



COMUNE DI FANO
Provincia di Pesaro – Urbino

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL
COMPARTO ST3_P14 "COMPARTO TERZIARIO "EX MULINO ALBANI"**

Con il presente atto, i sottoscritti:

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

e

- **Nigra Achille** nato a Fano il 19 marzo 1934 residente a Fano Via Selvelli, 7, pensionato, codice fiscale NGR CLL 34C19 D488Y;
Eredi di Nigra Costantino:
- **Fonti Patrizia** nata a Rimini il 16 Dicembre 1954 codice fiscale FNTPRZ54T56H294N;
- **Nigra Giorgia** nata a Fano il 12 luglio 1975 NGRGRG75L52D488Z;
- **Nigra Fabio** nato a Fano il 30 agosto 1977 NGRFBA77M30D488U;
Eredi Nigra Sandra:
- **Piccinetti Giovanni** nato a Novara, 11 /02/1941 residente a Fano in viale Adriatico n° 100 CF PCCGNN41P11F952V;
- **Piccinetti Paolo** nato a Fano il 25/02/1970 residente a Fano in via Norma Cossetto n° 6c CF PCCPLA70B25D488W;
- **Piccinetti Giacomo** nato a Fano il 23/06/1973 residente a Fano in via Norma Cossetto n° 6c CF PCCGCM73H23D48O;
- **Sanfilippo Grazia** nata a Fano il 16 settembre 1941, residente a Fano Piazza Andrea Costa n. 4, pensionata, codice fiscale SNF GRZ 41P56 D488T;
- **Nigra Francesca** nata a Fano il 24 novembre 1966 residente a Fano in Via Norma Cossetto 2F, casalinga, codice fiscale NGR FNC 66S64 D488S;
- **Nigra Stefania** nata a Fano il 24 novembre 1966 residente a Fano in via Norma Cossetto 4A , impiegata, codice fiscale NGR SFN 66S64 D488J;
- **Riccardi Sara** nata a Porto San Giorgio (AP) il 24 giugno 1974 residente a Fano, Corso Matteotti n. 76, codice fiscale RCC SRA 74H64 G920U, in proprio e quale genitore esercente la potestà parentale sulla figlia minore **Nigra Nora**, nata a Fano il 2 novembre 2011 e ivi residente in Corso Matteotti n. 76, codice fiscale NGR NRO 11S42 D488A
- **Nigra Chiara** nata a Sassocorvaro il 17 gennaio 1980 residente a Fano in Piazza Andrea Costa 4 , impiegata, codice fiscale NGR CHR 80A57 I459Z;
- **Giovanetti Emanuela** nata a Fano il 21 dicembre 1950, residente a Fano C.so Matteotti 45, pensionata, codice fiscale GVN MNL 50T61 D488P;
- **Nigra Roberta** nata a Fano il 4 ottobre 1976 residente a Fano in C.so Matteotti 45, impiegata, codice fiscale NGR RRT 76R44 D488F;

- **Nigra Lucia** nata a Fano il 22 ottobre 1979 residente a Fano in Via N. Cossetto 8/C , impiegata, codice fiscale NGR LCU 79R62 D488Y,
- **Nigra Bruna** nata a Fano il 23 gennaio 1933 residente a Fano via Trave, 39, casalinga, codice fiscale NGR BRN 33A63 D488P,
- **Nigra Luciana** nata a Fano il 12 novembre 1944 residente a Fano via Fabbri, 12, pensionata, codice fiscale NGR LCN 44S52 D488H,
- **Renzi Giovanni** nato a Pesaro il 9 giugno 1964, residente a Fano via Molise n. 9, codice fiscale RNZ GNN 64H09 G479B;
- **Renzi Marco** nato a Pesaro il 28 gennaio 1967, residente a Fano via Molise n. 7, codice fiscale RNZ MRC 67A28 G479X;
- **Renzi Paolo** nato a Fano il 10 settembre 1919, residente a Fano via Trave 35, codice fiscale RNZ PLA 19P10 D488M;
- **Renzi Roberta** nata a Fano il 23 aprile 1969, residente a Fano via della Trave 84/c, codice fiscale RNZ RRT 69D63 D488P, la quale interviene al presente atto tanto in proprio che in qualità di procuratrice speciale del signor:
- **Renzi Roberto** nato a Fano il 2 giugno 1961, residente a Mason Vicentino (VI) via Giovanni XXIII n. 87, codice fiscale RNZ RRT 61H02 D488J;
- **Leonardi Elisabetta** nata a Fano il 19 novembre 1938, residente a Fano via Trave n. 35, codice fiscale LNR LBT 38S59 D488R,
- **Salvi Erminia Ilda** nata a Chalons Sur Marne (Francia) il 26 giugno 1935, residente a Fano viale Italia n.20, pensionata, codice fiscale SLV RNL 35H66 Z110C;

