



COMUNE DI FANO

STUDIO TOMASSINI

studio tecnico Tomassini Francesco

**“PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE NON SOSTANZIALE
AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL’ART. 15 comma 5
LEGGE n. 34/922”**

Ubicazione: FANO Lungomare Ruggero Ruggeri

protocollo

approvazione commissione edilizia

Ditta:

VISTAMARE S.R.L. via Roma,125/F - Fano
P. i.v.a. n. 02647530415

**PA DOC. N.03:
SCHEMA DI CONVENZIONE**

REV. 07

Il tecnico:

Tomassini dott. arch. Francesco

Partita I.V.A. n. 02511980415
via Flaminia-Calcinelli, 6 -61036-Colli al Metauro-(PU)
tel. 0721/897161 - fax. 0721/897161
e-mail: contact@studiotomassini.it

Timbro e firma

data: 17/06/2021

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
ST1_P12 "EX MARMIFERA TECCHI"
C.U.P. -----

REPUBBLICA ITALIANA

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

Avanti a me dottor ----- Notaio con sede in ---
-----, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di
-----,

sono presenti i signori

- -----, nato a ----- il -----, domiciliato per la
carica presso la residenza municipale di Fano, il quale inter-
viene al presente atto nella qualità di Dirigente Responsabi-
le del Settore IV Urbanistica ed Urbanistica del Comune di
Fano, con sede in Fano via San Francesco d'Assisi, Codice Fi-
scale 00127440410, tale nominato con provvedimento sindacale
n. _____ che in copia conforme si allega al presente
atto alla lettera";

... nato a ... il ... residente a ... frazione ..., via ..., ..., il qua-
le interviene al presente atto quale ... della società -----
-, con ... socio, con sede in ..., Via ... n. ..., codice fiscale e
numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese della
Camera di Commercio di Pesaro e Urbino ..., capitale sociale eu-
ro ... (... virgola zero zero) sottoscritto e versato, uso facendo
dei poteri a lui derivanti dallo statuto sociale.

D'ora in avanti la parte sarà denominata come "soggetto attua-
tore".

I componenti della cui identità personale io Notaio sono certo

PREMETTONO

- che il soggetto attuatore è proprietario dell'area sita nel
territorio di questo Comune, contraddistinta parte al Catasto
Terreni al Foglio n.38 mappale 2487, confinante con mappale
2494 lato Via R. Ruggeri, lato Ancona e lato monte e mappale
2292 lato Pesaro, della superficie catastale complessiva di
mq. 2373 (duemilatrecentosettantatre). Oltre a quest'area, fa
parte del comparto ST1_P12 porzione del mappale 2494, già og-
getto di cessione al Comune di Fano. La presente convenzione
coinvolge anche un'area esterna al comparto ricadente nel Com-
parto adiacente ST1_P06, anche quest'ultima già ceduta al Comu-
ne di Fano ed inserita nel parcheggio su via Ruggeri da rea-
lizzare a scampo degli Oneri di Urbanizzazione, come da pro-
getto esecutivo allegato (Lettera ...), e stabilisce di rinun-
ciare fin da ora agli indici edilizi provenienti dall'area in-
serita nel Comparto ST1_P06. Si rinuncia anche agli standard
provenienti dalla stessa lottizzazione, per una striscia di
terreno ricadente nel Comparto ST1_P06 ed esterna al comparto
ST1_P12, per la quale si è richiesta la destinazione urbanis-
tica F4 "verde privato".

