

COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro - Urbino

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

**PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO ST5_P28 DI INIZIATIVA PRIVATA CON
CESSIONE GRATUITA DI AREE**

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

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

- [•], nato a il quale interviene nel presente atto in qualità di legale rappresentante della società "AUCHAN S.p.A." con sede in Rozzano (Mi) strada 8, palazzo N) capitale sociale (Euro) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e numero d'iscrizione il quale interviene nel presente atto in qualità di proprietario;

- [•], nato a il quale interviene nel presente atto in qualità di legale rappresentante della società "GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.p.A." con sede in Rozzano (Mi) strada 8, palazzo N) capitale sociale (Euro) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e numero d'iscrizione il quale interviene nel presente atto in qualità di proprietario;

I quali intervengono in qualità di proprietari del terreno comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo.

D'ora in avanti le parti saranno denominate come "Comune" e "Ditte Attuatrici".

PREMESSO CHE

- Le Ditte Attuatrici sono proprietarie, in Comune di Fano, Via Luigi Einaudi n.30, di un complesso commerciale composto da un ipermercato ed una galleria negozi, con relativi servizi (parcheggi, viabilità interna, verde) che insiste sul terreno distinto al C.T. al Fg 88 mapp.le 308 della superficie catastale di mq.30.498 (*trentamilaquattrocentonovantotto*) compresa nel COMPARTO ST5_P28;

- Le Ditte Attuatrici sono altresì proprietarie dell'area sita in Comune di Fano, censita dall'Agenzia del Territorio al Foglio n. 102 mappali 881, 882, 892, 893 confinante con:

- via Einaudi
- superstrada Fano-Grosseto

della superficie catastale di mq. 33.352 (*trentatremilatrecentocinquantadue*), compresa nel COMPARTO ST5_P28;

- il Comune è proprietario dell'area sita nel territorio di questo Comune, censita dall'Agenzia del Territorio al Foglio n. 88 mappali 114, 301, 302, 304, 307p., e al Foglio 102, mappale sn., confinante con:

- via Einaudi
- superstrada Fano-Grosseto
- [Inserire indirizzi delle vie confinanti]

della superficie catastale di mq. 19.069 (*diciannovemilasessantataneve/00*)

- le Ditte Attuatrici hanno, quindi, la disponibilità di superfici corrispondenti al 77% del comparto ST5_P28, mentre il Comune ha la disponibilità di superfici corrispondenti al 23% del medesimo comparto;

- il comparto ST5_P28 - "COMPARTO COMMERCIALE BELLOCCHI 3", per il quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, risulta classificato, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fano, approvato con D.C.C. n.34 del 19.02.2009 e ss.mm. e ii., così come modificato con la variante non sostanziale approvata con D.G. n. del....., e riportato nella Tav. 9 allegata al Piano Attuativo, meglio oltre definito e che qui si intende integralmente richiamato, e precisamente:

- come zona omogenea «D3 - zona a carattere commerciale e/o direzionale esistente", per una superficie di mq. 29.275,00;

- come zona omogenea «D4 - zona a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione", per una superficie di mq. 18.491,00;

- come zona omogenea «F5_IC- zona per attrezzature di interesse collettivo- servizi pubblici o di interesse collettivo", per una superficie di mq. 7.595,00;

- come zona omogenea "F1 zona per verde attrezzato", per una superficie di mq. 4.583,00

- come zona omogenea «P1 - zona per la viabilità veicolare»,per una superficie di mq. 3.128,00;

- come zona omogenea «P2_pr - zona per parcheggi di progetto », per una superficie di mq.16.014,00;

- come zona omogenea «P2_es - zona per parcheggi esistenti», per una superficie di mq.4.027,00;

VISTO CHE:

- il Piano Attuativo presentato dalle Ditte Attuatrici in data prot.n....., secondo quanto disposto dall'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n.765 e dalla Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34 e successive modifiche e integrazioni, costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati:

- Rapporto Ambientale;

- Sintesi non tecnica;

- Allegato I al Rapporto Preliminare (Relazione idrologica –Idraulica);

- AllegatoII al Rapporto Preliminare (Studio di valutazione previsionale di impatto acustico);

- Allegato III al Rapporto Preliminare (Studio dei flussi di traffico indotto);

A - Relazione tecnica Illustrativa
 B - Norme tecniche di attuazione
 C - Schema di convenzione
 D - Relazione tecnica opere di urbanizzazione
 E₁ - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
 E₂ - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria
 E₃ - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione non scomputabili
 E4- Computo metrico estimativo-Elenco Prezzi e Relazione prolungamento pista ciclabile su via VII strada
 F₁- Elenco prezzi opere di urbanizzazione primaria
 F2- Elenco prezzi opere di urbanizzazione secondaria
 G - Relazione Sostenibilità Ambientale L. R. 14/2008
 I - Relazione geologica
 H - Asseverazione Compatibilità Idraulica
 L - Documentazione fotografica
 M - Relazione di Valutazione Previsionale del Clima Acustico
 N - Relazione botanico – vegetazionale e progetto del verde
 O - Relazione di ottemperanza alle prescrizioni e pareri
 Elaborati grafici costituiti da :

