nato a PESARO il 09/06/1964 c.f. RNZ GNN 64H09 G479B e residente a FANO via Molise n. 9, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in qualità di comproprietario;

- **RENZI MARCO**, nato a PESARO il 28/01/1967 c.f. RNZ MRC 67A28 G479X e residente a FANO via Molise n. 7, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietario;
- **RENZI PAOLO**, nato a FANO il 10/09/1919 c.f. RNZ PLA 19P10 D488M e residente a FANO via della Trave n. 35, pensionato, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietario;
- **RENZI ROBERTA**, nata a FANO il 23/04/1969 c.f. RNZ RRT 69D63 D488P e residente a FANO via della Trave n. 35, insegnante, la quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietaria;
- **RENZI ROBERTO**, nato a FANO il 02/06/1961 c.f. RNZ RRT 61H02 D488J e residente a MAROSTICA, Via Boscaglie n. 41/A, libero professionista, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietario;
- **LEONARDI ELISABETTA**, nata a FANO il 19 /11/1938 c.f. LNR LBT 38S59 D488R e residente a FANO via della Trave n. 35, pensionata, la quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietaria;
- **SALVI ERMINIA ILDA**, nata a CHALONS SUR MARNE (FRANCIA) il 26/06/1935 c.f. SLV RNL 35H66 Z110C e residente a FANO viale ITALIA n. 20, pensionata, la quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di comproprietaria;

comparenti, della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, d'ora in avanti denominati come "Ditta proprietaria".

#### **PREMESSO**

- che la Ditta Proprietaria possiede l'area sita nel Comune di Fano, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n. 38 mappali 177-2466-180-912, confinante con Via Carlo Pisacane, della superficie catastale complessiva di mq 7.908 (settemilanovecentotto), coincidente con la superficie reale di mq 8.421 (ottomilaquattrocentoventuno) corrispondenti al 100,00% del comparto, ha la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente è in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che la suddetta area risulta classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fano, approvato con D.C.C. n.34 del 19.02.2009, come comparto unitario di attuazione di cui all'art.90 delle NTA, secondo quanto segue:

##### *COMPARTO TERZIARIO "EX MULINO ALBANI" ST3\_P14*

- Sup comparto (ST) = 8.930 mq
- Superficie utile lorda comparto (SUL) = 3.625 mq
- UT = SUL/ST = 0.41 mq/mq
- zona omogenea «D4 – Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione», per una superficie di mq 6.544;
- zona omogenea «F1 –Zone di verde attrezzato...», per una superficie di mq 1.553;
- zona omogenea «P4– Zone per la viabilità ciclabile», per una superficie di mq 834;

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo esteso all'intera area del Comparto unitario;

- che in data 04/01/2011 la Ditta proprietaria ha chiesto una variante per la RIPERIMETRAZIONE del COMPARTO ST3\_P14 "COMPARTO TERZIARIO EX MULINO ALBANI" sito in via Pisacane, trasmettendo gli elaborati del progetto di variante, redatto dall'Arch. Remigio Bursi secondo quanto disposto dall'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n.765 e dalla Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34 e successive modifiche e/o integrazioni;
- che in data 15.06.2011 pg. n. 40007 è pervenuto il parere favorevole condizionato della Provincia di Pesaro-Urbino, Servizio Urbanistica – Pianificazione Ter.le – V.I.A. V.A.S. Aree Protette – P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, reso ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 sulla Variante di cui sopra, parere n°2875/11 del 07.04.2011 (prot. 43196);
- che in data 31/03/2011 con nota prot.8\2011\0000277 Rete Ferroviaria Italiana SpA ha espresso parere favorevole con prescrizioni e condizioni circa la realizzazione, in fascia di rispetto ferroviario, dell'edificio previsto nel comparto ST3\_P14;
- che in data 07/07/2011, in sede di Conferenza dei Servizi svolta presso il Settore 7 Servizi Urbanistici del Comune, Rete Ferroviaria Italiana SpA ha trasmesso il proprio parere favorevole con prescrizioni e condizioni circa l'attraversamento della linea ferroviaria per la realizzazione del tratto di fogna nera verso Via dello Scalo;
- che in data 07/07/2011, in sede di Conferenza dei Servizi svolta presso il Settore 7 Servizi Urbanistici del Comune, ENEL ha espresso parere favorevole con prescrizioni e condizioni;
- che in data 03/08/2011 TELECOM ha trasmesso una nota in risposta alla richiesta di parere prot. n°41372 del 21/06/2011, attestante la previsione di un potenziamento della rete necessario per lo sviluppo urbanistico-edilizio relativa al comparto ST3\_P14;
- che in data 07/07/2011, in sede di Conferenza dei Servizi svolta presso il Settore 7 Servizi Urbanistici del Comune, l'ASUR ha trasmesso il proprio parere favorevole (prot.10337 del 27/06/2011);
- che in data 07/07/2011, in sede di Conferenza dei Servizi svolta presso il Settore 7 Servizi Urbanistici del Comune, il Settore 6 Servizi LL.PP., U.O. NUOVE OPERE del Comune ha espresso parere favorevole con prescrizioni e condizioni;
- che in data 07/07/2011, in sede di Conferenza dei Servizi svolta presso il Settore 7 Servizi Urbanistici del Comune, il Settore 5 Servizi MOBILITA' E TRAFFICO, U.O. PROGETTAZIONE TRAFFICO del Comune ha espresso parere favorevole con prescrizioni e condizioni;
- che in data 18/07/2011 con nota prot. 48510 il Settore 5 Servizi MOBILITA' E TRAFFICO, U.O. VERDE PUBBLICO del Comune ha espresso parere favorevole con prescrizioni e condizioni;
- che in data 21/06/2011 con nota prot. 41372 è stata convocata una Conferenza di Servizi per acquisire, tra gli altri, il parere del Settore 4 Servizi ECONOMICI, U.O. COMMERCIO del Comune, la quale non ha partecipato né trasmesso alcun parere;
- che in data 07/07/2011, in sede di Conferenza dei Servizi svolta presso il Settore 7 Servizi Urbanistici del Comune, L'Ufficio Servizio idrico di ASET SpA ha espresso parere favorevole condizionato;
- che in data 07/07/2011, in sede di Conferenza dei Servizi svolta presso il Settore 7 Servizi Urbanistici del Comune, L'Ufficio Fognature di ASET SpA ha espresso parere favorevole condizionato;
- che in data 07/07/2011, in sede di Conferenza dei Servizi svolta presso il Settore 7 Servizi Urbanistici del Comune, L'Ufficio Rete Gas Metano di ASET SpA ha espresso parere favorevole;
- che, con D.C.C. n. .... del ....., è stata adottata la Variante al PRG relativa alla RIPERIMETRAZIONE del COMPARTO ST3\_P14 "COMPARTO TERZIARIO EX MULINO ALBANI" sito in via Pisacane con