- Preliminarmente/contestualmente alla presente convenzione,
con atto a latere, il tratto di strada di collegamento tra via
Ruggeri e via degli Schiavoni, ----- ed i marciapiedi
(identificati al foglio --- mappale ---.) non ancora di pro-
prietà comunale, ma di proprietà del Condominio esistente e
realizzati con il primo intervento del Piano Attuativo, ver-
ranno ceduti al Comune di Fano, così come esplicitato con ri-
scontro del Condominio proprietario secondo quanto graficizza-
to nell'Allegato A alla presente convenzione (Allegato A, con-
tenente le aree da cedere e da vincolare all'uso pubblico e/o
FRAZIONAMENTO)

- Su tutto il tratto di strada di collegamento tra via Ruggeri e via degli Schiavoni, il soggetto attuatore si impegna a sostituire le teste dei pali di pubblica illuminazione esistenti con apparecchi al led, uguali a quelli previsti nel Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria;

- che con D.C.C. n. 91 del 30.04.2002 si prescrive che "la strada prevista dal P.R.G. dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale nel momento in cui possa essere collegata con via degli Schiavoni o via Caboto";

- che il tratto terminale di strada di collegamento tra via Ruggeri e via degli Schiavoni, identificata al Catasto al Foglio 38 come quota parte della particella 2369, non rientra nell'area di intervento, in quanto non di proprietà del soggetto attuatore. La viabilità è stata realizzata con il permesso del primo stralcio di intervento - PdC n.1074/2011 del 18/06/2013 e autorizzazione paesaggistica 1075/2012 del 23/07/2012

- che con D.C.C. n. 73 del 28.04.2010, è stata adottata una Variante al P.R.G. relativa all'area in argomento;

- che la suddetta variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fano è stata adottata definitivamente con D.C.C. n. 239 del 6.10.2010;

- che la suddetta variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fano è stata approvata con D.C.C. n. 374 del 22.12.2010;

- che la suddetta Variante ha comportato le seguenti nuove specifiche per il COMPARTO "EX MARMIFERA TECCHI" scheda ST1_P12:

- Sup. comparto (ST) = 2.856 mq

- Superficie utile lorda comparto (SUL) = 974 mq

- UT = SUL/ST = 0.34 mq/mq

- zona omogenea «B3.1 Zona residenziale di completamento di aree intercluse», per una superficie di mq. 2.164;

- zona omogenea «P1 - Zone per la viabilità veicolare», per una superficie di 150 mq;

- zona omogenea «P2_pr - Zone per parcheggi», per una superficie di 542 mq

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area su cui sorgeva la "marmifera Tecchi", già oggetto in parte di riconversione.

L'altezza massima degli edifici è H max = 7,00 ml

Si prescrive:

- una accurata sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni, del verde e delle finiture degli edifici, sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a faccia vista;

- al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete pubblica che verrà realizzata all'interno del piano di lottizzazione, dovrà essere conforme alle disposizioni della L.R. n.10/2002;

- La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio dovrà essere del tipo permeabile o semipermeabile (betonelle autobloccanti e simili);

- che il soggetto attuatore ha proposto all'Amministrazione Comunale un **Piano Attuativo in variante non sostanziale** che determina l'inserimento di due nuove aree: un'area F4 a destinazione verde privato ed un'area P2 a destinazione parcheggi pubblici, già oggetto di cessione. L'incremento di superficie dell'intero comparto non andrà ad incidere sulla volumetria

edificabile prevista dalla scheda di PRG. La suddetta Variante prevede le seguenti nuove specifiche per il COMPARTO "EX MARMIFERA TECCHI" scheda ST1_P12:

Sup. comparto (ST) = 3.062 mq

Superficie utile lorda comparto (SUL) = 974 mq

UT = SUL/ST = 0.32 mq/mq

zona omogenea «B3.1 Zona residenziale di completamento di aree intercluse», per una superficie di mq. 2.164;

zona omogenea «F4 - Zone a verde privato», per una superficie di 173 mq ;

zona omogenea «P1 - Zone per la viabilità veicolare», per una superficie di 150 mq;

zona omogenea «P2_pr - Zone per parcheggi», per una superficie di 542 mq;

zona omogenea «P2 - Zone per parcheggi», per una superficie di 33 mq;

vengono mantenute tutte le precedenti prescrizioni indicate nella scheda di PRG;