I quali intervengono in qualità di comproprietari 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 Lottizzanti".

PREMESSO

- che le Ditte Lottizzanti possiedono l'area sita nel Comune di Fano, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n. 38 mappali 177-2466-180-912, confinante con Via Carlo Pisacane, della superficie catastale complessiva di mq 8.088 (ottomila ottantotto), coincidente con la superficie reale di mq 8.421 (ottomilaquattrocentoventuno) corrispondenti al 100,00% del comparto, ha la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente è in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- che le Ditte Lottizzanti hanno sottoscritto una dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà, con procura speciale alla Ditta De Marchi s.r.l per la sottoscrizione della documentazione necessaria alla presentazione del Piano Attuativo,

- che la suddetta area risulta classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fano, approvato con D.C.C. n.34 del 19.02.2009, come comparto unitario di attuazione di cui all'art. 90 delle NTA, secondo quanto segue:

COMPARTO TERZIARIO "EX MULINO ALBANI" ST3_P14

- Superficie comparto (ST) = 8.421 mq
- Superficie utile lorda comparto (SUL) = 3.625 mq
- $UT = SUL/ST = 0.43 \text{ mq/mq}$
- zona omogenea «D4 – Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione», per una superficie di mq 6.759;

- zona omogenea «F1 –Zone di verde attrezzato...», per una superficie di mq 665;
- zona omogenea «P4– Zone per la viabilità ciclabile», per una superficie di mq 896;
- zona omogenea «P1– Zone per la viabilità», per una superficie di mq 101;

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

- che in data 13/06/2012 con Delibera del Consiglio Comunale n° 144 è stata approvata la Variante al PRG, ai sensi dell'art. 26 e 15 comma 4 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii. per la ripermetrazione del Comparto ST3_P14 “Comparto Terziario ex Mulino Albani”, con cambio di destinazione d'uso dell'area stralciata da D4-zone da carattere commerciale – direzionale” in “P6-zone ferroviarie” e con inserimento della zona omogenea “P1_zone per la viabilità carrabile”

- che in data 11/05/2016 è stato depositato il Piano Attuativo per la “Demolizione e ricostruzione di fabbricati commerciali, Comparto ST3_P14 “Comparto Terziario ex Mulino Albani” – Variante non sostanziale alla Del. Del C.C. n° 144/2012;

- che, con D.G.C. n. ... del ... è stata adottato il “PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG RELATIVO AL COMPARTO TERZIARIO “EX MULINO ALBANI SCHEDA ST3_P14”, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 E DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/1992 E S.M.I.”

- che, con D.G.C. n. ... del ... tale piano attuativo è stato approvato;

VISTO CHE:

- il Piano Attuativo risulta costituito dai seguenti elaborati:

- Doc. 01 - Relazione Tecnica Illustrativa;
- Doc. 02 - Documentazione fotografica;
- Doc. 03 - Relazione Geologica-Geotecnica;
- Doc. 04 - Verifica di compatibilità e Calcolo invarianza idraulica;
- Doc. 05 - Relazione botanico vegetazionale;
- Doc. 06 - Analisi di cui alla L.R. 14/08 Norme per l'edilizia sostenibile;
- Doc. 07 - Opere di urbanizzazione primaria: Computo metrico estimativo;
- Doc. 08 - Opere di urbanizzazione primaria: Elenco prezzi unitari;
- Doc. 09 - Opere di urbanizzazione secondaria: rotatoria e acquedotto/computo metrico estimativo;
- Doc. 10 - Opere di urbanizzazione secondaria: rotatoria e acquedotto/elenco prezzi unitari;
- Doc. 11 - Relazione previsionale del clima acustico;
- Doc. 12 - Schema di Convenzione;
- Doc. 13 - Autorizzazioni Enti esterni: R.F.I. - Deroga dalle distanze per gli edifici; R.F.I. - Autorizz. attraversamento fogna nera; R.F.I. - Impatto acustico; R.F.I. - Accordo per la realizzazione della rotatoria; R.F.I. - Locazione dell'area ad uso parcheggio; Enel; Telecom;
- Tav. 01 - Planimetria catastale, Ortofoto, Profilo attuale e di progetto;
- Tav. 02 - Stato attuale: profili e planimetria generale, Calcolo della S.U.L. e del volume attuali, Calcolo della superficie permeabile attuale e di progetto, Verifica dell'indice di permeabilità - I.P.E;
- Tav.02 bis - Calcolo della superficie permeabile, Verifica dell'indice di permeabilità - I.P.E., Piano attuativo completo della fase 1° e 2°, Piano attuativo fase 1°, Parcheggio fuori comparto;

- Tav. 03 - Scheda del comparto ST3_P14: attuale e di progetto, Destinazione d'uso delle aree, Destinazione d'uso degli edifici, Distanza dai confini e dai fabbricati, Verifica degli standard urbanistici e a parcheggio, Profili di progetto;
- Tav. 03 bis - 1° fase attuativa: Destinazione d'uso delle aree, Destinazione d'uso degli edifici, Verifica degli standard urbanistici, Verifica dello standard a parcheggio -1° fase;
- Tav. 04 - Viabilità carrabile e segnaletica stradale, Piano attuativo completo della fase 1° e 2° e con il parcheggio fuori comparto, Fase 1 (escluso edificio B) con il parcheggio fuori comparto;
- Tav. 05 - Rete fognante su area privata da cedere al Comune – schema, Rete fognante su parcheggio privato d'uso pubblico – schema, Verde pubblico, Verde su parcheggio privato di uso pubblico;
- Tav. 06 - Schema impianti: Rete distribuzione gas, Rete idrica, Rete Enel, Rete Telecom;
- Tav. 07 A - Urbanizzazione I° e II°: Stato attuale impianto fognario e pubblica illuminazione, Rete fognante su area privata da cedere al Comune;
- Tav. 07 B - Urbanizzazione I° e II°: Pubblica illuminazione, Rete idrica 14/12/2016;
- Tav. 07 C - Urbanizzazione I° e II°: Piano quotato di progetto, Segnaletica stradale 13/09/2016;
- Tav. 07 D - Urbanizzazione I° e II°: Interventi sulle aree esterne a comparto, Determinazione delle superfici 13/09/2016;
- Tav. 07 E - Urbanizzazione I° e II°: particolari costruttivi, marciapiede e verde pubblico, parcheggio privato di uso pubblico e rotatoria;
- Tav. 08 - Tipologia edilizia: fase 1 + fase 2;
- Tav. 08 bis - Tipologia edilizia: fase 1;
- Tav. 9 - Dettaglio dell'opera edilizia: fase 1. Edificio "A" Commerciale - Eurospin PIANTA;
- Tav. 10 - Dettaglio dell'opera edilizia: fase 1. Edificio "A" Commerciale - Eurospin PROSPETTI E SEZIONI;
- Tav. 11 - Viste tridimensionali - fase 1;
- Tav. 11bis - Viste tridimensionali - fase 1 e 2;

TUTTO CIÒ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e le Ditte Lottizzanti in ordine alla realizzazione del Piano Attuativo e rimanendo le Ditte Lottizzanti 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 Lottizzanti 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 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 dalle Ditte 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 idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

1) La presente convenzione regola i rapporti tra le Ditte Lottizzanti e il Comune per l'attuazione delle previsioni del P.R.G. nell'area ubicata in Comune di Fano, identificata come "ST3_P14 – COMPARTO TERZIARIO "EX MULINO ALBANI", comprensiva dei terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio 38 mappali 177-2466180-912 (per un totale di superficie catastale pari a 8.088 mq e di superficie reale pari a 8.421mq.)