cambio di destinazione d'uso dell'area stralciata dal comparto da *D4-Zone a carattere commerciale-direzionale* in *P6-Zone ferroviarie* e all'inserimento della zona omogenea *P1-Zone per la Viabilità carrabile*, a seguito dell'approvazione del progetto per la realizzazione della rotatoria all'incrocio tra via Pisacane e via V. Veneto;

- che la suddetta Variante ha comportato le seguenti nuove specifiche per il COMPARTO TERZIARIO "EX MULINO ALBANI" ST3\_P14:

- Sup comparto (ST) = 8.421 mq
- Superficie utile lorda comparto (SUL) = 3.625 mq
- UT = SUL/ST = 0.43 mq/mq
- zona omogenea «D4 – Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione», per una superficie di mq 5.933;
- zona omogenea «F1 –Zone di verde attrezzato...», per una superficie di mq 1.344;
- zona omogenea «P4– Zone per la viabilità pedonale e ciclabile», per una superficie di mq 1.090;
- zona omogenea «P1– Zone per la viabilità veicolare», per una superficie di mq 54.

Le previsioni avranno attuazione con intervento edilizio diretto esteso all'intera area del Comparto unitario;

- che la suddetta variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fano è stata adottata definitivamente con D.C.C. n° del ;

- che la Provincia di Pesaro Urbino ha espresso il parere ai sensi dell'art.26 c.3 della L.R. n°34/92 con nota prot. del ;

- che la suddetta variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fano è stata approvata con D.C.C. n° del ;

#### **VISTO**

- che l'intervento relativo al Permesso di costruire è conforme all'attuale normativa urbanistica di questo Comune ed alla vigente normativa statale e regionale;

- che l'intervento non è in contrasto con il Piano Paesistico Ambientale, adottato dalla Regione Marche con D.A.C.R. n. 197 del del 03.11.1989 e s.m.i.;

- che il Permesso di Costruire è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del .....n., punto n....del verbale, la quale ha espresso parere favorevole;

#### **TUTTO CIÓ PREMESSO e VISTO**

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite parti convengono e stipulano quanto riportato negli articoli che seguono, rimanendo la Ditta proprietaria obbligata per sé, successori ed aventi causa.

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

1. L'attuazione del comparto ST3\_P14 "COMPARTO TERZIARIO "EX MULINO ALBANI" avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione. I seguenti elaborati, seppure non allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante:

<b>Doc. 00</b>	Elenco degli elaborati
<b>Doc. 01</b>	Relazione tecnica illustrativa
<b>Doc. 02</b>	Documentazione fotografica
<b>Doc. 03</b>	Relazione geologica-geotecnica
<b>Doc. 04</b>	Relazione botanico-vegetazionale
<b>Doc. 05</b>	Analisi di cui alla L.R. 14/08 Norme per l'edilizia sostenibile
<b>Doc. 06</b>	Opere di Urbanizzazione Primaria – Computo Metrico Estimativo
<b>Doc. 07</b>	Opere di Urbanizzazione Primaria – Elenco Prezzi Unitari
<b>Doc. 10</b>	Relazione previsionale di clima acustico
<b>Doc. 12</b>	Schema di Convenzione
<b>Urb. 01</b>	Estratto P.R.G. vigente e di variante Estratto Aerofotogrammetrico Planimetria catastale Ortofotogrammetria Profilo attuale e di progetto
<b>Urb. 02</b>	Destinazione d'uso delle aree e degli edifici Planivolumetrico Verifica degli standard urbanistici Segnaletica stradale
<b>Urb. 03</b>	Verifica grafica e analitica degli standard urbanistici di progetto
<b>Urb. 05</b>	Planimetrie tipologia edilizia non vincolante
<b>Urb. 06</b>	Particolare estratti dalla tipologia edilizia
<b>Urb. 07</b>	Opere di Urbanizzazione Primaria
<b>Urb.07bis</b>	Opere di sistemazione esterna
<b>Urb.07ter</b>	Opere di urbanizzazione secondaria (Potenziamento acquedotto)
<b>Urb. 08</b>	Particolari costruttivi delle Opere di Urbanizzazione
<b>Urb. 09</b>	Viste prospettiche tridimensionali
<hr/>	
<b>ENEL 01</b>	Estratti, rete Enel, particolari costruttivi
<b>ENEL 02</b>	Tipologia Edilizia
<b>TEL 01</b>	Estratti, rete Telecom
<b>TEL 02</b>	Tipologia Edilizia
<b>R.F.I. 01</b>	Nulla.osta R.F.I. per edificio (relazione tecnica)
<b>R.F.I. 02</b>	Nulla-osta R.F.I. per edificio (documentazione fotografica)
<b>R.F.I. 03</b>	Nulla-osta R.F.I. per edificio ( tavola grafica )
<b>R.F.I. A</b>	Nulla-osta R.F.I. per attraversamento fogna nera ( relazione tecnica e documentazione fotografica)
<b>R.F.I. U</b>	Nulla-osta R.F.I. per attraversamento fogna nera ( tavola grafica )
<hr/>	