PROGETTO URBANISTICO

Tav. 1	Inquadramento	1/ 2000
Tav. 2	Stato Attuale	1/ 1000
Tav. 3	Destinazione Aree - Stato attuale	1/ 1000
Tav. 4	Destinazione Aree - Stato di progetto	1/ 1000
Tav. 5	Dimensionamento e Standard	1/ 1000
Tav. 5 bis	Verifica Parcheggi L.R. 27/2009-Reg.0120/15	1/ 1000
Tav. 6	Piano volumetrico e viabilità	1/ 1000
Tav. 7	Tipologia edilizia	1/ 500
Tav. 8	Individuazione aree Oggetto di permuta e Cessione	1/ 1000
Tav. 9	Variante al P.R.G.	1/ 2000

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tav. URB 01/a	Rilievo piano altimetrico - planimetria	1/ 500
Tav. URB 01/b	Rilievo piano altimetrico - profili	1/ 500
Tav. URB 02/a	Strade e parcheggi – Planimetria	1/ 500
Tav. URB 02/b	Strade e parcheggi – Profili e Particolari costruttivi	1/ 500
Tav. URB 02/c	Strade e parcheggi – Viabilità e segnaletica	1/ 500
Tav. URB 02/d	Strade e parcheggi – Prolungamento pista ciclabile su via VII strada	1/ 500
Tav. URB 03/a	Rete fognante e smaltimento acque meteoriche – Planimetria,	1/ 500
Tav. URB 03/b	Rete fognante e smaltimento acque meteoriche – profili, particolari costruttivi ed invasi di laminazione	1/ 500

Tav. URB 03/c	Rete fognante e smaltimento acque meteoriche – Fase provvisoria per consegna di rotatoria e strada di PRG	1/ 500
Tav. URB 04	Rete pubblica illuminazione	1/ 500
Tav. URB 05/a	Rotatoria stradale su via Einaudi Rilievo stradale piano – spiccato assi stradali	1/ 200
Tav. URB 05/b	Rotatoria stradale su via Einaudi Progetto	1/ 200
Tav. URB 05/c	Rotatoria su via Einaudi Segnaletica stradale e particolari costruttivi	1/ 200
Tav. URB 06	Verde pubblico – Interferenze	1/ 1000
Tav. URB 07	Rete idrica	1/ 500

- l'intervento relativo al Piano Attuativo prevede la realizzazione di:

- edifici con destinazione commerciale, in ampliamento del Centro Commerciale esistente
- parcheggi
- viabilità
- sottoservizi
- area a verde

- l'intervento relativo al Piano Attuativo 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.;

- il Consiglio Comunale con delibera n. 233 del 03/11/2015 ha disposto la permuta con conguaglio delle aree di proprietà comunale necessarie alla realizzazione del piano attuativo;

- il presente piano attuativo è stato sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/2006:

- con Determinazione Dirigenziale n. 293 del 22.02.2016, la Provincia di Pesaro-Urbino ha espresso parere positivo di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006;

- la Giunta Comunale ha adottato ai sensi dell'art. 30 della L.R. n.34/1992 il Piano Attuativo, in variante al PRG ai sensi dell'art.15, comma 5 della legge stessa, con Deliberazione n 499 del 19.11.2016, esecutiva ai sensi di Legge;

- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di Legge;

- la Giunta Comunale ha approvato definitivamente, il Piano Attuativo 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 le Ditte Attuatrici in ordine alla realizzazione del Piano Attuativo e rimanendo le Ditte Attuatrici obbligate per sé, successori ed aventi causa nei termini infra precisati,

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1

OBBLIGO GENERALE

1. L'attuazione del Piano Attuativo avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e giusto il Piano Attuativo che – depositato in originale agli atti comunali – forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. Le Ditte Attuatrici si impegnano 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 dalle Ditte Attuatrici 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 dalle Ditte Attuatrici non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2

ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

1. La presente convenzione regola i rapporti tra le Ditte Attuatrici e il Comune per l'attuazione del Piano Attuativo nel Comparto ST5_P28, su una superficie di mq 82.919,00.

Il Piano prevederà la realizzazione dei seguenti interventi, in conformità alle norme di cui alla presente convenzione:

a) Ampliamento del centro commerciale esistente con relativi servizi (parcheggi privati di uso pubblico e di uso privato, aree di carico e scarico, viabilità interna;

b) nuove opere di urbanizzazione:

- Strade, marciapiedi, parcheggi, segnaletica stradale

- Rete fognante acque meteoriche e loro smaltimento

- Rete Illuminazione pubblica

- Verde pubblico

c) Spostamento e ricostruzione della strada di collegamento tra via Einaudi e via VIII Strada con i servizi già presenti: fognatura meteoriche, rete acquedotto.

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

3. I permessi di costruire relativi alla edificazione privata potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio delle opere di urbanizzazione in coerenza con il programma costruttivo di cui all'art. 10.

4. Le Ditte Attuatrici si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione previste secondo la scansione temporale definita al seguente art. 10 a cui sarà vincolato il rilascio dei permessi di costruire.

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

6. Le Ditte Attuatrici si riservano la facoltà di realizzare gli interventi edilizi privati per fasi e tempi distinti e successivi, con conseguente proporzionale versamento degli oneri concessori, ferme restando superfici e volumi massimi previsti dal Piano stesso, nel suo arco di validità.

