

Con il presente atto tra i sottoscritti:

....., nato a ..., domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore V Servizi Lavori Pubblici ed Urbanistica del "COMUNE DI FANO" con sede in Fano, Via San Francesco d'Assisi, codice fiscale 00127440410 e quindi in rappresentanza dello stesso, tale nominato con provvedimento sindacale n. ..., che in copia conforme si allega al presente atto;

sig..., nato a ..., residente a ..., il quale interviene al presente atto quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata "ALFA IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in ..., Via ..., capitale sociale Euro ..., iscritta nel Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino con il numero di iscrizione e codice fiscale ..., autorizzato al presente atto con verbale dell'Assemblea Ordinaria dei Soci in data....., che in estratto autentico si allega al presente atto;

sig..., nato a ..., residente a ..., il quale interviene al presente atto quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società "TECNOMETALLI S.R.L.", con sede in ..., capitale sociale euro ..., iscritta al Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino al numero di codice fiscale e numero di iscrizione ..., autorizzata in forza di verbale di assemblea ordinaria dei soci in data....., che in estratto autentico si allega al presente atto;

sig..., nato a ..., residente a ..., il quale interviene al presente atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "ADRIA FANO S.r.l." con sede in ..., capitale sociale euro ... interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino con codice fiscale e numero d'iscrizione ..., in esecuzione della delibera dell'assemblea del ..., che in estratto autentico si allega al presente atto;

d'ora in avanti saranno denominati come "Ditte richiedenti"

P R E M E S S O

- che le Ditte richiedenti sono proprietarie di aree site nel territorio del Comune di Fano nella Z.I. di Bellocchi, ricomprese in parte nel "COMPARTO PRODUTTIVO VIA TONIOLO – LOC. BELLOCCHI – ST5-E34" ed in parte in "zona D1 – Zone Produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti", per una superficie complessiva di mq. 56.075,00 (cinquanta seimilasettantacinque virgola zero zero) e precisamente:

A) PROPRIETA' ALFA IMMOBILIARE s.r.l. :

Catasto terreni al foglio 101 con i mappali:

74, 231, 232, 233, 235, 464/P, 482/P, 937;

Catasto terreni al foglio 102 con i mappali:

142/P, 851, 855, 883, 894, 895, 896, 897, 989/P, 899;

Catasto fabbricati al foglio 102 con i mappali:

124(sub.1-2)/P, 423(sub.2), 424, 690(sub.8), 711, 710;

B) PROPRIETA' "TECNOMETALLI S.R.L.":

Catasto fabbricati al foglio 102 con i mappali:

423(sub.1), 753(sub.1-2);

C) PROPRIETA' "ADRIA FANO S.R.L."

Catasto fabbricati al foglio 102 con i mappali:

825(sub.1);

- che la suddetta area risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fano in parte come "COMPARTO PRODUTTIVO VIA TONIOLO – LOC. BELLOCCHI – ST5-E34" ed in parte zona D1 – Zone Produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti";

- che, per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, le suddette Ditte richiedenti hanno presentato - in data 24 novembre 2017 - il progetto "variante urbanistica non sostanziale con previsione di dettaglio relativa alla ripermimetrazione del comparto ST5_E34 ed alla formazione di un nuovo comparto nella z.i. Bellocchi" redatto dallo Studio Tecnico del Dott. Ing. Lorenzo Zandri, secondo i disposti del comma 4 art.15 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n. 34, e della lettera "k" punto 8 del paragrafo 1.3 della Delibera di Giunta Regionale n°1813 del 21/12/2010;

- che il Consiglio Comunale ha approvato la variante richiesta con Deliberazione n.ro del, esecutiva ai sensi di legge,

- che in data 26 aprile 2010, presso lo studio del notaio Annunziata Morico è stata stipulata la convenzione urbanistica regolante i rapporti fra il Comune di Fano e le Ditte Richiedenti relativi al "comparto ST5_E34"; tale atto è stato registrato a Fano il 21 maggio 2010 al n.ro 2998/1T e trascritto all'Agenzia del Territorio di Pesaro il 21 maggio 2010 al n.ro 3490 R.P.

- che in data 27 aprile 2015, presso lo studio del notaio Annunziata Morico è stata stipulata ulteriore convenzione urbanistica in modifica e integrazione della precedente regolante i rapporti fra il Comune di

Fano e le Ditte Richiedenti relativi al "comparto ST5_E34", atto trascritto all'Agenzia del Territorio di Pesaro Repertorio n.50421 Raccolta n.22034.

TUTTO CIO' PREMESSO

e sia noto - quale parte integrante e sostanziale del presente atto - le costituite parti convengono e stipulano quanto riportato negli articoli seguenti, rimanendo le Ditte richiedenti obbligate per sé, successori ed aventi causa.