2) Le opere di urbanizzazione dovranno essere attuate contemporaneamente alla costruzione e in modo comunque tale da assicurare all'edificio ultimato ed alle attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità di tutti i servizi previsti necessari ai fini della attestazione della loro agibilità.

3) Il Permesso di costruire, anche di un solo edificio, potrà essere rilasciato solo dopo l'inizio delle opere di urbanizzazione;

4) Il progetto prevede una Superficie utile lorda di mq 3.625, conforme alla Scheda Comparto "ST3_P14 – COMPARTO TERZIARIO "EX MULINO ALBANI".

5) La capacità edificatoria può essere raggiunta con interventi successivi, restando in ogni caso vincolante la superficie di vendita massima realizzabile pari a 2.500 mq, così come definita dalla L.R. 27/2009.

6) In caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dal presente atto per l'area in oggetto, le sanzioni a carico della ditta proprietaria saranno quelle previste dal DPR n°380/2001 e ss. mm. ii.

7) Il Piano Attuativo prevede il seguente programma costruttivo:

- un primo intervento edificatorio, con destinazione commerciale Edificio "A" e un secondo Edificio "B" destinato ad attività commerciali e direzionali.

8) L'edificio "A" sarà oggetto della prima richiesta di Permesso di Costruire, mentre per l'edificio "B" potrà essere richiesto il Permesso di Costruire non oltre la durata massima della presente convenzione, con la conseguente eliminazione degli oneri fiscali e diritti edificatori.

9) L'edificio "A" sarà dotato di una pensilina aggettante sul marciapiede pubblico su via Pisacane, acquisito dal Comune con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cui servitù di sporto non sarà a carattere oneroso, in quanto proveniente dalla cessione gratuita di un'area privata e realizzata con l'obbligo della manutenzione che sarà esteso ai successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

10) E' da considerare prescrittiva la SUL totale del comparto, pari a 3.625 mq, mentre sono da ritenere non vincolanti e quindi modificabili i valori delle Superfici di vendita "S.U.V.", sia non alimentare sia alimentare o misto, delle Superfici Accessorie "S.U.A" e delle Superficie di

attività terziarie od artigianali (diverse da commerciale e quindi prive di S.U.V). Quindi nel rispetto della S.U.L. totale, in sede di richiesta di Permesso di Costruire e della relativa Autorizzazione commerciale dovrà essere verificato il rispetto dello standard di parcheggio previsto per le destinazioni da insediare, conformemente al Regolamento Regionale n. 1/2015.

ART. 3 - DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

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

- Superficie territoriale complessiva da P.R.G. mq 8.421
- Superficie territoriale complessiva di Progetto mq 8.421
- SUL max realizzabile mq 3.625

di cui Commerciale e Direzionale mq 3.625

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

AREE A STANDARD PREVISTE DA PRG (Scheda comparto ST3_P14)

- Verde pubblico e di uso pubblico (F1) mq 1.344
- Zone per la viabilità ciclabile (P4) mq 1.090
- Zone per la viabilità veicolare (P1) mq 54

AREE A STANDARD DI PROGETTO

F1	Verde pubblico e di uso pubblico	mq	1.344
P2 pr	Parcheggi privati di uso pubblico Piano terra (spazio di manovra + posti auto)	mq	3.611

P4	Pista ciclabile + marciapiedi pubblici	mq	1.090
P1	P1 - Zone per la viabilità veicolare (rotatoria + allargamento stradale)	mq	165
	Sommano	mq	6.211

2) Le Ditte Lottizzanti si impegnano a mantenere e garantire l'uso pubblico dei "parcheggi privati di uso pubblico P2_pr" localizzati in adiacenza all'edificio, nello scoperto di pertinenza dello stesso. Saranno installati apposite sbarre o cancelli per la sicurezza nelle ore notturne.

