



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

OGGETTO:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO RESIDENZIALE ST5_P49
(COMPARTO DI RICUCITURA VIA GUERRIERI LOC. ROSCIANO)**

DITTA:

**GENGA FALCIONI IVANA – c.f. GNGVNI48D42D488I
GENGA FALCIONI LUANA – c.f. GNGLNU44B60D488X
ED ALTRI**

SCHEMA DI CONVENZIONE



Via Piave, 21/C – 61032 Fano (PU)
C.F.: PRG FNC 78B10 D488Y
P.IVA: 02096410416
Tel.: 0721 830523
Fax: 0721 1543161
Mobile: 338 2708562
Mail: info@studiopergolesi.it
www.studiopergolesi.it

Via G. da Serravalle, 9
61032 Fano (PU)
C.F.: BLL NCL 89D27 H294Y
P.IVA: 02609990417
Mobile: 333 3299090
Mail: belli.nicola89@gmail.com



COMUNE DI FANO
Provincia di Pesaro - Urbino

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

Il giorno del mese di dell'anno in Fano (PU) via n., davanti a me sono comparsi i signori:

-GIANGOLINI ARCH. ADRIANO, nato a Pesaro (PU) il 06/11/1961, architetto, domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale di Fano, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore V Lavori Pubblici ed Urbanistica del Comune di Fano, con sede in Fano via San Francesco d'Assisi, Codice Fiscale 00127440410, autorizzato con delibere della Giunta Comunale n. 190 del 22 maggio 2015 e n. 67 del 25 febbraio 2016, esecutive, che in copie conformi si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B";

-GENGA FALCIONI IVANA, nata a Fano (PU) il 02/04/1948 c.f. GNGVNI48D42D488I residente a via;

-GENGA FALCIONI LUANA, nata a Fano (PU) il 20/02/1944 c.f. GNGLNU44B60D488X residente a via;

-SCATASTA CHIARA, nata a Amandola (AP) il 26/04/1977 c.f. SCTCHR77D69A252H residente a via;

-AMBROSINI ANDREA, nato a Fano (PU) il 22/02/1970 c.f. MBRNDR70B22D488X residente a via;

-SORCINELLI ANNA MARIA, nata a Lussemburgo (EE) il 10/05/1969 c.f. SRCNMR69E50Z120T residente a via;

-SCATASTA GIORGIA, nata a Ascoli Piceno (AP) il 24/04/1971 c.f. SCTGGR71D64A462E residente a via;

-SORICE CARMINE, nato a Sperone (AV) il 14/10/1947 c.f. SRCCMN47R14I893O residente a via;

(quali proprietari dell'area costituente il comparto edificatorio ST5_P49)

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

PREMESSO

- che la Ditta Lottizzante è proprietaria dell'area sita nel territorio di questo Comune, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n. 62 mappali 9p-29p-30p-288p-458p-461-462-502p-504p-506-508-510-570p, confinanti con via Guerrieri, Ferrovie dello Stato, Fosso degli Uscenti, della superficie catastale complessiva di mq. 4.063,80 e di superficie reale di mq. 3.976,00 corrispondenti al 100% del comparto;

- che possiede la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- che la suddetta area nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fano approvato con D.C.C. n.34 del 19.02.2009, risulta classificata come segue:

- come zona omogenea «C2- ZONE RESIDENZIALI DI RICUCITURA URBANA», per una superficie di mq. 1638,00;

- come zona omogenea «P2_pr – ZONE PER PARCHEGGI», per una superficie di mq. 1045,00;

- come zona omogenea «F1 – ZONE DI VERDE ATTREZZATO» per una superficie di mq. 803,00;

- come zona omogenea «P1 – ZONE PER LA VIABILITA' VEICOLARE» per una superficie di mq. 490,00;

ricompresa nel comparto unitario di attuazione di cui all'art. 90 delle NTA denominato ST5_P49 per il quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato "Comparto di ricucitura via Guerrieri Loc. Rosciano";

VISTO

- il progetto di piano di lottizzazione redatto dall' Ing. Belli Nicola e dal Geom. Pergolesi Francesco secondo quanto disposto dall'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n.765 e dalla Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34 e s.m.i., presentato dalla Ditta Lottizzante in data prot.n. costituito dai seguenti elaborati:

Doc. 01: Relazione Tecnico-illustrativa e Relazione sul superamento delle Barriere Architettoniche (DPR 503/1996)	
Doc. 02: Documentazione Fotografica	
Doc. 03: Norme Tecniche di Attuazione	
Doc. 04: Schema di Convenzione	
Doc. 05: Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione	
Doc. 06: Relazione Geologica	
Doc. 07: Compatibilità Idraulica Invarianza	
Doc. 08: Relazione Sostenibilità Ambientale	
Doc. 09: Relazione di Valutazione Previsionale di Clima Acustico	
Doc. 10: Relazione Botanico-Vegetazionale	
Doc. 11: Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione	
Doc. 12: Elenco Prezzi Opere di Urbanizzazione	
Doc. 13: Piano di manutenzione delle Opere	
Doc. 14: Parere art. 89 DPR 380/01 ed accertamenti art. 10 L.R. 22/2011	
Doc. 14/A: Integrazione parere art. 89 DPR 380/01 ed accertamenti art. 10 L.R. 22/2011	
Tav. 01: Estratti Planimetrici- Scheda Comparto PRG	1:2000
Tav. 02: Rilievo quotato	1:200
Tav. 02A: Rilievo quotato esteso oltre il fosso Estratto catastale esteso ai fogli limitrofi Limite fosso di guardia di progetto esterno al comparto	1:400
Tav. 03: Calcolo Superficie comparto di Progetto	1:250
Tav. 04: Assetto delle proprietà	1:1000
Tav. 05: Dimostrazione Superficie E1	1:400
Tav. 06: Profili terreno attuale	1:200
Tav. 07: Reti impianti e alberature esistenti	1:200
Tav. 08: Destinazione d'uso delle aree Scheda di PRG e di Progetto	1:200
Tav. 09: Destinazione d'uso degli edifici Sagoma di massimo ingombro Distanza dai confini e dai fabbricati Planivolumetrico	1:200
Tav. 10: Verifica grafica e analitica degli standard urbanistici	1:200
Tav. 11: Tipologie edilizie non Vincolanti (Lotti 1-2-3) Calcolo S.U.L. Piante, Prospetti e Sezioni Rendering	1:200
Tav. 12: Opere di Urbanizzazione: Strada, marciapiedi, parcheggi	1:200
Tav. 13: Profili terreno di Progetto Particolari costruttivi Opere di Urbanizzazione	1:200