2. La Ditta proprietaria si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della

presente convenzione. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta proprietaria con la presente convenzione si trasferiscono 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 dalla Ditta proprietaria 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 idonee garanzie in sostituzione o integrazione.

## **ART.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO**

1. La presente convenzione regola i rapporti tra la Ditta proprietaria e il Comune per l'attuazione delle previsioni del P.R.G. nell'area ubicata in Comune di Fano, identificata come "ST3\_P14 – COMPARTO TERZIARIO "EX MULINO ALBANI", comprensiva dei terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio 38 mappali 177-2466-180-912 (per un totale di superficie catastale pari a mq 7.908 e di superficie reale pari a mq 8.421).
2. Le opere di urbanizzazione dovranno essere attuate contemporaneamente alla costruzione e in modo comunque tale da assicurare all'edificio ultimato ed alle attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità di tutti i servizi previsti necessari ai fini della attestazione della loro agibilità.
3. Il Permesso di costruire dell'edificio potrà essere rilasciato contestualmente all'approvazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in conformità con le previsioni contenute nel P.P.A. vigente ai sensi della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii..
4. Il progetto prevede una Superficie utile lorda di mq 3.558, la variante urbanistica una Superficie utile lorda di mq 3.625. La residua capacità edificatoria può essere raggiunta con interventi successivi, restando in ogni caso vincolante la superficie di vendita massima realizzabile pari a mq 2.500, così come definita dalla L.R. 27/2009.
5. In caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dal presente atto per l'area in oggetto, le sanzioni a carico della ditta proprietaria saranno quelle previste dal DPR n°380/2001 e ss.mm.ii..

## **ART.3 DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD**

1. 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. n. 34 del 19.02.2009), le aree a standard sono così quantificate:

- Superficie territoriale complessiva da P.R.G.	mq <b>8.421</b>
- Superficie territoriale complessiva di Progetto	mq <b>8.421</b>
- SUL max realizzabile	mq <b>3.625</b>
di cui Commerciale e Direzionale	mq <b>3.625</b>

**AREE A STANDARD RICHIESTE** - art.5 c.2 D.M. 1444/68 (SUL X 0,80) mq **2.900**

**AREE A STANDARD PREVISTE DA PRG** (Scheda comparto ST3\_P14)

- Verde pubblico (F1)	mq <b>1.344</b>
- Zone per la viabilità ciclabile (P4)	mq <b>1.090</b>

## **AREE A STANDARD DI PROGETTO**

		(mq)	Totale (mq)
F1	verde pubblico	780	1.344
F1	verde privato di uso pubblico	564	
P2_pr	Parcheeggi privati di uso pubblico - Piano terra (spazio di manovra + posti auto)		3.096
P2_pr	Parcheeggi pubblici Piano terra (spazio di manovra per ingresso e uscita)		125
P4	Pista ciclabile + marciapiedi pubblici + galleria pedonale pubblica		1.090
		Sommano	<b>5.655</b>

2. La ditta proprietaria si impegna a mantenere e garantire l'uso pubblico del "verde privato di uso pubblico" e dei "parcheeggi privati di uso pubblico P2\_pr" localizzati in adiacenza all'edificio, nello scoperto di pertinenza dello stesso.

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

3. La Ditta proprietaria 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:

<b>Tipologia</b>	<b>Importo (€)</b>
<b>Opere stradali (Strade, marciapiedi, pista ciclabile,..)</b>	<b>112.463,73</b>
<b>Impianto fognario acque bianche pista ciclabile</b>	<b>55.745,47</b>
<b>Impianto fognario acque nere (Via dello Scalo)</b>	<b>44.501,90</b>
<b>Illuminazione pubblica</b>	<b>16.394,35</b>
<b>Verde pubblico</b>	<b>6.673,24</b>
<b>Segnaletica stradale</b>	<b>1.990,77</b>
<b>TOTALE OU1</b>	<b>237.769,46</b>

4. L'assunzione del suddetto onere di urbanizzazione avverrà a scomputo del contributo prescritto dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria.
5. Al termine dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere consegnati, in originale e allegati alla contabilità, il certificato di conformità dell'impianto e la certificazione della ditta produttrice dei corpi illuminanti attestante la loro conformità alla L.R. N.10/2002.
6. La Ditta proprietaria provvederà per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo alla sostituzione di eventuali pozzetti, cavi, quadri elettrici etc.. relativi ai pali di illuminazione pubblica da sostituire su Via Pisacane con nuovi del tipo smontabile.
7. I pali di illuminazione sostituiti su Via Pisacane saranno trasportati al deposito ASET a carico della Ditta proprietaria.



8. L'impianto di illuminazione verrà preso in consegna previa verifica dello stesso da parte di ASET - Servizio Pubblica Illuminazione, in quanto gestore degli impianti.
9. L'alimentazione dei punti luce delle aree private di uso pubblico dovrà provenire da utenza privata e le relative canalizzazioni non potranno insistere sulle aree oggetto di cessione al Comune.
10. Il progetto delle Opere di urbanizzazione da sottoporre a Permesso di costruire dovrà essere integrato con il progetto strutturale delle vasche interrato (di prima pioggia) da depositare all'Ufficio Sismico del Servizio Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino.