ART. 3

DIMENSIONAMENTO E AREE STANDARD DEL COMPARTO ST5_P28

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

- Superficie territoriale complessiva reale mq. 83.113 (catastale mq. 82.919)

- SUL max realizzabile mq. 36.446

- di cui: in Zona omogenea D3 = mq. 21.859

in Zona omogenea D4 = mq. 14.587

AREE A STANDARD RICHIESTE NELLA SCHEDA ST5_P28

Attrezzature collettive - F5 -IC : mq. 11.654

Parcheggi Pubblici – P2_pr. (esistente) mq. 15.452

Parcheggi Pubblici – P2_pr. mq. 4.027

Totale..... mq. 31.133

AREE A STANDARD PREVISTE NEL PIANO ATTUATIVO

Verde Attrezzato F1 : mq. 12.178

Parcheggi Pubblici – P2_pr. mq. 16.014

Parcheggi Pubblici – P2_es. mq. 4.027

Totale..... mq. 32.219

verifica: mq. 32.219 > mq. 31.133

Aree per la realizzazione di sedi viarie RICHIESTE DAL PRG mq. 2.620

Aree per la realizzazione di sedi viarie PREVISTE DAL PIANO mq.3.128>2.620

ART. 4

ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le Ditte Attuatrici, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria oltre quantificati, si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dalle Ditte Attuatrici stesse e corredato dai pareri dei vari Uffici

Comunali, ognuno per la parte di relativa competenza, previo rilascio del relativo Permesso di Costruire.

2. Le Ditte Attuatrici si obbligano a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi dalle normative e/o regolamenti vigenti, nonché il contributo per il costo di costruzione e i Diritti di Segreteria Comunale pari ad € 516,00.

ART. 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le Ditte Attuatrici, in relazione al disposto dei paragrafi 1 e 2, quinto comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegnano - per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo - a eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

a) nuove opere di urbanizzazione:

- nuova viabilità interna, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, segnaletica, piantumazioni	€ . 723.811,77
- Rete fognante acque meteoriche	€ . 209.645,97
- Rete Pubblica Illuminazione	€ <u>168.860,81</u>
TOTALE	€ 1.102.318,65

b) ricostruzione strada con servizi

- Ricostruzione strada di collegamento da spostare	€ . 158.473,82
- Ricostruzione tratto di rete acquedotto da spostare	€ . <u>44.939,37</u>
	€ . 203.413,19

2. La realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria 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, fatto salvo quanto di seguito precisato.

3. E' escluso dall'importo delle opere primarie ammesse a scomputo il valore delle seguenti opere:

- il rifacimento della strada di collegamento tra via Einaudi e via VIII strada e del tratto di rete acquedotto in essa presente, per € 203.413,19.

- la ricostruzione del parcheggio pubblico oggetto di spostamento, per una superficie di mq. 5.101 pari al 31,22% del totale parcheggio pubblico da convenzionare (mq. 16.339) per un importo di € 1.102.318,65 x 31,22% = € 344.143,88 ; pertanto l'importo ammesso a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a :

- nuove opere di urbanizzazione primaria	€ 1.102.318,65
- quota non scomputabile 31,22%	<u>(-) 344.143,88</u>
	€ 758.174,77

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

$$€ . 758.174,77 - 15\% = € . 644.448,55$$

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE O DI INTERESSE GENERALE

1. Le Ditte Attuatrici, 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 impegnano, per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, assimilate, ai fini della loro esecuzione e ad ogni effetto di legge, alle opere di urbanizzazione primaria:

- Rotatoria su Via Einaudi € 112.293,20

L'importo delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria è, pertanto, di € 112.293,20

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

$$€ 112.293,20 - 15\% = € 95.449,22$$

2. L'opera di urbanizzazione in oggetto viene considerata opera di interesse generale e, in quanto tale, il valore dell'opera realizzata può essere detratto e scomputato degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto dall' art. 1, comma 8 del "Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 – testo Unico dell'Edilizia" approvato con D.C.C. n. 307 del 30/11/2010 come modificata con D.C.C. n. 107 del 03/05/2012.

3. Costituisce opera di interesse generale e può essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria l'estensione del percorso ciclabile oltre il limite attuale del comparto e la riqualificazione del sottopasso con messa in sicurezza delle parti ammalorate, tinteggiatura delle pareti ed eventuale illuminazione. La possibilità di realizzazione delle suddette modifiche da parte delle Ditte Attuatrici sarà comunque subordinata alla disponibilità delle aree ed ai pareri di competenza.

L'importo di tale opera viene stimata in € 49.489,75 di cui scomputabili euro € 42.066,29 (= 1- 15% di € 49.489,75).

4. Qualora entro la fine dei lavori dell'immobile commerciale non fossero disponibili le aree necessarie all'estendimento della pista ciclabile, le Ditte Attuatrici si impegnano a versare al Comune l'importo di € 42.066,29 prima del rilascio del certificato di agibilità.