Tav. 14: Opere di Urbanizzazione: Planimetria superfici permeabili, semipermeabili, impermeabili	1:200
Tav. 15: Opere di Urbanizzazione: Segnaletica stradale	1:200
Tav. 16: Opere di Urbanizzazione: Illuminazione Pubblica	1:200
Tav. 17: Opere di Urbanizzazione: Fognatura acque meteoriche	1:200
Tav. 18: Opere di Urbanizzazione: Rete ENEL	1:200
Tav. 19: Opere di Urbanizzazione: Rete TELECOM	1:200
Tav. 20: Opere di Urbanizzazione: Verde Pubblico	1:200
Tav. 21: Delimitazione Aree Pubbliche: Manutenzione a carico dei proprietari Manutenzione a carico del Comune	1:200
Tav. 22: Muro di Contenimento: Planimetria, sezione e particolare costruttivo	1:200
Tav. U : Planimetria generale Opere di Urbanizzazione	1:200
Tav. Ua: Planimetria generale	1:400
Tav. F : Opere di Urbanizzazione: Fognature acque meteoriche Verde pubblico Illuminazione pubblica	1:200
Tav. F1: Planimetria generale;	1:400

- che l'intervento relativo al piano di lottizzazione in questione è conforme all'attuale normativa urbanistica di questo Comune ed alla vigente normativa statale e regionale;

- che, in particolare, l'intervento non è in contrasto con il Piano Paesistico Ambientale, adottato dalla Regione Marche con D.A.C.R. n. 197 del del 3.11.1989 e s.m.i.;

- che con parere favorevole n°3555/18 il SERVIZIO TUTELA E GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO della Regione Marche ha disposto le seguenti prescrizioni:

1. Sugli edifici in progetto non andranno realizzati piani interrati o seminterrati.
2. Al fine di non gravare sulle portate del fosso, andranno evitati nuovi recapiti di acque provenienti dall'ambito oggetto di trasformazione urbanistica.
3. Il piano di imposta dei futuri edifici andrà innalzato di almeno +0,85 m dal piano campagna attuale, utilizzando per la realizzazione dei riporti materiali idonei adeguatamente costipati, previa rimozione dello strato di terreno rimaneggiato (circa 0,80 cm).
4. Sulla fascia a verde pubblico prevista in corrispondenza dell'ex sede ferroviaria, non andranno elevate le attuali quote topografiche, mediante riporti di terreno.
5. Lungo il confine dei lotti edificabili verso il corso d'acqua e sui lati ortogonali a questo andrà realizzato un muro di recinzione a tenuta di 1,00 m di altezza, rispetto al piano di imposta dei futuri fabbricati, ovvero di +1,85 m rispetto alla quota del piano campagna attuale.
Laddove, come prospettato in relazione, si intenda in un secondo tempo accorpate ad ogni lotto la porzione dell'area agricola contermini, si prescrive sull'area in aggiunta il divieto di innalzare l'attuale quota del terreno, allo scopo di non ridurre la capacità di laminazione/accumulo su tale ambito permeabile, nell'eventualità di sversamenti in corrispondenza del manufatto di attraversamento dell'ex linea ferroviaria.

6. Andrà realizzato un fosso di guardia drenante lungo il confine del comparto verso il corso d'acqua, per separare l'area agricola e potenzialmente allagabile dai lotti edificabili.

Non si ritiene invece compatibile la realizzazione di scavi, compresi quelli per la formazione di fossi, o il posizionamento di dispositivi drenanti all'interno della fascia di sicurezza idraulica della

larghezza di 10 metri dal piede dell'argine, che pertanto andrà mantenuta inalterata, ai sensi dell'art.96 del R.D. 523/1904, fatta eccezione per la zona interessata dall'intervento sulla viabilità.

- che il Piano di Lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica Comunale nella seduta deln., punto n.....del verbale, la quale ha espresso parere

- che il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di lottizzazione con Deliberazione n..... del, esecutiva ai sensi di Legge;

- l'attestazione di avvenuti pubblicazione e deposito del Piano di lottizzazione, nelle forme di Legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni

(ovvero in presenza di osservazioni)

in seguito al quale sono pervenute n..... osservazioni;

- che il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il Piano di lottizzazione con Deliberazione n..... del esecutiva ai sensi di Legge

(ovvero in presenza di osservazioni aggiungere)

con la quale sono state esaminate le osservazioni e sono state espresse le controdeduzioni;

- che il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione con Deliberazione n..... del, esecutiva ai sensi di Legge;

TUTTO CIÒ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la Ditta Lottizzante in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi e rimanendo la Ditta lottizzante obbligata per sé, successori ed aventi causa, le costituite parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART.1

OBBLIGO GENERALE

1.L'attuazione del Piano di Lottizzazione avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e giusto il Piano di Lottizzazione che – sebbene non allegato – fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

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

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3.In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione.