- che con atto di Delibera di Giunta Comunale n. del ... è stato approvato il "*Piano Attuativo in variante non sostanziale, del comparto denominato ST1_P12*" ed il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie **su area Comunale** con contestuale accettazione della realizzazione a scomputo degli oneri tabellari da versare;

- che il soggetto attuatore ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni del PRG mediante la richiesta di un permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione **in data ... p.g. ...** comprendente la particella distinta al Catasto Terreni al Foglio n.38 mappale 2487 e 2494/parte;

- che contestualmente il soggetto attuatore ha richiesto la realizzazione diretta, a scomputo **parziale** degli oneri di urbanizzazione, in quanto necessaria alla completa urbanizzazione dell'area oggetto d'intervento edilizio;

- che il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si impegna a trasferire i propri obblighi agli acquirenti e successivi aventi causa;

VISTO

-il progetto del Piano Attuativo inserito nel Comparto "ST1_P12", redatto dall'Arch. Francesco Tomassini, è costituito dai **seguenti documenti ed elaborati:**

- PA : Doc. 01 rev.06- **Relazione tecnica illustrativa generale.**
- PA : Doc. 02 - **Relazione Sostenibilità Ambientale.**
- PA : Doc.03 rev.07 - **Schema di Convenzione.**
- PA : Doc.04 - **Parere Enel protocollato.**
- PA : Doc.05 - **Richiesta parer Tim-Telecom.**
- PA : Doc.06 rev.01 - **Relazione Geologica.**
- PA : Doc.07 rev.04- **Invarianza Idraulica.**
- PA : Doc.08 - **Relazione Barriere Architettoniche (L.13/89).**
- PA : Doc.09 rev.03- **Piano di Manutenzione (opere su area privata).**
- PA : Doc.10 rev.04 - **Norme Tecniche di Attuazione.**
- PA : Doc.11 - **Relazione di verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata.**
- PA : Doc.12 - **Relazione di valutazione di clima acustico.**
- PA : Doc.13 - **Protocollo legalità.**
- PA : Doc.14 rev.01- **Condominio Spiaggia verbale cessione aree.**
- PA : Doc.15 - **Procura Speciale Notarile cessione aree.**

PA : Doc.16 rev.01 – Frazionamento aree da cedere.
PA : Tav. 01 rev.05 – Stato Vigente e di Variante con stralcio Catastale, di Prg. e dati scheda progetto.
PA : Tav. 02 rev.01 – Profilo Trasversale edificio e scoperto.
PA : Tav. 03 rev.05 – Piante Piano Terra, Primo e Copertura dell'edificio.
PA : Tav. 04 rev.05 – Dimostrazione superamento Barriere Architettoniche (L.13/89) "Criterio Visitabilità".
PA : Tav. 05 rev.05 – Prospetti e Sezione dell'Edificio.
PA : Tav. 06 rev.04 – Invarianza Idraulica.

Il progetto delle opere di urbanizzazione a firma dall'Arch. Remigio Bursi, è costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

OU : Doc. D1 rev.05 – Relazione tecnico illustrativa; Relazione di conformità Legge 13/89; Documentazione Fotografica – Allegato 1.

OU : Doc. D3.1 rev.06 – Relazione paesaggistica.

OU : Doc. D4 rev.06 – Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione.

OU : Doc. D5 rev.06 – Elenco dei prezzi unitari.

OU : Doc. D6 rev.06 – Piano di manutenzione.

OU : Tav. 01 rev.06 – Estratto aerofotogrammetrico; Ortofoto; Estratto P.R.G. vigente; Estratto catastale; Estratto S.I.D.; Estratto del Comparto unitario; Planimetria; Quadro generale e destinazione d'uso delle aree; Scheda P.R.G.; Scheda di progetto;

OU : Tav. 02 rev.05 – Stato attuale: segnaletica stradale orizzontale e verticale, illuminazione pubblica e fognatura acque bianche. Opere di Urbanizzazione: Progetto di allaccio alla fogna comunale e linea di adduzione all'acquedotto;

OU : Tav. 03 rev.06 – Progetto: illuminazione pubblica e fognatura acque bianche, calcolo della superficie permeabile;

OU : Tav. 04 rev.06 – Progetto: segnaletica stradale orizzontale e verticale, verde e alberature, sezione stradale;

OU : Tav. 05 rev.05 – Progetto: cassonetto e fondazione stradale; Calcolo analitico dell'area P2_pr, calcolo analitico del tratto stradale di viale Ruggeri antistante l'intervento edilizio;

OU : Tav. 06 rev.05 – Progetto: pavimentazione strada e parcheggi.