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

1. La Ditta proprietaria, 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:

<b>Tipologia</b>	<b>Importo (€)</b>
<b>Rete acquedotto</b>	<b>40.311,09</b>

2. L'assunzione del suddetto onere avverrà - ai sensi dell'art. 33 della L.R. 5 agosto 1992 n° 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.6 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

3. 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 dalla variante approvata ed ammontano rispettivamente a :

##### **1 - STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Aliquota "Direzionale e commerciale" (rif. DM10/05/77 Reg. R.M. n°6/77) → **9.97€/mc**

Stima parte edificio fuori terra:  $9.97 * 13.072 \text{ mc} = \mathbf{130.328 \text{ €}}$  circa

Stima parte edificio interrato:  $9.97 * (\text{Sul}=2.320 \text{ mq} * h=3.00 \text{ mt} \rightarrow V= 6.960 \text{ mc}) * 25\% = 69.391,2 * 25\% = \mathbf{17.348 \text{ €}}$  circa

**Totale**  $130.328 \text{ €} + 17.348 \text{ €} = \mathbf{147.676 \text{ €}}$  circa

##### **2 - STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Aliquota "Direzionale e commerciale" (rif. DM10/05/77 Reg. R.M. n°6/77) → **7.52 €/mc**

Stima parte edificio fuori terra:  $7.52 * 13.072 \text{ mc} = \mathbf{98.301 \text{ €}}$  circa

Stima parte edificio interrato:  $7.52 * (\text{Sul}=2.320 \text{ mq} * h=3.00 \text{ mt} \rightarrow V= 6.960 \text{ mc}) * 25\% = 52.339 * 25\% = \mathbf{13.085 \text{ €}}$  circa

**Totale**  $98.301 \text{ €} + 13.085 \text{ €} = \mathbf{111.386 \text{ €}}$  circa

4. L'importo definitivo dei succitati oneri sarà quantificato esattamente al momento del rilascio del permesso di costruire, fermo restando l'invariabilità dei costi unitari in relazione alla assunzione diretta

delle opere di urbanizzazione. La maggiorazione rispetto al calcolo provvisorio di cui sopra sarà determinata e corrisposta nei termini previsti dalle disposizioni al momento in vigore.

#### **ART.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO**

1. Si precisa che:
  - i progetti delle opere di urbanizzazione sono esecutivi ai sensi dell'art.33 comma 2 lettera c) della L.R. 34/1992 e dell'art.93 comma 4 del D.Lgs.163/2006 e loro successive modifiche e integrazioni, redatti da professionisti abilitati incaricati dalla Ditta lottizzante la quale dichiara di aver preventivamente nominato il Coordinatore della Progettazione ai sensi della vigente normativa;
  - il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ha ottenuto il parere favorevole da parte della U.O. Nuove Opere del Settore 6 LL.PP. del Comune di Fano con nota prot. del ;
  - l'importo delle opere complessive a scomputo risulta maggiore del valore stimato e relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e sulla scorta del progetto costituente parte integrante e sostanziale degli elaborati della variante approvata definitivamente con delibera n. .... del.....;
2. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 2 del D.P.R. n.380/2001, avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio del titolo abilitativo.
3. 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 del titolo abilitativo.
4. Ai versamenti degli importi degli oneri non scomputabili si applicano le modalità di riscossione e rateizzazione in vigore.
5. Quando il costo delle opere realizzate risulti a consuntivo inferiore agli importi convenzionati ed inferiori agli oneri tabellari dovuti per gli interventi edilizi corrispondenti, la Ditta proprietaria si impegna a versare l'eventuale conguaglio al Comune di Fano in un'unica soluzione entro 30 giorni dalla data di trasmissione del Certificato di regolare esecuzione e comunque prima della presa in consegna delle opere.

#### **ART.8 PROCEDURE PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. La Ditta proprietaria si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione secondo quanto disposto dal D.Lgs. 2 Aprile 2006 n.163 così come modificato dal d.Lgs. 11 Settembre 2008 n.152, che all'art.32 comma 1 lettera g) qualifica tali lavori come "lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati titolari di permesso di costruire" nel rispetto della procedura di affidamento determinata dal combinato disposto dell'art.122 comma 8 (Disciplina per i contratti di lavori pubblici sotto soglia) e dell'art. 57 comma 6 (Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara).
2. Nell'ambito delle procedure di cui al comma 1 del presente articolo, la Ditta proprietaria si obbliga per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a svolgere il ruolo di stazione appaltante. In particolare dovrà affidare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione mediante "procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara (art.57 comma 6 D.Lgs.163/2006 e s.m.i.). L'invito dovrà essere rivolto ad almeno 5 soggetti (art.122 comma 8 D.Lgs.163/2006 e s.m.i.) aventi i requisiti per

l'esecuzione dei lavori pubblici in relazione all'importo delle opere secondo quanto previsto dagli artt.38 – 39 – 40 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

3. La Ditta proprietaria si obbliga a stabilire, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, il luogo nel quale si svolgeranno le fasi di apertura delle offerte per l'assegnazione dell'appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. La Ditta proprietaria si obbliga altresì, per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione alla presentazione della seguente documentazione:
  - a) dichiarazione attestante la regolare esecuzione della procedura negoziata, di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, sottoscritta dal titolare del Permesso di Costruire che se ne assume la responsabilità, con i seguenti allegati:
    - copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;
    - elenco dei soggetti invitati;
    - importo a ribasso;
    - soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti;
  - b) copia del progetto, e dei relativi elaborati, oggetto della gara di appalto
5. Il Comune rimane estraneo ai rapporti contrattuali intercorrenti tra la Ditta lottizzante e le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione selezionate con la procedura descritta ai commi precedenti del presente articolo.
6. Eventuali sostituzioni delle ditte esecutrici nel corso dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicate al responsabile del Procedimento del Comune di Fano di cui al successivo articolo 8 comma 4.
7. L'individuazione della nuova ditta esecutrice avverrà con le procedure di cui ai commi 1., 2., 3. del presente articolo.