ART.2

ATTUAZIONE DEL PIANO

1.La presente convenzione regola i rapporti tra la ditta lottizzante e il Comune per l'attuazione delle previsioni del P.R.G. nell'area ubicata in Comune di Fano descritta nella scheda ST5_P49 – COMPARTO DI RICUCITURA VIA GUERRIERI LOC. ROSCIANO, comprensiva dei terreni censiti al Catasto come segue:

Foglio 62 mappali 9p-29p-30p-288p-458p-461-462-502p-504p-506-508-510-570p per un totale di mq. 3.976,00, relativamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- Strade (mq 490)
- Parcheggi (mq 1045)
- Verde pubblico (mq 803)

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

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

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

4.Qualora le opere di urbanizzazione siano eseguite a stralci funzionali secondo un programma costruttivo approvato ed allegato al presente atto, i permessi di costruire saranno rilasciati nel rispetto del programma stesso.

5.Le sanzioni a carico della Ditta lottizzante in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dal Piano di Lottizzazione saranno quelle previste dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i..

ART.3

DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

Ai sensi del D.M. 1444/1968, della Legge Regionale n.34/1992 e delle N.T.A. del P.R.G. vigente (approvato con D.C.C. n34 del 19.02.2009) le aree a standard sono così quantificate:

- Superficie territoriale complessiva	mq	3.976,00
- SUL max realizzabile	mq	793,00
di cui Residenziale	mq	793,00
- Abitanti insediabili (SUL/25)	numero	31,72
<u>AREE A STANDARD RICHIESTE</u> (ab.x21mq)	TOT mq	666,12
<u>AREE A STANDARD PREVISTE NEL PIANO</u>	TOT mq	1.848,23

- Parcheggi pubblici mq. 1044,88
- Verde pubblico mq. 803,35

ART.4

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.La Ditta lottizzante, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo di cui all'articolo 2 comma 1 e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dalla Ditta Lottizzante stessa e verificato dal Servizio nuove opere LL. PP del Comune di Fano, previo rilascio del permesso di Costruire.

2.La Ditta lottizzante si obbliga a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il contributo per il costo di costruzione e i Diritti di Segreteria Comunale pari a € 516,00.

ART.5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

- strade e parcheggi	€.	47.294,52
- fognature acque bianche	€.	23.255,91
- pubblica illuminazione	€.	15.413,03
- Rete Enel	€.	10.340,00
- Rete Telecom	€.	3.825,71
- Segnaletica stradale	€.	2.321,30

- Verde Pubblico	€.	5.089,40
- Fosso di Guardia	€.	1.166,00
TOTALE	€	108.705,87

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

ART.6

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI INTERESSE GENERALE

1. La ditta lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 2, comma 5, dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegna – per se 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:

- strade e parcheggi	€.	37.049,78
- fognature acque bianche	€.	7.109,44
- pubblica illuminazione	€.	6.683,81
- Segnaletica stradale	€.	1.139,98
- Verde Pubblico	€.	479,85
TOTALE	€	52.462,86

2.L'assunzione del suddetto onere di urbanizzazione avverrà - ai sensi dell'art. 33 della L.R. 5 agosto 1992 n.ro 34 - a scomputo del contributo prescritto dall' art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 N° 380 relativo agli oneri di urbanizzazione 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 volumetrie massime edificabili ammesse dal Piano di lottizzazione approvato ed ammontano rispettivamente a:

- URBANIZZAZIONI PRIMARIE

- SUL 793,00 x 3,10 h = mc. 2.458,30
- €/mc 16,86 x mc 2.458,30 = **€ 41.446,94**

- URBANIZZAZIONI SECONDARIE

- SUL 793,00 x 3,10 h = mc. 2.458,30
- €/mc 15,64 x mc 2.458,30 = **€ 38.447,81**

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA € 79.894,75

In base alla Reg. Comunale sugli oneri (art.17 comma 6 bis) sul valore di stima delle Opere di Urbanizzazione Primaria viene detratto uno sconto del 15%, per cui l'importo effettivo scomputabile si riduce a :

Euro 108.705,87 - 15% = Euro 92.399,99

2. Si precisa inoltre che:

- i progetti delle opere di urbanizzazione sono esecutivi ai sensi dell'art.33 comma 2 lettera c) della L.R. 34/1992 e dell'art.93 comma 4 del D.Lgs.163/2006 e loro successive modifiche e integrazioni, redatti da professionisti abilitati incaricati dalla Ditta lottizzante la quale dichiara di aver preventivamente nominato il Coordinatore della Progettazione ai sensi della vigente normativa;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione hanno ottenuto i pareri favorevoli degli enti e uffici preposti come riportato nelle delibere di adozione e di approvazione;
- i progetti delle opere di urbanizzazione sono stati approvati dalla Consiglio Comunale in data con D.G.C. n..... del.....;
- l'importo delle opere complessive a scomputo risulta maggiore dei valori stimati sulla scorta del progetto costituente parte integrante e sostanziale degli elaborati del Piano di lottizzazione approvato definitivamente con delibera della Giunta comunale n. del.....;

3.L'ammontare della quota del contributo di cui all'art.16 comma 2 (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) del D.P.R. n.380/2001 verrà determinata all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti dal Piano di lottizzazione.