- che, sebbene non allegati, fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che l'intervento 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.;

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 degli interventi di cui trattasi 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 ST1-P12 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 PIANO

1. La presente convenzione regola i rapporti tra la ditta proprietaria e il Comune per l'attuazione delle previsioni del P.R.G. nell'area ubicata in Comune di Fano descritta nella scheda ST1_P12 "Ex Marmifera Tecchi", comprensiva dei terreni censiti al Catasto Terreni come segue:

Foglio n. 38, mappali 2487 - 2494/p per un totale di mq. ... catastali e mq. ... reali, relativamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- 1- Opere stradali
- 2- Rete fognante
- 3- Rete pubblica illuminazione
- 4- Segnaletica stradale

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

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. I permessi di costruire relativi alla edificazione privata potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 del presente atto, in coerenza con l'eventuale programma costruttivo previsto dal Comparto Unitario e in conformità con le previsioni contenute nel P.P.A. vigente ai sensi della L.R. 34/1992 e s.m.i..

4. Le sanzioni a carico del soggetto attuatore in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dal Comparto unitario saranno quelle previste dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i..

5. Le opere relative alle Fognature nere ed all'Acquedotto, indicate non a scomputo e rappresentate nella tavola OU: Tav. 02 rev.05, ricadendo nella strada che come esplicitato in premessa sarà ceduta all'Amministrazione Comunale, dovranno essere realizzate tenendo conto che il ripristino dello stato dei luoghi, dovrà seguire quanto previsto dal REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DELLE MANOMISSIONI E DEI RIPRISTINI SU SEDIMI STRADALI E AREE PUBBLICHE del Comune di Fano, per un fascia pari all'ampiezza dei parcheggi a pettine esistenti lungo la strada.

ART.3 - DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

1. Ai sensi del D.M. 1444/1968, della Legge Regionale n.34/1992 e s.m.i. 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 mq. 3062.
- SUL max realizzabile mq.974
- Parcheggi pubblici mq. 575 così suddivisi:
 - parcheeggi pubblici P2_pr mq. 542
 - parcheeggi pubblici P2 mq. 33
- Zona per la viabilità veicolare P1 mq.150
- Zona a verde privato F4 mq.173

ART.4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste all'art.2 comma 1 e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato e corredato dai pareri dei vari Uffici Comunali Servizi ed Enti, previo rilascio del Permesso di Costruire;

2. Il soggetto attuatore si obbliga a versare 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 ad euro

ART.5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il soggetto attuatore, 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:

Opere stradali	euro 64.888,71
Fognatura Bianca	euro 4.914,54
Illuminazione Pubblica	euro 14.016,98
Segnaletica stradale	euro 2.956,76
Totale OO.UU1°	euro 86.776,99

In applicazione del comma 6 bis

dell'art. 17 Regolamento oneri (-15%) euro 73.760,44

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. 380/2001 s.m.i. relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, così come stabilito dall'art. 17 del REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) E DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E DELLA L.R. 34/1992, approvato con D.C.C. n°307 del 30.11.2010 e s.m., secondo l'ammontare pari a **euro 73.760,44 (= AMMONTARE TOTALE OO.UU 1° "86.776,99" -15%)**

2a. Il tratto di condotta che predispone il collegamento tra la rete privata acque bianche ed il pozzetto di raccordo posto nel parcheggio pubblico, potrà essere attivato solamente nel momento in cui sarà possibile l'allaccio alla nuova fognatura prevista lungo Viale Ruggeri.