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 delle tabelle vigenti e delle volumetrie edificabili previste dal Piano Attuativo, in ampliamento del centro commerciale esistente, come segue:

- VOLUME = mc. 65.000

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- Direzionale e/o Commerciale:

mc 65.000 x €/mc 15,87 = €. 1.031.550,00 (> *Importo OO.PP. Primarie-15%= €. 644.448,55*)

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

- Direzionale e/o Commerciale:

mc 65.000 x €/mc 14,65 = €. 952.250,00 (> *Importo OO.PP. Secondarie-15%= €. 137.515,51 = €95.449,22 +€42.066,29*)

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 dalle Ditte Attuatrici le quali dichiarano di avere preventivamente nominato il Coordinatore per la Sicurezza nella Progettazione ai sensi dell'art. 91 D. lgs. 81/2008;

- I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione hanno ottenuto i pareri favorevoli degli enti e uffici competenti;

- In base al Reg. Comunale sugli oneri (art.17 comma 6 bis) sul valore di stima delle opere scomputabili viene detratto uno sconto del 15%,

- il valore delle opere di urbanizzazione primarie come sopra descritte, da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondarie risulta inferiore degli oneri tabellari, oggi calcolati in base alle tabelle vigenti; la volumetria ammessa a scomputo degli oneri di urbanizzazione primarie è pari pertanto a: €. 758.174,77*(1-15%) /15,87 €/mc = €. 644.448,55/15,87= mc. 40.607,97

- il valore delle opere di urbanizzazione secondaria come sopra descritte, da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria risulta inferiore degli oneri tabellari, oggi calcolati in base alle tabelle vigenti; la volumetria ammessa a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria è pari pertanto a: (€. 112.293,20 + € 49.489,75) (1-15%) /14,65 €/mc = €. 137.515,51/14,65 = mc. 9.386,72

3. L'ammontare effettivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione verrà determinato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti dalle fasi di realizzazione del Piano Attuativo calcolato in base ai valori tabellari vigenti al momento della richiesta dei singoli permessi di costruire, ai sensi della D.C. n. 145 del 13/6/12, art.3.

4. Il pagamento del contributo di cui all'art.16 comma 3 del D.P.R. n.380/2001, relativo al costo di costruzione, e della quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la volumetria che eccede la quantità ammessa a scomputo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

5. Le parti prendono atto che i costi sopra determinati, rimangono stabili per l'intera durata della loro esecuzione e non sono soggetti in alcun caso a computo revisionale o ad aggiornamento prezzi, intendendosi questi compensati dall'importo prefissato e anch'esso non variabile.

ART. 8

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

1. L'esecuzione diretta da parte delle Ditte Attuatrici 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 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e pertanto non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, fatto salvo quanto stabilito dalla presente convenzione.

2. Le Ditte Attuatrici si obbligano altresì, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle 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, da eseguirsi a scomputo degli oneri dovuti ai sensi dell'articolo 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del D.Lgs. 163/2006 ed al relativo regolamento di attuazione.

4. I nominativi degli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori stessi, eventuali sostituzioni delle ditte esecutrici nel corso dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicate al responsabile del procedimento per le opere di urbanizzazione del Comune di Fano.

ART. 9

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 articolo 4.

3. La direzione e la contabilità dei lavori (in seguito, "DL") saranno affidate a], e l'onere per tutte le relative competenze sarà a totale carico delle Ditte Attuatrici.

4. Le Ditte Attuatrici, con onere a suo carico, si impegnano a designare, prima dell'affidamento dei lavori delle opere di urbanizzazione:

- 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 esecuzione dei lavori, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 commi 3 e 4 del D.Lgs 81/2008;
 - le Ditte Attuatrici dichiarano di aver già nominato il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione (nominativo), in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 comma 3 del D.Lgs 81/2008, il quale ha già completato la propria attività come attestato da [.....].
- 5.** Nel caso l'impresa affidataria intendesse avvalersi di imprese subappaltatrici o di lavoratori autonomi, dovrà preventivamente verificarne l'idoneità tecnico professionale ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/2008.
- 6.** Tutte le imprese esecutrici dei lavori durante l'esecuzione delle opere dovranno osservare le misure generali di tutela degli artt. 95 e 96 del D.Lgs 81/2008;
- 7.** L'impresa affidataria è altresì tenuta, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/2008 a:
- vigilare sulla sicurezza dei lavori affidati e sull'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento, nonché coordinare gli interventi degli art. 94 (obblighi dei lavoratori autonomi), art. 95 (misure generali di tutela) e art. 96 (obblighi dei datori di lavoro, dei dirigenti e dei preposti);
 - verificare la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS) delle imprese esecutrici rispetto al proprio, prima della trasmissione dei suddetti piani operativi di sicurezza al coordinatore per l'esecuzione;
- 8.** L'impresa affidataria è tenuta a mettere a disposizione dei coordinatori e della direzione lavori appositi spazi per il mantenimento in cantiere di tutta la documentazione di cantiere da tenersi a disposizione degli organi di vigilanza e della committenza.
- 9.** Il Coordinatore per la progettazione dei lavori è tenuto alla redazione del Piano di sicurezza e coordinamento e del fascicolo di cui all'art. 91 del D.Lgs 81/2008.
- 10.** Il Coordinatore per l'esecuzione dei lavori (CSE) è tenuto alle verifiche ed adempimenti di cui all'art. 92 del D.Lgs 81/2008.
- 11.** Le parti prendono atto che il Comune di Fano provvederà a comunicare una terna di professionisti nell'ambito della quale, entro la data di inizio lavori, le Ditte Attuatrici individueranno un nominativo che sarà designato quale collaudatore in corso d'opera che provvederà al collaudo tecnico e/o amministrativo parziale e progressivo di tutte le opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione; i collaudi in corso d'opera e parziali avverranno secondo le modalità previste per il collaudo finale di cui oltre. L'onere di tale prestazione è a carico delle Ditte Attuatrici.
- 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.