#### **ART.9 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. 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 delle opere stesse.
2. La direzione e la contabilità dei lavori vengono affidate a....., e l'onere per tutte le sue competenze sarà a totale carico della Ditta proprietaria.
3. La Ditta proprietaria, con onere a suo carico, si impegna a designare, prima dell'affidamento dei lavori:
  - il Responsabile dei lavori così come definito dall'art. 89 comma 1 del D.Lgs. 81 del 19/04/2008;
  - il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 comma 3 del D.Lgs 81/2008;
  - il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 commi 3 e 4 del D.Lgs 81/2008;
4. Nel caso l'impresa affidataria intendesse avvalersi di imprese sub-appaltatrici o di lavoratori autonomi, dovrà preventivamente verificarne l'idoneità tecnico professionale ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/2008.
5. Tutte le imprese esecutrici dei lavori durante l'esecuzione delle opere dovranno osservare le misure generali di tutela di cui agli artt. 95 e 96 del D.Lgs 81/2008;

- 6.** 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;
- 7.** 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.
- 8.** 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.
- 9.** Il Coordinatore per l'esecuzione dei lavori (CSE) è tenuto alle verifiche ed adempimenti di cui all'art. 92 del D.Lgs 81/2008.
- 10.** 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.
- 11.** Ove nella esecuzione degli scavi si incontrassero manufatti preesistenti per pubblici servizi, dovrà usarsi cautela per non danneggiarli e dovrà esserne data contemporanea comunicazione scritta al Comune per i provvedimenti del caso. Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici delle Marche, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti di interesse archeologico o paleontologico.
- 12.** 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.
- 13.** 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.
- 14.** L'ultimazione dei lavori deve risultare da specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e comunicato al Settore Urbanistica e dalla data di esso decorre il termine per la consegna delle opere.
- 15.** 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.
- 16.** 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.
- 17.** Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni del progetto approvato o secondo le regole d'arte, l'Ufficio Tecnico Comunale ordinerà alla Ditta proprietaria i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità salvo il riconoscimento dei danni eventuali.
- 18.** La Ditta proprietaria non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori e/o dall'Ufficio Tecnico Comunale.

19. La vigilanza in corso d'opera delle opere di urbanizzazione compete al Direttore dei Lavori che potrà disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto ai progetti esecutivi autorizzati dal Comune.
20. 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.10 TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. La validità della presente convenzione è stabilita in anni 3 (tre) a decorrere dalla data di inizio lavori fissata dal permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta della Ditta proprietaria, ai sensi dell'art.15 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380. Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, fatta salva eventuale proroga o rinnovo motivato del Permesso di Costruire per il completamento delle opere, qualora le opere siano realizzate solo in parte, la presente convenzione si intende decaduta e l'atto risolto in pieno diritto. Il Comune tuttavia, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere. In tal caso, il Comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse è senz'altro autorizzato dalla Ditta proprietaria ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti.
2. Eventuali proroghe dei termini potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, solo se il ritardo è dovuto a comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà della Ditta proprietaria.
3. Si precisa comunque che, fino al momento in cui non saranno realizzate le opere di urbanizzazione – così come prescritte dall'ART.9 e nei precedenti commi del presente articolo – il Comune di Fano, ai sensi della normativa vigente in merito, non potrà rilasciare il certificato di agibilità.
4. La responsabilità di eventuali danni prodotti al patrimonio stradale esistente di accesso alla area di intervento, provocati dal transito dei mezzi dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione e dal transito dei mezzi delle imprese operanti, è a carico rispettivamente della Ditta proprietaria e dei suoi successori o aventi causa. Il rilascio del certificato di agibilità sarà condizionato all'avvenuta riparazione dei danni prodotti nella strada a servizio dell'intervento.

#### **ART.11 CESSIONE DELLE AREE E CONFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. La Ditta proprietaria cede gratuitamente al Comune di Fano che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista, le aree site in Comune di Fano destinate alla realizzazione delle opere di cui all'ART.4, censite al Catasto Terreni foglio .....mappali .....
2. Come evidenziato nell'allegato grafico in formato A3 al presente atto, a farne parte integrante e sostanziale, tale area è destinata rispettivamente a:

Verde pubblico	mq 780
Spazio di manovra per ingresso e uscita dal parcheggio	mq 125
Pista ciclabile e marciapiedi su via Pisacane	mq 957
Area per la viabilità carrabile (per futura rotatoria)	mq 54
<b>Totale</b>	<b>mq 1.916</b>