ART.6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono presenti opere di urbanizzazione secondaria.

ART.7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

1. Le parti danno atto che, alla data odierna, il contributo tabellare degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art.16 punto 2 del D.P.R. 380/2001 e dell'art.72 della L.R. 34/1992 e loro successive modifiche e integrazioni, viene calcolato in via presuntiva sulla base degli usi previsti e delle volume-

trie massime edificabili ammesse dal Piano attuativo approvato ed ammontano rispettivamente a:

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Residenziale: euro 45.174,12 pari a Euro/mc. 15,46 x mc 2.922

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Residenziale: euro 42.076,80 pari a Euro/mc. 14,40 x mc 2.922

2. Si precisa inoltre che:

- i progetti delle opere di urbanizzazione sono esecutivi ai sensi dell'art.33 comma 2 lettera c) della L.R. 34/1992 e dell'art.23 comma 7 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;

- i progetti delle opere di urbanizzazione sono stati approvati dalla Giunta Comunale con D.G.C. n. ... del ...;

- l'importo delle opere complessive a scomputo risulta maggiore/minore dei valori stimati sulla scorta del progetto costituente parte integrante e sostanziale degli elaborati del Comparto unitario approvato definitivamente con delibera n. ... del ...

3. Il pagamento dell'eventuale quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.16 punto 2 del D.P.R. n.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.

4. Il pagamento del contributo di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001, relativo al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune secondo il regolamento sopra citato.

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

6. Quando 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.8 INCREMENTO SUPERFICIE UTILE LORDA E SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L.R. 14/2008 "NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE"

1. Il dimensionamento della superficie utile lorda del comparto ST1_P12 potrà essere determinato oltre che dell'indice edificatorio stabilito dal vigente Piano Regolatore Generale, anche dall'applicazione delle "Norme per l'Edilizia sostenibile" così come definite dalla L.R. n° 14 del 17 giugno 2008. In particolare, in caso di incremento della SUL a seguito dell'applicazione del Protocollo Itaca con il raggiungimento del punteggio pari a 2, si prevederà un aumento della superficie di standards pubblici così computato:

- mq. $974 \times 0,05 =$ mq. 48,70

- mq. $48,70/25$ mq./ab. = 1,95 abitanti insediabili

- ab. $1,95 \times 21$ mq. = mq. 40,95 di standards aggiuntivi che verranno previsti come ulteriori aree a parcheggio privato di uso pubblico, per i quali dovrà essere costi-

tuita una servitù di uso pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale.

2. Inoltre sempre al raggiungimento del punteggio pari a 2, è previsto uno sconto negli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 50%.

ART.9 PROCEDURE PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.16 comma 7 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, del D.Lgs. 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 D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., secondo quanto stabilito dal comma 2 bis 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. Il soggetto attuatore si obbliga altresì, per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione alla presentazione della seguente documentazione:

a) richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore al valore di soglia Comunitaria a scomputo degli oneri dovuti ai sensi dell'articolo 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001;

3. Eventuali sostituzioni delle ditte esecutrici nel corso dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicate al Comune di Fano .

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 stato 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 art.4.

3. La direzione e la contabilità dei lavori vengono affidate all'Arch. e l'onere per tutte le sue competenze sarà a totale carico del soggetto attuatore.

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

il Responsabile dei lavori così come definito dall'art. 89 comma 1 del D.Lgs 81 del 19/04/2008;

il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 comma 3 del D.Lgs 81/2008;

il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 commi 3 e 4 del D.Lgs 81/2008;

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

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

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

vigilare sulla sicurezza dei lavori affidati e sull'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento, nonché coordinare gli interventi degli art.94 (obblighi dei lavoratori autonomi), art.95 (misure generali di tutela) e art.96 (obblighi dei datori di lavoro, dei dirigenti e dei preposti);

verificare la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS) delle imprese esecutrici rispetto al proprio, prima della trasmissione dei suddetti piani operativi di sicurezza al coordinatore per l'esecuzione;

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

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

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. L'ultimazione dei lavori deve risultare da specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e comunicato all'Ufficio Urbanistica.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni del progetto approvato o secondo le regole d'arte, l'Ufficio Tecnico Comunale ordinerà alla Ditta Lottizzante i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità salvo il riconoscimento dei danni eventuali.