4.Il pagamento dell'eventuale quota di contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art.16 punto 2 del D.P.R. 380/2001, derivante dalla differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo e l'importo dei relativi oneri tabellari di urbanizzazione, avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

5.Il pagamento del contributo di cui all'art.16 comma 3 del D.P.R. n.380/2001, relativo al costo di costruzione, avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire, con esclusione per gli interventi convenzionati ai sensi dell'art. 17 del DPR n. 380/2001..

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

7.Quando il costo delle opere realizzate risulti a consuntivo, inferiore agli importi convenzionati ed inferiori agli oneri tabellari dovuti per gli interventi edilizi corrispondenti, la Ditta lottizzante si impegna a versare l'eventuale conguaglio al Comune di Fano in un'unica soluzione entro 30 giorni dalla data di collaudo definitivo delle opere e comunque prima della presa in consegna delle opere.

ART.8

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

1.L'esecuzione diretta da parte delle ditte Lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria descritte nel precedente articolo "Opere di urbanizzazione primaria" di cui all'art. 16 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, secondo quanto stabilito dal comma 2bis dello stesso art. 16, D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..

Come stabilito dal Consiglio di Stato nell'adunanza del 3. 12. 2018 affare n° 01911/2018 per opere funzionali "si intendono le opere di urbanizzazione primaria la cui realizzazione è diretta in via esclusiva al servizio della lottizzazione ovvero della realizzazione dell'opera edilizia di cui al titolo abilitativo a costruire e, comunque, solo quelle assegnate alla realizzazione a carico del destinatario del titolo abilitativo a costruire e da quest'ultimo specificate".

2.Eventuali sostituzioni delle ditte esecutrici nel corso dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicate al responsabile del Procedimento del Comune di Fano di cui al successivo articolo.

ART.9
PROCEDURE PER L’AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVI ALLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE

1.La Ditta lottizzante si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione esterne al comparto di interesse generale secondo quanto disposto dal comma 3 dell'art.36 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e dal comma 2 del citato articolo al punto b.

“a) per affidamenti di importo inferiore a 40.000 euro, mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici o per i lavori in amministrazione diretta;

b) per affidamenti di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a 150.000 euro per i lavori, o alle soglie di cui all’articolo 35 per le forniture e i servizi, mediante affidamento diretto previa valutazione di tre preventivi, ove esistenti, per i lavori, e, per i servizi e le forniture, di almeno cinque operatori economici individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti. I lavori possono essere eseguiti anche in amministrazione diretta, fatto salvo l’acquisto e il noleggio di mezzi, per i quali si applica comunque la procedura di cui al periodo precedente. L’avviso sui risultati della procedura di affidamento contiene l’indicazione anche dei soggetti invitati;

c) per affidamenti di lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 350.000 euro, mediante la procedura negoziata di cui all’articolo 63 previa consultazione, ove esistenti, di almeno dieci operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici. L’avviso sui risultati della procedura di affidamento contiene l’indicazione anche dei soggetti invitati;

c-bis) per affidamenti di lavori di importo pari o superiore a 350.000 euro e inferiore a 1.000.000 di euro, mediante la procedura negoziata di cui all’articolo 63 previa consultazione, ove esistenti, di almeno quindici operatori economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici. L’avviso sui risultati della procedura di affidamento contiene l’indicazione anche dei soggetti invitati;

d) per affidamenti di lavori di importo pari o superiore a 1.000.000 di euro e fino alle soglie di cui all’articolo 35, mediante ricorso alle procedure di cui all’articolo 60, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 97, comma 8”.

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

3. Eventuali sostituzioni delle ditte esecutrici nel corso dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicate al responsabile del Procedimento del Comune di Fano di cui al successivo articolo.

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

ART.10
ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione non potranno essere iniziati fino a che per gli stessi non sia stata rilasciato il relativo permesso di costruire.

2.Le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, sono opere pubbliche e pertanto dovranno essere eseguite a regola d’arte, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, il tutto in conformità del progetto esecutivo.

3.La direzione e la contabilità dei lavori vengono affidate al Geom. Pergolesi Francesco e l’onere per tutte le sue competenze sarà a totale carico della Ditta Lottizzante.

4.La Ditta Lottizzante, con onere a suo carico, si impegna a designare, prima dell'affidamento dei lavori:

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

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

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

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

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

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

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

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

11.Le parti prendono atto che il Comune di Fano provvederà a dare indicazioni per la nomina del collaudatore in corso d'opera di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti per legge, entro la data di inizio lavori. L'onere per tutte le sue competenze sarà a totale carico della Ditta lottizzante .

12.L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, che è fissato entro 1 anno dal rilascio del relativo permesso di costruire, dovrà essere comunicato con specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalla data di esso decorre il termine per il completamento delle opere.

13.Prima dell'inizio dei lavori di lottizzazione l'Ufficio Tecnico potrà essere chiamato a verificare, con apposito sopralluogo, la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello che dovranno essere predisposti dal soggetto attuatore.

Ove nella esecuzione degli scavi si incontrassero manufatti preesistenti per pubblici servizi, dovrà usarsi cautela per non danneggiarli e dovrà esserne data contemporanea comunicazione scritta al Comune per i provvedimenti del caso. Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici delle Marche, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti di interesse archeologico o paleontologico.