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 Archeologici delle Marche, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti di interesse archeologico o paleontologico.

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

15. L'ultimazione dei lavori deve risultare da specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e comunicato all'Ufficio Urbanistica e dalla data di esso decorre il termine per il collaudo 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 alle Ditte Attuatrici i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità salvo il riconoscimento dei danni eventuali.

20. Le Ditte Attuatrici non potranno rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori, dagli Uffici Tecnici Comunali, 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. Si ricorda il rispetto, in sede attuativa dell'intervento, dell'applicazione dell'art. 13 "Recupero e riutilizzo d'inerti da attività private diverse dalle demolizioni" del vigente P.P.A.E. (Programma Provinciale delle Attività Estrattive).

ART. 10

TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le Ditte Attuatrici si impegnano a richiedere le necessarie autorizzazioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e ad iniziare le opere successivamente all'aggiudicazione e affidamento dei lavori, comunque entro (.....) mesi dalla stipula della presente convenzione.

2. Il termine per l'esecuzione della nuova rotatoria su via Einaudi e della nuova strada di collegamento fra la rotatoria ed il sottopasso della superstrada in direzione Bellocchi e le relative opere impiantistiche è stabilito in 1 (uno) anno dall'inizio dei lavori, salvo eventuale proroga da parte del Comune, su richiesta motivata delle Ditte Attuatrici ai sensi dell'art.15 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Durante tale periodo e sino all'apertura della nuova strada di cui sopra, dovrà essere mantenuta fruibile ed agibile l'attuale strada esistente tra via Einaudi all'incrocio con via Meda ed il sottopasso della superstrada, assieme al tratto di acquedotto in essa presente, fatto salvo il tempo strettamente necessario per le opere di raccordo ai margini, tempo da programmare e concordare come data e durata con i competenti uffici comunali e con Aset. Prima della presa in consegna da parte del comune di Fano le ditte attuatrici si obbligano ad eseguire i frazionamenti delle aree.

3. Il termine per l'esecuzione delle restanti opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo è stabilito in 5 (cinque) anni dall'inizio dei lavori, salvo eventuale proroga da parte del Comune, su richiesta motivata delle Ditte Attuatrici ai sensi dell'art.15 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ma in ogni caso mai superiore al termine decennale.

Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, eventualmente prorogato come sopra previsto, la presente Convenzione si intenderà decaduta. Il Comune tuttavia, in caso di completamento solo parziale delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione e non ancora eseguite ed a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere al completamento delle opere, escutendo in tutto od in parte la garanzia di cui al successivo art. 15.

4. La ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, come attestata dalla DL ai sensi degli articoli precedenti, dovrà comunque avvenire prima della richiesta del primo certificato di agibilità.

5. In caso di eventuali danni prodotti alla viabilità pubblica esistente di accesso alle aree interessate dal Piano Attuativo, provocati dal transito dei mezzi di cantiere operanti durante la

realizzazione delle opere di urbanizzazione, le Ditte Attuatrici dovranno provvedere al relativo ripristino, quale presupposto per il rilascio del certificato di agibilità.

ART. 11

PERMUTA DI AREE ED ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Con il presente atto, le Ditte Attuatrici cedono gratuitamente al Comune di Fano le aree rappresentate nella Tav. 8 del Piano attuativo, per complessivi mq. 21.464,00, identificate come segue:

- Fg. 102 mapp. 881/p,892,893

Tali aree risultano meglio indicate nella tavola del piano attuativo "TAV 8- Individuazione aree oggetto di permuta e cessione" che firmata dalle parti, dai testimoni e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera ".....", per farne parte integrante e sostanziale, e risultano così quantificate, salvo più esatta misurazione all'atto dei frazionamenti:

.....

Si allega altresì sotto la lettera "....." firmato dalle parti, dai testimoni e da me Notaio l'estratto di mappa che individua le aree interessate.

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.

Sono fatti salvi i diritti edificatori che rimangono in capo alle Ditte Attuatrici.

Ai sensi dell'art. 30, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 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.

Ogni spesa inerente e conseguente all'atto di cessione delle aree è a totale carico delle Ditte attuatrici.

Ai fini fiscali dichiarano le parti, che la presente cessione è soggetta

3 Il Comune, con deliberazione consiliare n. 233 del 03/11/2015, si è impegnato ad effettuare a favore delle Ditte Attuatrici, una permuta con conguaglio delle seguenti aree ad oggi facenti parte del patrimonio indisponibile dell'Ente: come segue:

- aree identificate al Fg. 88, mapp. 301p.-114/p.-strada s.n./p., per complessivi mq. 5.859,00 graficamente rappresentate nell'elaborato grafico "Individuazione aree oggetto di permuta del 20.10.2015" allegato alla presente convenzione.

[clausole notarili per la vendita immobiliare: identificazione, dichiarazioni, profili fiscali, etc.]