3. La Ditta proprietaria garantisce la piena proprietà delle aree cedute e la libertà da vincoli, pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
4. La presente cessione viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui gli immobili ceduti attualmente si trovano, con tutti e singoli annessi e connessi, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive, e così come si possiede e si ha dalla parte cedente diritto di possedere e godere, ed in particolare con la servitù di attraversamento degli impianti tecnologici.
5. Ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, viene allegato al presente atto e in originale il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui sopra, del Comune di Fano prot. n. del ..... rilasciato in data ..... In ordine a detto certificato dichiarano le parti che dalla data di rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
6. In conseguenza della presente cessione, la proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dalla Ditta proprietaria appartiene automaticamente in forma gratuita al Comune e la Ditta proprietaria rimane comunque nella detenzione di dette aree al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione, con obbligo a suo carico di conservazione e manutenzione.
7. Le opere di urbanizzazione di cui all'ART.4 e all'ART.5 realizzate direttamente dalla Ditta proprietaria saranno prese in carico dal Comune all'approvazione del Certificato di regolare esecuzione delle opere stesse.
8. Ai fini fiscali dichiarano le parti, presenti i testi, che il valore dei terreni come sopra ceduti ascende ad euro 1,00 (uno virgola zero zero).
9. Ogni spesa inerente e conseguente all'atto di cessione delle aree per le opere di urbanizzazione è a totale carico della Ditta proprietaria.
10. Ai fini fiscali, dichiarano le parti, trattasi di acquisto di Ente Pubblico e territoriale e richiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali di legge in materia.
11. La Ditta proprietaria si obbliga per sé, successori ed aventi causa, alla volturazione catastale delle aree da cedere e dare al Comune di Fano la dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

#### **ART.12 ONERI DIVERSI**

1. Fanno carico alla Ditta proprietaria i costi di manutenzione delle opere fino alla data della presa in consegna delle opere stesse da parte del Comune fatto salvo quanto previsto all'ART.17.
2. Fanno altresì carico alla Ditta proprietaria gli oneri derivanti dalla costituzione delle fideiussioni a garanzia del Comune e le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione.
3. La Ditta proprietaria è responsabile civilmente e penalmente delle opere realizzate fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.
4. La Ditta proprietaria è inoltre responsabile dei vizi e dei difetti delle opere di urbanizzazione realizzate, ai sensi degli artt.1667, 1668, 1669 del Codice Civile.

#### **ART.13 VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE – COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE**

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 sarà consegnata al Comune unitamente agli elaborati finali e al Certificato di Regolare Esecuzione.
3. Qualora l'ammontare dei lavori eseguiti risultasse inferiore al contributo di costruzione da corrispondere - ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - al Comune, la Ditta proprietaria dovrà immediatamente provvedere al versamento delle somme a conguaglio.
4. Essendo l'importo delle opere di urbanizzazione inferiore a € 500.000, ai sensi dell'art.141 c.3 del D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.i., il Certificato di collaudo è sostituito da quello di Regolare esecuzione da emettersi non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.
5. Entro i successivi sei mesi verranno eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici Aset - o da un tecnico all'uopo incaricato dal Comune di Fano - gli opportuni accertamenti e verifiche sulla perfetta esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione e i relativi riscontri contabili ed entro tale data dovrà avvenire il collaudo da parte di Aset S.p.A. .
6. Con l'approvazione della documentazione finale da parte del Comune e degli Uffici Aset avverrà la presa in consegna delle opere di urbanizzazione.

#### **ART.14 GARANZIE PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE**

1. A garanzia degli impegni ed obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la Ditta proprietaria ha costituito idonea garanzia fideiussoria rilasciata dalla Compagnia di .....Agenzia di ....., polizza n.ro ..... in data .....assicurazione a favore del Comune di Fano, dell'importo di Euro ....., corrispondente al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione aumentato del 10%.
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 proprietaria, per essere liberata dall'obbligo di pagamento dei premi di proroga, deve consegnare al fidejussore:
    - l'originale della polizza restituito dal Comune con annotazione di svincolo (oppure)
    - 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 alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della Ditta proprietaria, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo di applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

4. I componenti convengono che costituisce grave inadempienza anche il mancato rispetto dei tempi di inizio dei lavori, le eventuali sospensioni ingiustificate, non previste dal programma dei lavori, eventualmente aggiornato in occasione del verbale di inizio dei lavori, l'espletamento delle procedure di gara ai sensi delle normative vigenti.
5. La Ditta proprietaria si obbliga ad integrare il valore della fideiussione medesima, qualora venisse utilizzata a seguito di inadempienza: in tal caso la fideiussione va integrata entro sessanta (60) giorni dalla richiesta del Comune.
6. Il deposito cauzionale sarà rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT relativi al costo di un fabbricato residenziale.
7. La polizza sarà totalmente svincolata solo a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione.

#### **ART.15 INADEMPIENZE**

1. In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte della Ditta proprietaria, il Comune di Fano potrà, a suo insindacabile giudizio, sospendere i lavori e sospendere il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo edilizio e del certificato di agibilità.
2. Qualora la Ditta proprietaria non provveda alla realizzazione 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 dal P.R.G. e dalla presente convenzione, il Dirigente - oltre a non rilasciare il certificato di agibilità relativo alle costruzioni e ad applicare gli altri provvedimenti necessari per legge - promuoverà da parte del Consiglio, dopo una proroga di sei mesi per comprovati e validi motivi, la decadenza della presente convenzione.
3. In caso di mancata esecuzione nei termini prescritti - o di esecuzione difforme dalle prescritte specifiche approvate - delle opere di urbanizzazione, il Comune - oltre a quanto indicato nel precedente comma 1 - provvederà all'esecuzione di ufficio delle opere e dei lavori non attuati, addebitando alla Ditta proprietaria inadempiente le relative spese. A rimborso effettuato, l'eventuale provvedimento di sospensione sarà revocato.
4. L'esecuzione d'ufficio di cui al comma precedente avverrà previa diffida alla Ditta proprietaria e dopo che la stessa - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto - non abbia aderito alle disposizioni impartite.
5. In ogni caso - per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione e, in particolare, per quella prevista nel precedente comma - la Ditta proprietaria autorizza il Comune di Fano a disporre della cauzione di cui al precedente ART.14 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.
6. Rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del Comune per il risarcimento dei danni.