14.Nessuna variante, quantitativa e qualitativa potrà essere attuata se non sia stata preventivamente autorizzata dal Comune con ordini di servizio per le modifiche che rientrano nella discrezionalità del Direttore dei Lavori e tramite variazioni della presente convenzione in ordine a modifiche sostanziali degli impegni in essere.

15.L'ultimazione dei lavori deve risultare da specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e comunicato all'Ufficio Urbanistica e dalla data di esso decorre il termine per il collaudo definitivo.

16.Il direttore dei lavori, nelle fasi salienti dei medesimi e sempre prima di procedere alla chiusura degli scavi, dovrà richiedere preventivamente un sopralluogo all'Ufficio Tecnico Comunale e agli Uffici ASET che consenta a questi ultimi di effettuare gli opportuni controlli.

17.Il Direttore dei Lavori redigerà i verbali di inizio, fine lavori, conto finale, certificato di regolare esecuzione e curerà la tenuta dei libri contabili che saranno trasmessi all'Ufficio Urbanistica il quale provvederà alla regolarizzazione contabile.

18.Le opere e le prestazioni che non fossero esattamente determinate dal progetto e le eventuali varianti rispetto al progetto stesso, dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni che saranno impartite in corso d'opera dalla Direzione Lavori sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e gli Uffici ASET.

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

20.La Ditta lottizzante non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori, dall'Ufficio Tecnico Comunale, e dagli Uffici ASET.

21.Nessuna variante o aggiunta nell'esecuzione dei lavori e delle forniture sarà ammessa e riconosciuta se non risulterà ordinata o accettata per iscritto dal Comune di Fano.

22.La vigilanza in corso d'opera delle opere di urbanizzazione compete al Direttore dei Lavori e al Collaudatore che potranno disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto ai progetti esecutivi autorizzati dal Comune.

23.Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, gli apparecchi e la rete di pubblica illuminazione che verrà realizzata all'interno del piano di lottizzazione in oggetto, dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 10/2002.

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

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

ART.11

TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1.Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative all'intervento in questione, dovranno essere completate ed ultimate entro e non oltre 5 (cinque) anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta della ditta lottizzante ma in ogni caso mai superiore al termine decennale.

Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, fatta salva eventuale proroga o rinnovo motivato del Permesso di Costruire per il completamento delle opere, qualora le opere siano realizzate solo in parte, la presente convenzione si intende decaduta e l'atto risolto in pieno diritto. Il Comune tuttavia, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere. In tal caso, il Comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse è senz'altro autorizzato dalla Ditta lottizzante ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti.

2.In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione del Permesso di Costruire, relativi agli interventi previsti dal piano di lottizzazione, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento con la sola esclusione delle opere di finitura che potrebbero danneggiarsi e cioè: tappeto d'asfalto, pavimentazione marciapiedi, pali di illuminazione, alberi e piantumazioni varie.

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

4.La realizzazione dei conglomerati bituminosi previsti per le strade ed i parcheggi, dovrà avvenire – fatti salvi i termini di cui al successivo comma – dopo che le strade ed i parcheggi siano stati aperti al traffico per un congruo periodo di tempo e sempre dopo che l'intervento edilizio sia stato edificato – in termini di superficie utile lorda – per almeno due terzi, e naturalmente sempre dopo l'avvenuta costruzione di tutti gli impianti ed i servizi interrati.

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

6.Si precisa, comunque, che fino al momento in cui non saranno realizzate le opere di urbanizzazione- così come prescritte dal primo comma del precedente art. 2 e nei precedenti commi del presente articolo- il Comune di Fano, ai sensi della normativa vigente in merito, potrà rilasciare il certificato di agibilità degli edifici solo se queste ultime riguardano alloggi già serviti dalle opere stesse.

7.La responsabilità di eventuali danni prodotti al patrimonio stradale esistente di accesso alla lottizzazione, provocati dal transito dei mezzi dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione e dal transito dei mezzi delle imprese operanti nei vari lotti, è a carico rispettivamente della Ditta Lottizzante e dei proprietari dei lotti previsti dal Piano di Lottizzazione. Il rilascio del certificato di agibilità per ciascun lotto, sarà condizionato all'avvenuta riparazione dei danni prodotti nella strada a servizio del lotto sopraccitato.

ART.12

CESSIONE DELLE AREE E CONFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.La ditta lottizzante, cede gratuitamente al COMUNE DI FANO, che come sopra rappresentato accetta ed acquista, le aree site in Comune di Fano destinate alla realizzazione delle attrezzature pubbliche (standard) censite al catasto terreni del Comune di Fano al foglio 62 mappali (ex), confinanti con: "Ditte lottizzanti" da più lati, salvo altri

Si allega al presente atto sotto la lettera "...." firmato dalle parti e da me Notaio, un estratto di mappa che individua le aree interessate e una tavola in formato A3, dove sono evidenziate le aree cedute con la loro destinazione.

Tali aree sono destinate per mq. 1045,00 a parcheggi, per mq. 490,00 a viabilità veicolare, per mq. 803,00 a Verde Pubblico e servizi per attività collettive, e risulta meglio indicata nella tavola, depositata presso il Comune di Fano Settore Urbanistica che pur non essendo allegata al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale.

Garantisce la parte cedente la buona e piena proprietà delle aree cedute e la libertà da vincoli, pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

2.La presente cessione viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui l'immobile ceduto attualmente si trova, 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.