3) La costituzione di servitù di uso pubblico dovrà avvenire preliminarmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

ART. 4 ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Le Ditte Lottizzanti, 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 Ditta Proprietaria stessa 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 Lottizzanti si obbligano a versare gli eventuali 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 Lottizzanti, 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 gli aventi causa a qualsiasi titolo - ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

a) nuove opere di urbanizzazione primaria:

Opere	Importo
Opere stradali (Strade, marciapiedi, pista ciclabile)	€ 98.535,81
Impianto fognario acque bianche sulla pista ciclabile	€ 57.664,15
Illuminazione pubblica	€ 19.807,43
Verde pubblico	€ 11.099,06
Segnaletica stradale	€ 3.890,87
Importo tot. Opere di Urbanizzazione primaria	€ 190.997,32

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. 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: **€ 190.997,37 - 15% = € 162.347,76**

3) Al termine dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere consegnati, in originale e allegati alla contabilità, il certificato di conformità dell'impianto e la certificazione della ditta produttrice dei corpi illuminanti attestante la loro conformità alla L.R. N.10/2002.

4) Le Ditte Lottizzanti provvederanno per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, alla sostituzione come da progetto di pozzetti, cavi, quadri elettrici etc. relativi ai pali di illuminazione pubblica da sostituire su Via Pisacane con nuovi del tipo smontabile.

5) I pali di illuminazione sostituiti su Via Pisacane saranno trasportati al deposito ASET a carico della Ditta proprietaria. L'impianto di illuminazione verrà preso in consegna previa verifica dello stesso da parte di ASET - Servizio Pubblica Illuminazione, in quanto gestore degli impianti.

6) L'alimentazione dei punti luce delle aree private di uso pubblico dovrà provenire da utenza privata e le relative canalizzazioni non potranno insistere sulle aree oggetto di cessione al Comune.

7) Il progetto delle Opere di urbanizzazione da sottoporre a Permesso di costruire dovrà essere integrato con il progetto strutturale delle vasca interrata (di prima pioggia) della pista ciclabile, da depositare all'Ufficio Sismico del Servizio Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA O DI INTERESSE GENERALE

1) Le Ditte Lottizzanti, 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 sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - a cedere gratuitamente l'area acquistata dalla RFI e destinata a rotatoria e a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria le seguenti opere:

Opere	Importo
Rotatoria via Pisacane	€ 156.456,72
Rete acquedotto	€ 49.456,51
Importo totale opere di urb. di interesse generale	€ 205.913,23

2) 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: **€ 205.913,23-15% = € 175.026,25**

3) Le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 vengono considerate opere di interesse generale e in quanto tali il loro valore 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.

ART. 7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA 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.

STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 1° Fase – Edificio A

Aliquota "Direzionale e commerciale" (rif. DM10/05/77 Reg. R.M. n°6/77) 15.87 €/mc
Stima edificio commerciale "A" (1.960*H=3.50m) Eurospin:
€/mc 15,87 * 6.860mc = **108.868,20 € circa**

STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 2° Fase – Edificio B

Stima edificio "B" P.T. (30mq *3.00 m)= 90 mc
1°, 2° e 3 piano piano = 1.595 mq x 3 m = 4.785 mc
Tot. 4.875,00 mc
€/mc 15.87 * 4.875,00 mc = **77.366,25 € circa**

Totale oneri di urbanizzazione primaria 1° e 2° fase

€ 108.868,20 + € = 77.366,25 € = € 186.234,45

STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 1° Fase – Edificio A

Aliquota “Direzionale e commerciale” (rif. DM10/05/77 Reg. R.M. n°6/77)-) 14.65 €/mc

Stima edificio commerciale “A”: (1.960 mq* 3.50 m) =6.860 mc

Eurospin : €/mc 14,65 * 6.860mc = **€ 100.499 circa**

STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 2° Fase – Edificio B

Stima edificio “B” P.T. (30mq *3.00 m)= 90 mc

1°, 2° e 3 piano piano = 1.595 mq x 3 m = 4.785 mc

Tot. 4.875,00 mc

Edificio commerciale “B”: 4.875,00 mc x €/mc 14.65= **€ 71.418,75**

Totale oneri di urbanizzazione secondaria 1° e 2° fase

Totale € 100.499,00 + € 71.418,75= € 171.917,75

2) Si precisa che:

– i progetti delle opere di urbanizzazione sono esecutivi ai sensi dell’art.33 comma 2 lettera c) della L.R. 34/1992 e dell’art. 23 del D. Lgs. 50/2016 e loro successive modifiche e integrazioni, redatti da professionisti abilitati incaricati dalle Ditte Lottizzanti 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 primaria come sopra descritte, da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria risulta inferiore degli oneri tabellari, oggi calcolati in base alla tabelle vigenti; la volumetria ammessa a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è pari pertanto a:

$\text{€ } 190.997,37 * (1-15\%) / 15,87 \text{ €/mc} = \text{€ } 162.347,76 / 15,87 = \text{mc } 10.229,85$

– Il valore delle opere di interesse generale come sopra descritte, da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria (la cui procedura d’affidamento sarà del tutto analoga a quella delle opere di urbanizzazione primarie) risulta superiore degli oneri tabellari, oggi calcolati in base alle tabelle vigenti;

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 della Ditta Proprietaria delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.16 comma 7 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii., di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), 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 pertanto non trova applicazione il citato D.Lgs. 50/2016, fatto salvo quanto stabilito dalla presente convenzione.

2) La Ditta Proprietaria si obbliga 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 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 84 del D.Lgs. 50/2016.

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 Lottizzanti.

4) Le Ditte Lottizzanti, con onere a loro 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 Lottizzanti 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 l'importo dei lavori relativo alle opere di urbanizzazione nel suo complesso ammonta ad € 190.997,32 + € 205.913,23 = € 396.910,55, per cui ai sensi del dell'art. 102, comma 8 del D.Lgs 50/2016, fino all'emanazione del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti trova applicazione la disciplina previgente ed il certificato di collaudo per lavori di importo inferiore a € 500.000 è sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) da rilasciarsi da parte del Direttore dei Lavori;

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 Lottizzanti i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità salvo il riconoscimento dei danni eventuali.

20) Le Ditte Lottizzanti 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 che potrà 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 Lottizzanti 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 di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo è stabilito in 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori, salvo eventuale proroga da parte del Comune, su richiesta motivata delle Ditte Lottizzanti ai sensi dell'art.15 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

3) 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 a tutte le opere di urbanizzazione previste, come attestata dalla DL ai sensi degli articoli precedenti, dovrà comunque avvenire prima della presentazione della Segnalazione Certificata 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 Lottizzanti dovranno provvedere al relativo ripristino, quale presupposto per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

ART. 11 - CESSIONE DELLE AREE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Con il presente atto, le Ditte Lottizzanti cedono gratuitamente al Comune di Fano le aree seguenti:

- Verde pubblico: mq. 667;
- Pista ciclabile e marciapiedi su via Pisacane: mq. 1.056;
- Area per la viabilità carrabile (rotatoria): mq. 165;
- Area per la viabilità carrabile (rotatoria) acquisita da RFI: mq. 700;
- **Totale aree cedute: mq. 2.588**

2) Tali aree risultano meglio indicate nell'elaborato grafico allegato alla presente (estratto dalla Tav. 03 del Piano Attuativo), che firmato dalle parti, dai testimoni e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale, si allega altresì sotto la lettera "..." firmato dalle parti, dai testimoni e da me Notaio l'estratto di mappa che individua le aree interessate.

3) 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 Lottizzanti. 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.

4) 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 ... (...).

5) 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 Lottizzanti.

6) 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 Lottizzanti dovrà avvenire in esito al CRE delle opere stesse.

7) La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resterà a carico delle Ditte Lottizzanti sino all'approvazione del CRE, fatto salvo quanto stabilito ai successivi articoli in merito alle manutenzioni.

8) Le Ditte Lottizzanti 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 Lottizzanti 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 Lottizzanti 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 Lottizzanti 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 Lottizzanti sono responsabili civilmente e penalmente delle opere di urbanizzazione realizzate, fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

4) Le Ditte Lottizzanti 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 prezziario 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 Lottizzanti si obbligano a corrispondere al Comune l'importo delle eventuali minori lavorazioni realizzate e certificate dal CRE rispetto a quelle risultanti dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo, se inferiore agli oneri urbanistici.

ART. 14 – APPROVAZIONE DEL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE (CRE) E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Entro 10 gg non consecutivi 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 "asBuilt".

2) Entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni verranno eseguiti, dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici ASET 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 Regolare Esecuzione (CRE) 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 CRE, potranno essere presentate al Comune le Segnalazioni Certificate 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 Lottizzanti e dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo fino a che non avvenga il suindicato trasferimento.

5) Le Ditte Lottizzanti 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 Lottizzanti 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 (euro .../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 Lottizzanti 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.

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 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 Lottizzanti, 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 comparenti 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 Lottizzanti 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) La garanzia residua sarà comunque svincolata solo a seguito dell'approvazione del CRE prescritto dal precedente art. 14, ad eccezione delle somme dovute per garantire l'attecchimento degli alberi inseriti per almeno tre anni dalla loro piantumazione, pari ad Euro (...) 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 Lottizzanti, il Comune di Fano provvederà a sospendere il rilascio di qualsiasi permesso di costruire, nonché in caso di presentazione di SCIA o Segnalazione Certificata di Agibilità, il Dirigente adotterà i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività di cui all'art. 19 commi 3 e 6-bis della L. 241/1990

2) Qualora le Ditte Lottizzanti 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 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 Lottizzanti, 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 Lottizzanti 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 Lottizzanti 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 Lottizzanti 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 Lottizzanti 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 Lottizzanti 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 ST3_P14", 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 sopracitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, nelle aree private di uso pubblico, 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 eventuali prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, a completo carico delle Ditte Lottizzanti;

- l'art. 19 che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico;

- l'art. 20 della convenzione sopracitata 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 Lottizzanti durante l'esecuzione dei lavori.

- In particolare, inoltre, si dà atto che le Segnalazioni Certificate di Agibilità non potranno essere presentate 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 LOTTIZZANTI

1) La manutenzione ordinaria e straordinaria, delle aree delle opere di urbanizzazione, sarà a carico delle Ditte Lottizzanti, e aventi causa e cesserà, fatto salvo quanto segue, solo dopo l'approvazione del CRE 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 privato di uso pubblico, unitamente ai relativi consumi energetici, rimarrà a carico delle ditte Lottizzanti, 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 Lottizzanti.

4) E' a carico delle Ditte Lottizzanti 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' fatto obbligo alle Ditte Lottizzanti di installare apposite rastrelliere per i velocipedi da concordare con l'U.O. Progettazione Traffico del Comune di Fano.

6) Non sarà a carico della Ditte Lottizzanti la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e dei manufatti inerenti la rotatoria, la pista ciclabile e il marciapiede, la pubblica illuminazione su via Pisacane, le vasche di prima pioggia sulla pista ciclabile e il relativo sistema fognante.

ART. 19 - MANUTENZIONI DELLE AREE A VERDE PUBBLICO

1) In deroga alle disposizioni precedenti, le Ditte Lottizzanti, anche successivamente al CRE 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. Tav. 03.

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) 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 Lottizzanti, anche successivamente al CRE ed alla consegna, si obbligano a mantenere a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi privati ad uso pubblico nonché gli oneri ed i costi derivanti dai consumi energetici, dalla gestione e dalla manutenzione del relativo impianto di illuminazione.

5) 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 Lottizzanti ed il Comune prima dell'utilizzo delle opere.

ART. 20 - AREE PRIVATE ED AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO

1) Le Ditte Lottizzanti 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 Lottizzanti e loro aventi causa.

3) Con la presente convenzione viene istituito il vincolo di uso pubblico sul parcheggio privato di uso pubblico. 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 3 (tre), decorrenti dalla data della stipula del presente atto.

2) Nell'ambito del periodo di validità, le Ditte Lottizzanti 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 Lottizzanti 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 Lottizzanti.

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

4) Le Ditte Lottizzanti potranno presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero presentare le SCIA per l'edificazione dopo la registrazione e trascrizione della convenzione. ART. 23

ART. 23 - TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1) Le Ditte Lottizzanti si impegnano a rispettare gli obblighi derivanti dalla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010.

ART. 24 - PROTOCOLLO DI LEGALITA' TRA COMUNE DI FANO E PREFETTURA

1) Le Ditte Lottizzanti 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 Lottizzanti 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 Lottizzanti si impegnano a riprodurre nella "lexspecialis" 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 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 Lottizzanti 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

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