#### **ART.16 ALIENAZIONE DEL COMPARTO**

1. Qualora la Ditta proprietaria proceda all'alienazione del comparto, dovrà trasmettere in tutto o in parte gli oneri derivanti dalla presente convenzione.



2. In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la Ditta proprietaria ed i suoi successori e 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 della costruzione e le destinazioni d'uso dell'edificio o parte di esso, se non previa autorizzazione del Comune.
4. La Ditta proprietaria si impegna, inoltre, a inserire negli atti di trasferimento di proprietà del comparto e/o delle singole unità immobiliari la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione per l'attuazione della variante al "COMPARTO TERZIARIO "EX MULINO ALBANI", 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'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico di cui all'ART.17, incluse nella variante in questione, a completo carico dei proprietari delle unità immobiliari, ognuno in quota parte proporzionale ai millesimi della propria proprietà immobiliare;
- l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree interne alla variante in questione, a completo carico dei proprietari delle unità immobiliari;
- l' ART.10 c.4 che stabilisce l'onere della riparazione dei danni al patrimonio stradale esistente, a carico della Ditta proprietaria.

#### **ART.17 MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. La Ditta proprietaria, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ad assumere in proprio carico la gestione, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico, compreso il marciapiede lungo Via Pisacane.
2. La manutenzione ordinaria e straordinaria suddetta delle aree a verde pubblico consiste tra 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, spalatura e potatura di rimonda di alberi ed arbusti, irrigazioni, controllo periodico ed eliminazione dei tutori ad avvenuto attecchimento;
  - b) messa a dimora di nuove essenze arbustive e floristiche; abbattimenti e/o sostituzioni di alberi e arbusti; potatura di alberi adulti, in conformità alle indicazioni dell'Ufficio Verde Pubblico;
  - c) manutenzione degli impianti di innaffiamento esistenti;
  - d) sostenimento della spesa per l'acqua e l'energia elettrica necessaria all'assolvimento degli obblighi di cui ai punti precedenti;
  - e) manutenzione ordinaria e straordinaria del marciapiede lungo Via Pisacane, secondo le indicazioni del Settore LL.PP., U.O. Nuove Opere;
3. In difetto dell'assolvimento degli obblighi di cui al comma precedente, provvederà il Comune, addebitando agli interessati le spese sostenute e rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.
4. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di prima pioggia e dei relativi componenti che ne garantiscono il funzionamento sarà a carico della Ditta proprietaria.

5. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'attraversamento fognario della ferrovia verso Via dello Scalo e della relativa stazione di pompaggio resterà a carico della Ditta proprietaria.
6. Eventuali canoni annui, depositi cauzionali, etc.. da corrispondere all'Ente Ferrovie potenzialmente derivanti dall'attraversamento della ferrovia saranno a carico della Ditta proprietaria.
7. 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. – Nuove Opere ).
8. La manutenzione della segnaletica orizzontale e verticale sulle opere costituenti gli accessi carrabili sarà a carico della Ditta proprietaria;
9. I lavori di realizzazione della segnaletica verticale ed orizzontale sul parcheggio ad uso pubblico potranno essere iniziati solo successivamente all'emissione di apposita ordinanza che istituisca ufficialmente tale disciplina della circolazione e delle soste veicolari.
10. L'eventuale apposizione di totem ed insegne pubblicitarie nelle aree pubbliche lungo Via Pisacane dovrà essere oggetto di apposita richiesta di autorizzazione.

#### **ART.18 TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

1. La Ditta proprietaria 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 a riguardo.
2. Tutte le spese relative e conseguenti la formazione e la stipulazione della convenzione sono a totale carico della Ditta proprietaria.
3. Sarà richiesta l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.
4. La Ditta proprietaria potrà presentare le domande per i titoli abilitativi edilizi e comunque potrà procedere all'edificazione dopo la registrazione e trascrizione della convenzione.

#### **ART.19 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 agli eventuali piani attuativi ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore.

#### **ART.20 TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

1. La Ditta proprietaria si impegna a rispettare gli obblighi derivanti dalla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010.

#### **ART.21 PROTOCOLLO DI LEGALITA' TRA COMUNE DI FANO E PREFETTURA**

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

per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia".

**2.** la Ditta proprietaria 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, 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.** La Ditta proprietaria 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 al comma 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 cui all'articolo 5- bis del decreto legislativo n. 490/94 e ss. mm.ii.;

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.22 CONTROVERSIE**

Tutte le eventuali contestazioni, che potrebbero derivare dall'applicazione della presente convenzione, saranno devolute all'autorità giudiziaria.