La permuta è effettuata con conguaglio a favore del Comune di Fano di €.....;

4. Con il presente atto il Comune di Fano cede alle ditte Attuatrici la proprietà delle aree del parcheggio identificato al Foglio 88, mapp. 3017p, 114p per complessivi mq. 5.101. Tali aree risultano meglio indicate nella tavola del piano attuativo " Tav 8 individuazione aree oggetto di permuta e cessione" che firmata dalle parti, dai testimoni e da me notaio si allega al presente atto sotto la lettera "...".

Il trasferimento della proprietà dell'area del Comune alle Ditte Attuatrici relativo alla strada per mq. 758, come identificata nella stessa tavola del piano attuativo "individuazione aree oggetto di permuta" avverrà ad avvenuto completamento e presa in consegna da parte del Comune, contestualmente all'approvazione del collaudo parziale, della nuova rotatoria su via Einaudi e della nuova strada di collegamento fra la rotatoria ed il sottopasso della superstrada in direzione Bellocchi e le relative opere impiantistiche, con ulteriore autonomo atto notarile da stipulare entro 15 gg. dalla presa in consegna delle opere. Ai fini della presa in consegna e collaudo della rotatoria e della strada, per lo smaltimento delle relative acque meteoriche è sufficiente l'attuazione della fase provvisoria rappresentata in " Tav Urb03 c".

La reciproca cessione di porzioni immobiliari costituisce presupposto per la realizzazione del Piano Attuativo nel suo complesso ed in particolare delle relative opere di urbanizzazione.

5. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate sulle aree oggetto di cessione al Comune, come sopra descritte è pertanto attribuita fin d'ora al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. La consegna delle opere di urbanizzazione realizzate dalle Ditte Attuatrici dovrà avvenire in esito al Collaudo finale delle opere stesse.

6. Al fine di consentire la realizzazione delle predette opere, il Comune autorizza fin d'ora le Ditte attuatrici ad accedere all'intera porzione immobiliare oggetto di cessione, per lo svolgimento di tutte le attività propedeutiche, necessarie ed accessorie.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resterà a carico delle Ditte Attuatrici sino al Collaudo finale.

7. Le Ditte Attuatrici esonerano espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità in dipendenza della gestione e utilizzo delle aree oggetto di cessione per l'intera durata della realizzazione delle opere di urbanizzazione e si impegna, per sé e aventi causa, a tenere il Comune totalmente sollevato ed indenne da ogni reclamo, azione, molestia o pretesa che pervenissero da terzi. Le Ditte Attuatrici esonerano 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. 12

ONERI DIVERSI

1. Fanno carico alle Ditte Attuatrici i costi di manutenzione delle opere previste nel Piano Attuativo fino alla data della presa in consegna delle opere da parte del Comune.
2. Fanno altresì carico alle Ditte Attuatrici gli oneri derivanti dalla costituzione delle garanzie di cui al successivo art. 15 e le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente Convenzione.
3. Le Ditte Attuatrici sono responsabili civilmente e penalmente delle opere di urbanizzazione realizzate, fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.
4. Le Ditte Attuatrici sono inoltre responsabili 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. 13

VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE

1. I lavori, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, saranno valutati sulla base dei costi unitari del prezzario ufficiale della Regione Marche in materia di lavori pubblici.
2. La contabilità finale verrà predisposta dalla DL entro un mese dall'ultimazione dei lavori e dovrà risultare da apposita documentazione e dichiarazione, come previsto dal precedente art. 9.
3. Le Ditte Attuatrici si obbligano a corrispondere al Comune l'importo delle eventuali minori lavorazioni realizzate e certificate dal collaudatore rispetto a quelle risultanti dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo.

ART. 14

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, compresi i progetti delle opere "as Built".
2. Entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni verranno eseguiti dal collaudatore incaricato, 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. Entro i successivi 30 (trenta) giorni, con l'approvazione da parte del Comune e degli Uffici ASET del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione avverrà la contestuale presa in consegna delle stesse. Decorso tale termine senza che le opere di urbanizzazione siano state prese in carico dal Comune o che il Comune abbia deliberato sull'ammissibilità del certificato di collaudo, potranno essere rilasciati dal Comune i certificati di agibilità.
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

artt. 18 e 19, onere che, quindi, è a carico delle Ditte Attuatrici 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. Le Ditte attuatrici si obbligano, per sé e per i loro 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. 15

GARANZIE PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE

1. A garanzia degli impegni ed obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione le Ditte Attuatrici costituiscono, in sede di stipula della presente convenzione, idonea garanzia fideiussoria, rilasciata da banca o assicurazione, a favore del Comune di Fano, dell'importo di Euro 1.613.726,00 (euro *unmilionesecentotredicisettecetoventisei/00*), corrispondente al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione aumentato del 10%. Copia di tale garanzia è allegata al presente atto sotto la lettera

2. La fideiussione contiene 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 alle eccezioni di cui all'art.1957 del cod. civile;

-le Ditte attuatrici per essere liberate dall'obbligo di pagamento dei premi di proroga devono 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.

4. 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 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 delle Ditte Attuatrici, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo di applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

4. I componenti convengono che costituisce grave inadempienza anche il mancato rispetto dei tempi di inizio dei lavori, le eventuali sospensioni ingiustificate, non previste dal programma dei lavori, eventualmente aggiornato in occasione del verbale di inizio dei lavori.