Ai sensi dell'art.30 D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 viene allegato al presente atto sotto la lettera "....." in originale il certificato di destinazione urbanistica del terreno di cui sopra, rilasciato dal Comune di Fano in data

In ordine a detto certificato dichiarano le parti che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Garantisce la parte cedente la buona e piena proprietà di quanto ceduto e la libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Ai fini fiscali dichiarano le parti che il valore del terreno ceduto ascende ad euro (.....).

Il possesso legale di quanto ceduto viene dato da oggi, con tutti gli utili e oneri relativi, mentre la consegna materiale verrà effettuata contestualmente all'approvazione del collaudo finale delle opere, previsto al successivo punto 14.

Ogni spesa inerente e conseguente all'atto di cessione delle aree è a totale carico della Ditta lottizzante.

Ai fini fiscali dichiarano le parti, che la presente cessione è soggetta ad imposta di registro in misura fissa ex art. 51 legge 342/2000, ed è esente dall'imposta ipotecaria e catastale ex art.20 legge 10/77.

3.La cessione in forma gratuita a favore del Comune della proprietà delle aree per le opere di urbanizzazione, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione.

4.La Ditta lottizzante a dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree da cedere, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli si obbliga a consegnare al

Comune i certificati censuari storici ed i certificati ipotecari rilasciati dall'Agenzia del Territorio. Detti certificati dovranno attestare la proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, fino a tutto il giorno di trascrizione degli atti di cessione. In sostituzione della predetta certificazione al momento della stipulazione degli atti di cessione la Ditta lottizzante potrà consegnare l'idonea relazione notarile sullo stato delle proprietà, trascrizioni, annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

5.La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. Il conferimento delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dalla Ditta lottizzante dovrà avvenire all'approvazione del collaudo delle opere stesse.

6.La Ditta lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa, alla volturazione catastale delle aree cedute e a dare al Comune di Fano la dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

7.La Ditta lottizzante si obbliga per sé successori ed aventi causa ad includere nei rogiti di vendita, le servitù perpetue ed inamovibili, a favore di Aziende ed Enti relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

8.La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune (o già asservite ad uso pubblico) resta a carico della Ditta lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale.

9.La Ditta lottizzante esonera espressamente il Comune di Fano da qualsiasi responsabilità in dipendenza della gestione e utilizzo delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si impegna, per se e aventi causa e diritto, a tenere il Comune totalmente sollevato ed indenne da ogni reclamo, azione, molestia o pretesa che pervenissero da terzi. La Ditta lottizzante esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli per qualsiasi titolo o causa, ivi compresi i fatti dolosi o colposi di terzi.

ART.13

ONERI DIVERSI

1.Fanno carico alla Ditta lottizzante i costi di manutenzione delle opere fino alla data della presa in consegna delle opere stesse da parte del Comune.

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

3.La ditta lottizzante è responsabile civilmente e penalmente delle opere realizzate a scomputo fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

4.La ditta lottizzante è inoltre responsabile dei vizi e dei difetti delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri ai sensi degli artt.1667, 1668, 1669 del codice Civile.

ART. 14

VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE

1.I lavori, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, saranno valutati a corpo e/o a misura 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 punto 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 - al Comune, la Ditta lottizzante dovrà immediatamente provvedere al versamento delle somme a conguaglio.

ART. 15

COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.Entro tre mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione, il direttore dei Lavori dovrà inoltrare al Comune tutta la documentazione tecnico contabile al fine dei successivi collaudi tecnici-amministrativi, redatta secondo le norme vigenti per gli appalti pubblici.

2.Entro i successivi sei mesi verranno eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici ASET - o da un tecnico all'uopo incaricato dal Comune di Fano - gli opportuni accertamenti e verifiche

sulla perfetta esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione e i relativi riscontri contabili ed entro tale data dovranno avvenire i collaudi finali di tutte le opere di urbanizzazione.

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

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

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

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

ART. 16

PROGRAMMA DI EDIFICAZIONE

1. Il programma di edificazione prevede e stabilisce quanto segue:

Verrà richiesto il Permesso di Costruire relativo alla residenza dopo aver ottenuto il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e dopo aver dato inizio alla realizzazione del parcheggio come previsto dall'articolo 10 comma 2;

2. L'opera verrà realizzata nei termini previsti dall'autorizzazione specifica.

ART. 17

GARANZIE PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE

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

2. La fideiussione deve contenere le seguenti clausole:

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

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

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

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

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

9.La polizza sarà comunque totalmente svincolata solo a seguito dell'approvazione del collaudo prescritto dal precedente articolo 15.

ART. 18 INADEMPIENZE

1.In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte della Ditta lottizzante, il Comune di Fano provvederà a sospendere il rilascio di qualsiasi permesso di costruire, DIA e il certificato di agibilità.

2.Qualora la Ditta lottizzante non provveda alla cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione e/o al pagamento degli oneri relativi e/o non realizzi gli insediamenti edilizi nei termini e secondo le modalità prescritte dal Piano Attuativo e dalla presente convenzione, il Dirigente - oltre a non rilasciare il certificato di agibilità relative alle costruzioni, ed ad applicare gli altri provvedimenti consequenziali per legge - promuoverà da parte della Giunta Comunale, dopo una proroga di sei mesi per comprovati e validi motivi, la decadenza della presente convenzione.

3.Nei casi di cui al punto 2 del presente articolo il Comune di Fano acquisirà le eventuali opere di urbanizzazione già eseguite, nonché gli eventuali oneri già versati. Inoltre le opere di urbanizzazione non ancora eseguite verranno realizzate di ufficio dal Comune di Fano a carico della Ditta Lottizzante, utilizzando in parte o in tutto la cauzione di cui al precedente art. 16.