LA DITTA

NIGRA ACHILLE

---

NIGRA COSTANTINO

---

NIGRA SANDRA

---

NIGRA MARIO

---

NIGRA WALTER

---

NIGRA BRUNA

---

NIGRA LUCIANA

---

RENZI GIOVANNI

---

RENZI MARCO

---

RENZI PAOLO

---

RENZI ROBERTA

---

RENZI ROBERTO

---

LEONARDI ELISABETTA

---

SALVI ERMINIA ILDA

---

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 7 SERVIZI URBANISTICI

-----  
Arch. Adriano Giangolini

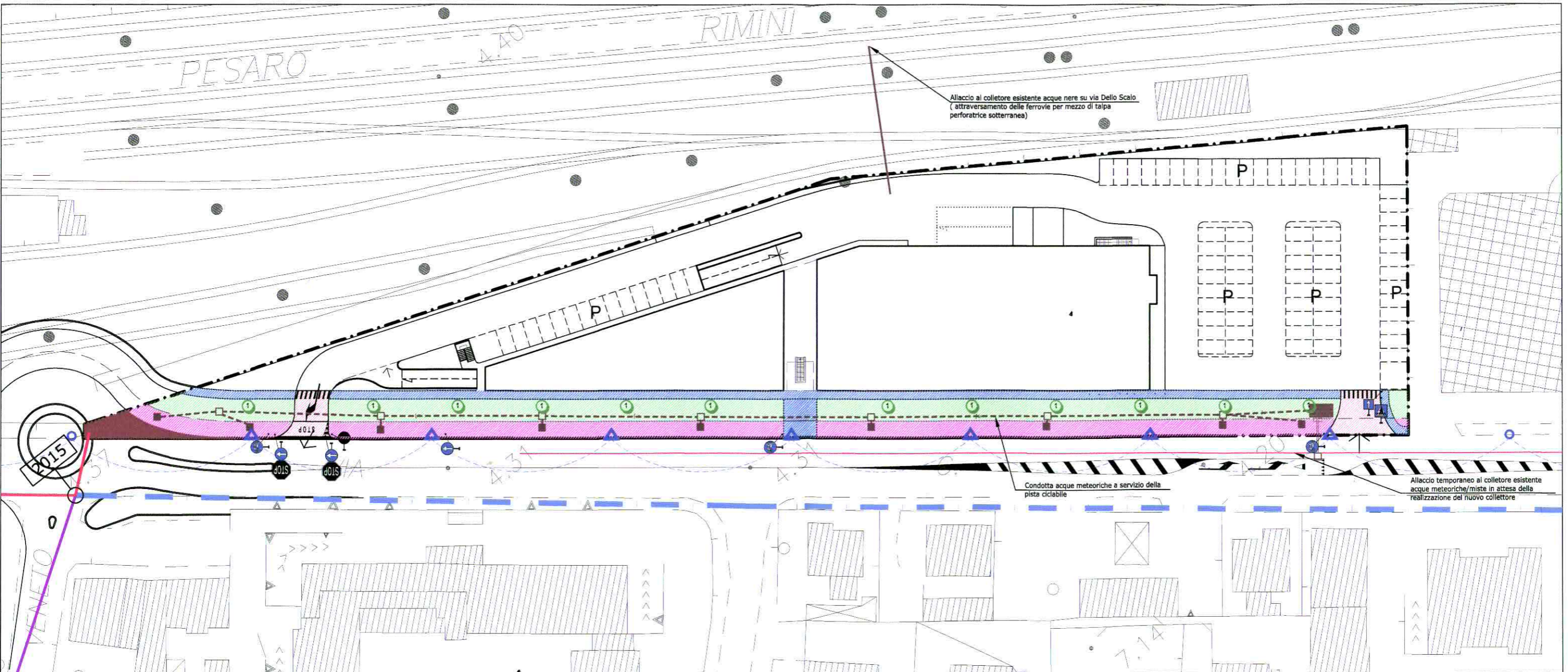
# OPERE DI URBANIZZAZIONE

**LEGENDA: Rete Idrica**

	TRATTI DI RETE IDRICA in PEAD DN50 (ø63) DA BONIFICARE con nuova condotta in GHISA DN100
	Condotte esistenti PEAD
	Condotte esistenti ACCIAIO
	Riferimento nodo con schema

**LEGENDA: Segnaletica stradale**

	Prescrizione Precedenza Fig. 37 Art. 107 (fermarsi e dare precedenza)		Prescrizione Divieto Fig. 47 Art. 116 (senso vietato)
	Prescrizione Obbligo Fig. 80/a Art. 122 (direzione obbligatoria diritto)		Prescrizione Precedenza Fig. 37 Art. 107 (fermarsi e dare precedenza)
	Prescrizione Obbligo Fig. 90 Art. 122 (pista ciclabile)		Segnali utili Fig. 349 Art. 135 (senso unico frontale)
	Prescrizione Obbligo Fig. 80/b Art. 122 (direzione obbligatoria a destra e/o sinistra)		Segnali utili Fig. 348 Art. 135 (senso unico parallelo)



**LEGENDA: Zonizzazione ( Acquisizione delle aree a destinazione pubblica)**

	EDIFICI ESISTENTI (esterni al comparto)		PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO		P4 = ZONE PER LA VIABILITA' CICLABILE ( Mq. 602.40 )
	ACCESSI CARRABILI		P2_pr = ZONE A PARCHEGGIO ( Mq. 124.90 )		F1 = ZONE DI VERDE ATTREZZATO ( Mq. 779.67 )
	LIMITE AREA DI INTERVENTO (coincidente con gli attuali confini di proprieta)		P1 = ZONA PER LA VIABILITA' VEICOLARE ( Mq. 54.25 )		P4 = ZONE A PERCORSI PEDONALI ( Mq. 354.64 )

**LEGENDA: Verde pubblico**

	Carpinus Betulus Pyramidalis ( ad alto Fusto )
	PRATO ( con miscuglio di graminacee e di leguminose )

**LEGENDA: Rete Fognante**

	COLLETTORE ESISTENTE		POZZETTO DI ISPEZIONE 100 x 100
	FOGNATURA ACQUA NERA DI PROGETTO		CADITOIA STRADALE 50 x 50
	FOGNATURA ACQUA BIANCA DI PROGETTO		ALLACCIO UTENZA
	VASCA DI RACCOLTA		

**LEGENDA: Rete Illu.ne Pubblica**

	LINEA ILL. PUBBLICA ESISTENTE
	PALO ILL. NE ESISTENTE h = 10 mtl.
	PALO ILL. NE ESISTENTE DA SOSTITUIRE h = 10 mtl.