5. Le Ditte Attuatrici si obbligano ad integrare il valore della fideiussione medesima, qualora venisse utilizzata a seguito di inadempienza, entro sessanta (60) giorni dalla richiesta del Comune.

6. La firma della fidejussione è stata debitamente autenticata dal Notaio in data il quale ne ha attestato i poteri di rappresentare la Banca o l'Assicurazione da parte del fideiussore.

7. L'importo della garanzia potrà essere ridotto in corso d'opera, a richiesta delle Ditte Attuatrici fino al 50% del valore 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.

8. La garanzia residua sarà comunque totalmente svincolata solo a seguito dell'approvazione del Collaudo finale prescritto dal precedente art. 14, ad eccezione delle somme dovute per garantire l'attecchimento degli alberi inseriti per almeno tre anni dalla loro piantumazione, così come stabilito nel Capitolo 6 – Sezione E – Monitoraggio, del Rapporto Ambientale allegato al Piano Attuativo, pari ad Euro 10.000 corrispondenti al 100% delle essenze da piantumare.

ART. 16

INADEMPIENZE

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

2. Qualora le Ditte Attuatrici non provvedano alla consegna delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento degli oneri relativi nei termini e secondo le modalità prescritte dal Piano Attuativo e dalla presente convenzione, il Dirigente -oltre a non rilasciare il certificato di agibilità relativo 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 potranno essere realizzate di ufficio dal Comune di Fano a carico delle Ditte Attuatrici, utilizzando in parte o in tutto la cauzione di cui al precedente art. 17.

4. L'esecuzione d'ufficio di cui ai commi precedenti avverrà previa diffida alle Ditte attuatrici esecutrice e dopo che le stesse - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto -non abbiano adempiuto 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 – le Ditte Attuatrici autorizzano il Comune

di Fano a disporre della cauzione di cui al precedente art. 15 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. 17

ALIENAZIONE

1. Qualora le Ditte Attuatrici procedano all'alienazione di tutte o di parte delle aree interessate dal Piano Attuativo, dovranno trasferire pro quota agli aventi causa gli obblighi derivanti dall'attuazione del Piano medesimo.

2. In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, le Ditte Attuatrici ed i loro aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi 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. Le Ditte Attuatrici si impegnano, inoltre, a inserire negli eventuali atti di trasferimento di proprietà la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione per l'attuazione del Piano relativo al "COMPARTO ST5_P28" in località Bellocchi, 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. 18 della convenzione sopraccitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle torri-faro unitamente ai consumi elettrici, degli impianti per il trattamento delle acque di prima pioggia e delle vasche di laminazione unitamente ai consumi elettrici, agli oneri per ottemperare alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica ed al monitoraggio ambientale connesso alla procedura di VAS, a completo carico delle Ditte Attuatrici;

- l'art. 19 che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la gestione dei parcheggi pubblici;

- l'art. 20 della convenzione sopraccitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private e/o condominiali;

- l'art. 10 comma 5 della convenzione che stabilisce l'onere della riparazione dei danni al patrimonio stradale esistente, a carico delle Ditte Attuatrici durante l'esecuzione dei lavori.

In particolare, inoltre, si dà atto che i permessi di agibilità non saranno rilasciati fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno terminate e prese in consegna dal Comune secondo le modalità dell'art. 14."

ART. 18

ONERI E IMPEGNI ASSUNTI DALLE DITTE ATTUATRICI

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, delle aree delle opere di urbanizzazione, sarà a carico delle Ditte Attuatrici, e aventi causa e cesserà, fatto salvo quanto segue, solo dopo il Collaudo finale e la consegna al Comune delle opere, come previsto dall'art. 14 della presente Convenzione.
2. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, realizzato con torri-faro, di pubblica illuminazione del nuovo parcheggio, unitamente ai relativi consumi energetici, rimarrà a carico delle ditte attuatrici, compresa la sostituzione di lampade ed altre parti dell'impianto.
3. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di prima pioggia, con relativi impianti, e degli invasi di laminazione, da attuarsi con le modalità indicate nei piani di manutenzione inclusi negli elaborati del Piano attuativo, unitamente ai relativi consumi energetici, rimarrà a carico delle Ditte attuatrici.
4. E' a carico delle Ditte Attuatrici la cura ed onere per ottemperare alle prescrizioni del parere della Soprintendenza Archeologica, allegato al Piano, espresse in merito al controllo degli scavi da parte della stessa Soprintendenza
5. E' a carico delle Ditte Attuatrici l'onere per il monitoraggio previsto nel rapporto ambientale della procedura VAS, in relazione a traffico, rumore, emissioni in atmosfera, da attuarsi mediante i protocolli di intesa stipulati con gli Enti ed i servizi Comunali interessati, allegati alla presente convenzione.
6. E' fatto obbligo alle Ditte Attuatrici di installare apposite rastrelliere per i velocipedi da concordare con l'U.O. Progettazione Traffico del Comune di Fano.
7. E' a carico delle Ditte Attuatrici l'onere per i monitoraggi ambientali, così come previsti nel Capitolo 6 – Sezione E – Monitoraggio, del Rapporto Ambientale allegato al Piano Attuativo e nei protocolli di intesa allegati sotto la lettera Nel caso si prevedessero modifiche al piano di monitoraggio, dette modifiche saranno comunicate all'Autorità Competente come previsto dall'art. 18 co.3 del D.Lgs 152/06 s.m.i..