4.L'esecuzione d'ufficio di cui ai commi precedenti avverrà previa diffida alla Ditta Lottizzante esecutrice e dopo che la stessa - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto - non abbia aderito alle disposizioni impartite.

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 Lottizzante autorizza il Comune di Fano a disporre della cauzione di cui al precedente art. 16 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. 19 ALIENAZIONE DEI LOTTI

1.Qualora la Ditta lottizzante proceda all'alienazione dei lotti interessati dal Piano, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri derivanti dall'attuazione del Piano medesimo.

2.In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la Ditta lottizzante ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti.

3.Essi inoltre dovranno impegnarsi a non mutare la destinazione delle costruzioni e le destinazioni d'uso degli edifici o parte di essi se non previa autorizzazione del Comune.

4.La Ditta lottizzante si impegna, inoltre, a inserire negli atti di trasferimento di proprietà dei lotti agli acquirenti la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo all'area, stipulata con il Comune di Fano in data con atto del notaio di e registrata a Fano il al n.ro Vol., accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali

In particolare con la firma del presente atto accetta espressamente e senza alcuna riserva:

l'art. 20 della convenzione sopraccitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico, interne al Piano di Lottizzazione in questione, compreso gli eventuali elementi di arredo ed giochi in esse presenti, nonché l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di tutto l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, dall'impianto dell'eventuale trattamento delle acque di prima pioggia e relativi componenti che ne garantiscono il funzionamento alle vasche di laminazione ed ai pozzi drenanti, a completo carico dei proprietari delle unità immobiliari, nello stesso realizzate, ognuno in quota parte proporzionale ai millesimi della propria proprietà immobiliare;

l'art. 21 della convenzione sopraccitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private condominiali, interne al Piano di Lottizzazione in questione, a completo carico dei proprietari delle unità immobiliari, nello stesso realizzate, ognuno in quota parte proporzionale ai millesimi della propria proprietà immobiliare;

l'art. 10 della convenzione che stabilisce l'onere della riparazione dei danni al patrimonio stradale esistente, a carico della Ditta Lottizzante e degli acquirenti dei lotti previsti dal Piano di Lottizzazione.

In particolare, inoltre, si dà atto che i permessi di agibilità per ciascun lotto non saranno rilasciati fino a quando le costruzioni, cui si riferisce il presente atto, non saranno servite di regolare strada di accesso e di parcheggi, di impianto di fognatura, rete idrica, di energia elettrica, di illuminazione stradale .

ART. 20

MANUTENZIONE DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.La manutenzione delle aree delle opere di urbanizzazione e degli impianti sarà a carico della Ditta lottizzante, successori e aventi causa e cesserà, fatto salvo il successivo articolo, solo dopo il riconoscimento di regolare esecuzione del lavoro mediante verbale di collaudo delle opere da parte del Comune, come previsto dall'art. 14 della presente convenzione.

ART. 21

MANUTENZIONI DELLE AREE A VERDE PUBBLICO , DELL'IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE, DEL FOSSO DI GUARDIA E DELL'ARGINE DEL FOSSO DEGLI USCENTI

1. La Ditta Lottizzante, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ad assumere in proprio carico la gestione, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico, compresi gli eventuali arredi e giochi in esse presenti, come meglio individuate nella Tavola n. 20 e n. 21 allegata al presente atto con la lettera --- per farne parte integrante e sostanziale, previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura, dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche individuate nella Tavola 17 , del fosso di guardia e dell'argine di competenza del fosso degli Uscenti individuati nella Tavola UA.

2.La manutenzione ordinaria e straordinaria suddetta delle aree a verde pubblico consiste – fra l'altro – in:

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

b) messa a dimora di nuove essenze arboree, arbustive e floristiche; in sostituzione di quelle deteriorate anche su richiesta dei competenti uffici comunali;

c) manutenzione degli impianti di innaffiamento esistenti;

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

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

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

5.La ditta Lottizzante, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere in proprio carico la gestione, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria di tutto l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, dall'impianto per l'eventuale trattamento delle acque di prima pioggia e relativi componenti che ne garantiscono il funzionamento alle vasche di laminazione ed ai pozzi perdenti.

5a La ditta Lottizzante, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere in proprio carico la gestione, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria del fosso di guardia a confine tra il lotto edificabile e l'area agricola nonché dell'argine del Fosso degli Uscenti di competenza con ispezioni visive trimestrale, sfalcio e pulizia semestrali.

6.A tal proposito è fatto obbligo alla Ditta Lottizzante, e/o suoi aventi causa, di costituire fino dal collaudo delle opere di urbanizzazione, un super condominio tra gli edifici interessati ai fini delle citate manutenzioni, di definire le relative tabelle millesimali e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione a norma di Legge. Il Super-condominio dovrà prendere in carico la manutenzione delle opere di urbanizzazione di propria competenza non appena rilasciato il collaudo delle opere stesse.

ART. 22

AREE PRIVATE CONDOMINIALI

1.La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare - a sua completa cura e spese - tutte le opere relative alle aree private condominiali, così come individuate nelle tavole del progetto indicate in premessa.

2.Qualora la Ditta Lottizzante proceda all'alienazione dei lotti interessati dal Piano, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui al comma precedente.

3.In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la Ditta Lottizzante ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti.

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

ART. 23

VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1.La validità del Piano di Lottizzazione, relativo alla presente convenzione, viene fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data della stipula del presente atto.