19. Il soggetto attuatore non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori e/o dall'Ufficio Tecnico Comunale.

20. 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.

21. 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.

22. Si ricorda il rispetto, in sede attuativa dell'intervento, dell'applicazione dell'art.13 "Recupero e riutilizzo d'inerti da attività private diverse dalle demolizioni" del vigente P.P.A.E. (Programma Provinciale delle Attività Estrattive).

ART.11 TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. La validità della presente convenzione, è stabilita in anni **5 (cinque)** a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta del Soggetto Attuatore 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 dal Soggetto Attuatore ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti.

2. In ogni caso le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio del Permesso di Costruire, relativo agli edifici previsti dal Piano Attuativo.

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

4. La realizzazione dei conglomerati bituminosi previsti per le strade ed i parcheggi, dovrà avvenire - fatti salvi i termini di cui al successivo comma - dopo che le strade ed i parcheggi siano stati aperti al traffico per un congruo periodo

di tempo e sempre dopo che l'intervento edilizio sia stato edificato - in termini di superficie utile lorda - per almeno due terzi, e naturalmente sempre dopo l'avvenuta costruzione di tutti gli impianti ed i servizi interrati.

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

6. Si precisa, comunque, che la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e della conseguente acquisizione delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART.12 CESSIONE DELLE AREE E CONFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree su cui verranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione primarie, ovvero aree P1 - P2_pr - P2, sono già di proprietà del Comune di Fano per cui non saranno oggetto di cessione.

2. Per quanto riguarda le Opere di Urbanizzazione, il soggetto attuatore è responsabile civilmente e penalmente delle opere realizzate a scomputo fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

3. 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.

4. Le opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal soggetto attuatore saranno prese in carico dal Comune all'approvazione del collaudo finale delle opere stesse.

5. Come indicato in premessa il tratto di strada di collegamento tra viale Ruggeri e via degli Schiavoni, ----- ed i marciapiedi, non ancora di proprietà comunale, ma di proprietà del Condominio esistente, realizzati con il primo intervento del Piano Attuativo, verranno ceduti al Comune di Fano, preliminarmente/contestualmente alla firma della convenzione stessa (Allegato A, contenente le aree da cedere e da vincolare all'uso pubblico e/o FRAZIONAMENTO)

ART.13 - ONERI DIVERSI

1. Fanno carico al soggetto attuatore i costi di manutenzione delle opere 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.

5. Il soggetto attuatore si impegna a destinare all'uso pubblico co gli eventuali ulteriori parcheggi privati ad uso pubblico

necessari per l'applicazione del Protocollo Itaca come da precedente art. 8.

6. Il soggetto attuatore si impegna a destinare all'uso pubblico il MARCIAPIEDE previsto perpendicolarmente a viale Ruggeri, lungo la strada già ceduta all'amministrazione e pertanto sarà istituita sullo stesso una servitù di uso pubblico (Allegato A, contenente le aree da cedere e da vincolare all'uso pubblico e/o FRAZIONAMENTO)

7. Il soggetto attuatore, in relazione alla disciplina delle aree Tr 100 - di cui all'art. 22 lett. b) delle NTA del Piano GIZC, *si obbliga, per se e aventi causa e diritto, a manlevare la Pubblica Amministrazione da ogni danno direttamente o indirettamente derivante dalle opere realizzate o arrecato alle stesse a causa di eventi meteomarinari.*

ART. 14 - VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE

1. I lavori, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, saranno valutati a corpo in relazione ai costi unitari del 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.

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

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

ART. 15 - COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art.102 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a Certificato di Regolare Esecuzione da redigere a cura del Direttore dei Lavori.