ART. 19

MANUTENZIONI DELLE AREE A VERDE PUBBLICO E DEI PARCHEGGI

1. In deroga alle disposizioni precedenti, le Ditte Attuatrici, anche successivamente al Collaudo finale ed alla consegna, si obbligano a mantenere a proprio carico manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree a verde pubblico come meglio individuate nelle tavole di Piano Attuativo n. URB. 06-
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 arbustive e floristiche; abbattimenti e/o sostituzioni di alberi e arbusti; potatura di alberi adulti, in conformità alle indicazioni dell'Ufficio Verde Pubblico;

c) manutenzione degli impianti di innaffiamento esistenti;

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

3. In difetto dell'assolvimento degli obblighi di cui al comma precedente, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, provvederà il Comune, che però addebiterà agli interessati le spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente.

4. In deroga alle disposizioni precedenti, le Ditte Attuatrici, anche successivamente al Collaudo finale ed alla consegna, si obbligano a mantenere a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la gestione dei parcheggi realizzati in area di proprietà comunale, meglio individuati nelle tavole di Piano Attuativo; resteranno quindi a carico delle Ditte Attuatrici la gestione dei parcheggi, in conformità alla gestione dei parcheggi privati svolta sempre dalle Ditte Attuatrici, nonché gli oneri ed i costi derivanti dai consumi energetici, dalla gestione e dalla manutenzione del relativo impianto di illuminazione.

Le modalità di gestione dei parcheggi in particolare in merito alla pulizia e vigilanza degli stessi saranno disciplinati da apposito protocollo concordato tra le Ditte Attuatrici ed il Comune prima della consegna delle opere.

ART. 20

AREE PRIVATE ED AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO

1. Le Ditte Attuatrici si impegnano a realizzare - a loro completa cura e spese – tutte le opere relative alle aree private e private ad uso pubblico, così come individuate nel Piano Attuativo.

2. La gestione e manutenzione, vigilanza, pulizia delle aree suddette è a completo carico delle Ditte Attuatrici e loro aventi causa.

3. Con la presente convenzione viene istituito il vincolo di uso pubblico sulle seguenti aree identificate al catasto al foglio ---, mapp. ----. Tali aree risultano meglio indicate nella tavola del piano attuativo "....." che firmata dalle parti, dai testimoni e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera ".....", per farne parte integrante e sostanziale, e risultano così quantificate, salvo più esatta misurazione all'atto dei frazionamenti:

mq.....

ART. 21

VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

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

2. Nell'ambito del periodo di validità, le Ditte Attuatrici avranno la facoltà di realizzare il Piano Attuativo per fasi e tempi distinti e successivi, come previsto al precedente art. 2.

ART. 22

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. Le Ditte Attuatrici si impegnano 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 delle Ditte Attuatrici.
3. Sarà richiesta l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.
4. Le Ditte Attuatrici potranno presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione dopo la registrazione e trascrizione della convenzione.

ART. 23

TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Le Ditte Attuatrici si impegnano a rispettare gli obblighi derivanti dalla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010, acquisendo a tale scopo il CIG.

ART. 24

PROTOCOLLO DI LEGALITA' TRA COMUNE DI FANO E PREFETTURA

1. Le Ditte Attuatrici si impegnano ad assumere ogni utile iniziativa affinché sia assicurato, nell'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione, lo scrupoloso rispetto delle prescrizioni di cautela dettate alla 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. Le Ditte Attuatrici si impegnano ad inserire ed a far inserire nei contratti di appalto, 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;

attività soggette a rischio mafioso, anche per importi al di sotto della soglia comunitaria, le seguenti clausole, :

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

3. Le Ditte Attuatrici si impegnano a riprodurre nella "lex specialis" dell'appalto le seguenti clausole antimafia:

- a) previsione dell'obbligo a carico dell'appaltatore, di comunicare alla stazione appaltante l'elenco delle imprese coinvolte nel piano di affidamento con riguardo alle forniture e ai servizi di cui all'art. 2, nonché ogni eventuale variazione dello stesso elenco, successivamente intervenuta per qualsiasi motivo;
- b) previsione dell'obbligo, a carico della stazione appaltante, di comunicare al Prefetto l'elenco delle imprese di cui al punto 1, al fine di consentire le necessarie verifiche antimafia da espletarsi anche attraverso il ricorso al potere di accesso ai cantieri di cui all'articolo 5-bis del decreto legislativo n. 490/94;
- c) previsione della clausola risolutiva espressa - da attivare in caso di informazioni positive al fine di procedere automaticamente alla revoca dell'autorizzazione del sub-contratto ed alla automatica risoluzione del vincolo;
- d) in caso di automatica risoluzione del vincolo, previsione di una penale, pari al 10% del valore del subcontratto, a titolo di liquidazione forfetaria dei danni, salvo il maggior danno.

4. Gli adempimenti sopra descritti potranno essere attuati dalle Ditte Attuatrici anche mediante consulenti e/o delegati tecnici nominati a tale scopo.

ART. 25

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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

ART. 26

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.

[clausole notarili]