2.Pertanto - entro tale termine - la superficie utile complessiva di progetto, così come indicata negli elaborati e nelle NTA del Piano di Lottizzazione di cui al precedente art. 4, dovrà essere totalmente concessa, restando inteso che - per un'eventuale superficie che non avesse ottenuto entro il termine suddetto, il permesso di costruire o per la quale non sia stata depositata la DIA - alla Ditta Lottizzante non sarà concesso alcun rimborso dei contributi di concessione.

3.Il Comune di Fano si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto del presente Piano di Lottizzazione, qualora intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 24

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

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

2.Tutte le spese relative e conseguenti la formazione e la stipulazione della convenzione sono a totale carico della Ditta lottizzante.

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

4.La Ditta lottizzante potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione dopo la registrazione e trascrizione della convenzione.

ART. 25
TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

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

ART. 26
PROTOCOLLO DI LEGALITA' TRA COMUNE DI FANO E PREFETTURA

1. Le parti si impegnano, ove ne ricorrano i presupposti, ad assumere ogni utile iniziativa affinché sia assicurato, nell'affidamento dei lavori pubblici e delle forniture di beni e servizi, lo scrupoloso rispetto delle prescrizioni di cautela dettate dalla normativa antimafia, di cui al D.P.R. 03.06.1998, n. 252, concernente "Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia".

2. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei bandi per l'affidamento di appalti di opere e lavori pubblici

da cui possono derivare le seguenti attività imprenditoriali:

- TRASPORTO DI MATERIALI A DISCARICA • TRASPORTO E SMALTIMENTO DI RIFIUTI;
- FORNITURA E TRASPORTO DI TERRA E MATERIALI INERTI;
- FORNITURA E TRASPORTO DI CALCESTRUZZO FORNITURA E TRASPORTO DI BITUME;
- FORNITURA DI FERRO LAVORATO;
- FORNITURA CON POSA IN OPERA (QUALORA IL CONTRATTO NON DEBBA ESSERE ASSIMILATO AL SUBAPPALTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 118, DEL DECRETO LEGISLATIVO 12 APRILE 2006, N.163);
- NOLI A FREDDO DI MACCHINARI;
- NOLI A CALDO (QUALORA IL CONTRATTO NON DEBBA ESSERE ASSIMILATO AL SUBAPPALTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 118, DEL DECRETO LEGISLATIVO 12 APRILE 2006, N. 163);
- AUTOTRASPORTI;
- GUARDIANIA DI CANTIERI;

tipicamente soggette a rischio mafioso, in ogni caso e dunque, anche per quelle che si attestino al di sotto della soglia comunitaria e che, pertanto, non comportino alcun obbligo di preventiva comunicazione da parte della stazione appaltante, le seguenti clausole:

- a) obbligo per la stazione appaltante di comunicare al Prefetto le imprese aggiudicatarie di appalti, subappalti e altri subcontratti derivanti dall'appalto, relativi alle attività sopraindicate;
- b) tutti gli affidamenti a valle dell'aggiudicazione principale devono essere subordinati all'acquisizione delle informazioni antimafia di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica n. 252/1998;
- c) per i sub-contratti di importo inferiore a quello indicato nel richiamato art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 252/1998, l'autorizzazione di cui all'articolo 118 del D.Lgs. n. 163/2006 può essere rilasciata previa esibizione del certificato camerale con l'apposita dicitura antimafia, ferma restando la successiva acquisizione delle informazioni prefettizie;
- d) Le verifiche e l'acquisizione delle informazioni antimafia devono essere estese anche alle tipologie di prestazioni non inquadrabili nel sub-appalto sempre in riferimento alle attività sopraindicate;
- e) previsione dell'obbligo per la stazione appaltante di valutare le cd. informazioni . supplementari atipiche di cui all'art. 1 septies del decreto legge 6 settembre 1982, n. 629, convertito nella legge 12 ottobre 1982, n. 726, e successive integrazioni -ai fini del gradimento dell'impresa sub - affidataria, per gli effetti di cui all'art. 11, comma 3, del richiamato decreto del Presidente della Repubblica n. 252/1998;

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a riprodurre nella "lex specialis" dell'appalto le seguenti clausole antimafia:

- a) previsione dell'obbligo a carico dell'appaltatore, di comunicare alla stazione appaltante l'elenco delle imprese coinvolte nel piano di affidamento con riguardo alle forniture e ai servizi di cui all'art.2, nonché ogni eventuale variazione dello stesso elenco, successivamente intervenuta per qualsiasi motivo;
- b) previsione dell'obbligo, a carico della stazione appaltante, di comunicare al Prefetto l'elenco

delle imprese di cui al punto 1, al fine di consentire le necessarie verifiche antimafia da espletarsi anche attraverso il ricorso al potere di accesso ai cantieri cui all'articolo 5-bis del decreto legislativo n. 490/94;

c) previsione della clausola risolutiva espressa, da attivare in caso di informazioni positive al fine di procedere automaticamente alla revoca dell'autorizzazione del sub-contratto e alla automatica risoluzione del vincolo;

d) in caso di automatica risoluzione del vincolo, previsione di una penale, pari al 10% del valore del sub-contratto, a titolo di liquidazione forfettaria dei danni, salvo il maggior danno.

ART. 27

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione le parti fanno riferimento alla legislazione statale e regionale vigente in materia urbanistica e di lavori pubblici, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale Comunale ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore.

ART. 28

CONTROVERSIE

Tutte le eventuali contestazioni, che potrebbero derivare dall'applicazione della presente convenzione, saranno decise con le modalità stabilite dal Tribunale Amministrativo della Regione Marche.