Entro tre mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione, il direttore dei Lavori dovrà inoltrare al Comune tutta la documentazione tecnico contabile nonché il certificato di regolare esecuzione al fine delle successive verifiche tecniche-amministrative, redatto secondo le norme vigenti per gli appalti pubblici.

2. Entro i successivi tre 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 essere rilasciato da parte del Comune il collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione.

3. Con l'approvazione da parte del Comune e degli Uffici ASET del certificato di regolare esecuzione ed il rilascio del certificato di collaudo finale delle opere di urbanizzazione sarà sottoscritto anche apposito documento di presa in consegna delle stesse e sarà svincolata la fideiussione di cui all'art.17 il cui originale verrà consegnato dal Comune al soggetto attuatore in tale sede.

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

ART. 16 - PROGRAMMA DI EDIFICAZIONE

1. Il programma di edificazione prevede e stabilisce quanto segue: intervento diretto su unico lotto residenziale di completamento subordinato a quanto prescritto nella scheda del comparto unitario allegata al Piano Attuativo in variante non sostanziale.

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 ha costituito idonea garanzia fideiussoria rilasciata dalla Compagnia Assicuratrice ".....", con polizza n.ro ... del ... a favore del Comune di Fano, dell'importo di Euro (...), corrispondente al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione aumentato del 10%. La fideiussione è allegata al presente atto sotto la lettera -----

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:

- 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. Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcune riserve, 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 comparanti 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. La firma della fidejussione è stata debitamente autenticata da me notaio, ed ho attestato i poteri di rappresentare l'Assicurazione da parte del fideiussore.

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

8. La polizza sarà comunque totalmente svincolata solo a seguito dell'approvazione **del certificato di regolare esecuzione.**

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 tipo di autorizzazione a costruire e il certificato di agibilità.

2. Qualora il soggetto attuatore 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 dalla presente convenzione, il Dirigente - oltre a non rilasciare il certificato di agibilità relative alle costruzioni, ed ad applicare gli altri provvedimenti consequenziali per legge - promuoverà da parte della Giunta, 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 - provvederà 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 del soggetto attuatore esecutore e dopo che la stessa - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto - non abbia aderito alle disposizioni impartite.

6. In ogni caso - per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione e, in particolare, per quella prevista nel precedente comma - il soggetto attuatore autorizza il Comune di Fano a disporre della cauzione di cui al precedente art. 17 nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualunque 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 del lotto interessato dal Piano, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti gli oneri derivanti dall'attuazione del Piano 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, 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. 22 della convenzione sopra citata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle **aree private condominiali e di uso pubblico**, interne al Comparto unitario in questione, a completo carico dei proprietari delle unità immobiliari, nello stesso realizzate, ognuno in quota parte proporzionale ai millesimi della propria proprietà immobiliare;

- l'art. 22 della convenzione sopra citata che stabilisce che: *"I proprietari delle unità immobiliari realizzate nel Comparto in oggetto, in relazione alla disciplina delle aree Tr 100 - di cui all'art. 22 lett. b) delle NTA del Piano GIZC, si obbliga, per se e aventi causa e diritto, a manlevare la Pubblica Amministrazione da ogni danno direttamente o indirettamente derivante dalle opere realizzate o arrecato alle stesse a causa di eventi meteomarinari."*

- l'art. 20 della convenzione che stabilisce l'onere della riparazione dei danni al patrimonio stradale esistente, a carico del soggetto attuatore e degli acquirenti dei lotti previsti dal Piano Attuativo.

- In particolare, inoltre, si dà atto che l'art. 11, comma 6 della convenzione stabilisce che *"la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e della conseguente acquisizione delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale"*.

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 solo dopo il riconoscimento di regolare esecuzione del lavoro mediante verbale di collaudo, anche se i terreni risultano col presente atto, trasferiti in proprietà al Comune.

2. Il soggetto attuatore si impegna alla eventuale riparazione dei danni al patrimonio stradale esistente durante l'esecuzione dei lavori.

ART. 21 - MANUTENZIONI DELLE AREE A VERDE

1. E' prevista la messa a dimora di n. 6 esemplari di Tamarix Gallica (Tamarice), al centro di altrettante superfici circolari del diametro di 2,00m, completamente drenanti e protette da una griglia in ghisa lamellare carrabile del diametro esterno di mt. 2,00 e interno di mt. 0,90.

2. Tali alberature vengono collocate su suolo privato e la manutenzione sarà a carico del privato.

3. La griglia in ghisa lamellare carrabile è suddivisa in n.4 pannelli per agevolare la manutenzione a carico del privato.

ART. 22 - AREE PRIVATE CONDOMINIALI E DI USO PUBBLICO

1. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare - a sua completa cura e spese - tutte le opere relative alle aree private condominiali ed il marciapiede di uso pubblico previsto perpendicolarmente a via Ruggeri (**ESTREMI CATASTALI DEL MARCIAPIEDE DI USO PUBBLICO**), così come individuate nelle tavole del progetto.

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

3. **In area privata è prevista la realizzazione di una vasca di decantazione, di un letto drenante e del relativo allaccio, per lo smaltimento delle acque bianche e le cui manutenzioni saranno a carico dei privati. [si veda documento allegato al progetto di Piano Attuativo: PA : Tav.6 rev.03 - Invarianza Idraulica].** (vedi PIANO DI MANUTENZIONE - ALLEGATO)

4. Il tratto di condotta che predispone il collegamento tra la rete privata acque bianche ed il pozzetto di raccordo posto nel parcheggio pubblico, potrà essere attivato solamente nel momento in cui sarà possibile l'allaccio alla nuova fognatura prevista lungo Viale Ruggeri.

5. In area privata è prevista la realizzazione di un MARCIAPIEDE DI USO PUBBLICO, previsto perpendicolarmente a viale Ruggeri, lungo la strada già ceduta all'amministrazione, le cui manutenzioni saranno a carico dei privati. (**Allegato A, contenente le aree da cedere e da vincolare all'uso pubblico e/o FRAZIONAMENTO**)

6. I proprietari delle unità immobiliari realizzate nel Comparto in oggetto, in relazione alla disciplina delle aree Tr 100 - di cui all'art. 22 lett. b) delle NTA del Piano GIZC, si *obbliga, per se e aventi causa e diritto, a manlevare la Pubblica Amministrazione da ogni danno direttamente o indirettamente derivante dalle opere realizzate o arrecato alle stesse a causa di eventi meteomarinari.*

ART. 23 - 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.

ART. 24 - 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.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136".

2. La Ditta lottizzante ha sottoscritto e si impegna ad osservare il Protocollo di Legalità così come predisposto dalla Prefettura di Pesaro e Urbino e sottoscritto dagli Enti, Uffici e Associazioni aderenti il 10 marzo 2020 che, sebbene non allegato, fa parte integrante e sostanziale degli elaborati di piano elencati in premessa.

ART. 25 - TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Il soggetto attuatore si impegna a rispettare gli obblighi derivanti dalla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010.

2. Il CUP (Codice Unico di Progetto), acquisito dall'amministrazione comunale, è -----.

3. Il Soggetto attuatore nomina _____ quale responsabile unico dei lavori, cui compete l'acquisizione e la gestione del CIG (Codice Identificativo di Gara) che è ----- .

ART. 26 - 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. 27 - CONTROVERSIE

Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa, alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Marche, competente per territorio.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che da me interpellati l'hanno in tutto confermato e sottoscritto essendo le ore ... e minuti ...

Dattiloscritto da persona di mia fiducia con macchina munita del prescritto nastro indelebile occupa venti facciate di sei fogli uso bollo.

Letto, firmato e sottoscritto.

....., lì

(luogo e data)

Per il Comune di Fano

Il Soggetto attuatore

.....

.....

Allegato A - Opere di Urbanizzazione da realizzare in Convenzione