ART.1

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

L'attuazione della variante urbanistica - relativa alle aree site nel Comune di Fano (PU), località Bellocchi, come sopra specificato – avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, e giusto il progetto urbanistico, che - sebbene non allegato - fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART.2

ELABORATI COSTITUENTI LA CREAZIONE DEL NUOVO COMPARTO E MODIFICA DI QUELLO ESISTENTE

Gli elaborati costituenti la modifica del perimetro del comparto ST5_E34 e la creazione del nuovo comparto, depositati presso il Comune di Fano, che - seppure non allegati al presente atto - ne costituiscono parte integrante, sono i seguenti:

- RELAZIONE TECNICA;
- Tav. 1/A – PROGETTO URBANISTICO – Planimetria catastale;
- Tav. 2/A – PROGETTO URBANISTICO – Stato attuale;
- Tav. 3/A – PROGETTO URBANISTICO – Variante richiesta;
- Tav. 4/A – PROGETTO URBANISTICO – Planimetria vincoli;
- Tav. 1/B – PROGETTO DI DETTAGLIO – Elenco proprietà;
- Tav. 2/B – PROGETTO DI DETTAGLIO – Planivolumetrico;
- Tav. 1/C – OPERE DI URBANIZZAZIONE – Completamento Asse II.
- COMPUTO METRICO;
- ELENCO PREZZI;
- RELAZIONE GEOLOGICA;
- VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA.

ART.3

INDICI E STANDARDS URBANISTICI PREVISTI DAL P.R.G.

1. Le prescrizioni, gli indici e gli standards urbanistici, che il P.R.G. prescrive, per l'area oggetto della modifica del perimetro del Comparto, sono i seguenti:

Il Comparto individua un'area produttiva di completamento della zona industriale di Bellocchi.

Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, subordinato ad un progetto planivolumetrico esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

L'intervento potrà essere realizzato soltanto a seguito del suo convenzionamento.

Si dovrà procedere al rilievo dell'attuale tratto del fosso della Carrara, che dalla Superstrada attraversa i comparti ST5-E23 e ST5-E34 fino all'immissione nel Canale Albani.

Contestualmente andrà valutata la sua funzione idraulica, in relazione al prescritto diversivo, individuando e documentando le eventuali criticità presenti.

Nell'ottica di una complessiva sistemazione del fosso della Carrara nell'ambito trattato, nella scorta di quanto riscontrato, andranno quindi individuati eventuali interventi atti ad adeguare anche tale settore idraulico, da concordarsi preventivamente con il Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino e comunque soggetti ad autorizzazione ai sensi del R.D. n. 523/1904.

In esso sono ricomprese le seguenti zone:

D1 – Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti

1. Le zone D1 sono le zone produttive esistenti a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.

2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme: U4.1

U3.1
U3.3
U3.4
U3.9

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati:

UF = 0,60 mq./mq.

IPE = 0,20 mq./mq.

Hmax = 10,00 ml.

DC = 10,00 ml.

5. Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione , in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;

6. La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito o a superfici produttive aventi una SUL di almeno mq. 150; ogni unità edilizia con accesso indipendente dalla strada pubblica viene considerata singolarmente ai fini commerciali;

7. Nella zona industriale di Bellocchi è esclusa, tranne che nell'asse fronteggiante Via Einaudi (aree indicate con il simbolo "cv" nelle tavole di piano) la destinazione d'uso e attività U3.4 – Attività commerciali di vicinato.

8. Nella zona industriale di Bellocchi sono ammesse anche le costruzioni destinate all'abitazione del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti. La superficie degli alloggi non deve essere superiore a mq. 150 di SUL. In ogni lotto potranno insediarsi più aziende, in tal caso non è ammessa alcuna superficie da adibirsi a residenza. Per migliorare l'immagine architettonica del manufatto, nonché la funzionalità urbanistica e logistica, nell'ambito del lotto gli interventi dovranno prevedere specifici progetti per il miglioramento delle strutturazione funzionale del lotto di pertinenza e del relativo arredo. Sono comunque da salvaguardare le aree di verde privato interno ai lotti.

F1 – Zone di verde attrezzato

1. Le zone F1 sono le zone di verde attrezzato.

2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U5.6

U2.5

3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o anche da parte di privati, purchè – in quest'ultimo caso – estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi di gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF = 0,05 mq/mq

IPE = 0,20 mq/mq

HMAX = 5,00 ml.

DC = 5,00 ml.

DF = 10,00 ml

DS = 8,00 ml

P1 – Zone per la viabilità veicolare

1. Le zone P1 sono le zone destinate alla viabilità veicolare e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta di veicoli e delle persone.

2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

3. Le tipologie di intervento consentite sono quelle connesse alla manutenzione e costruzione di sedi stradali.

4. E' vietato realizzare vie di accesso carrabili direttamente dai comparti sulla strada denominata Interquartieri.

5. Gli innesti della viabilità di nuova previsione dovranno essere analizzati al momento dell'attuazione dei piani e prevedere delle soluzioni in dettaglio preventivamente autorizzate dall'Ente Proprietario della Strada, potranno subire aggiustamenti e/o variazioni in fase attuativa e il dettaglio dietro indicazioni dell'Ente Proprietario della strada, compatibili comunque con l'inquadramento e la normativa generale. Le soluzioni definitive infatti dovranno essere commisurate alle reali caratteristiche e intensità di traffico in essere al momento di attuazione.

6. Sono vincolate alla contestuale adozione di misure di mitigazione descritte nell'elaborato "Interventi di mitigazione" appartenente alla valutazione d'incidenza del P.R.G. di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 s s.m.i. la realizzazione delle seguenti opere stradali secondo le relative schede:

- a). Bretella stradale in località Tombaccia attraverso il Fiume Metauro, scheda 5;
- b). Adeguamento della viabilità secondaria per il trasporto delle barche, scheda 5°;
- c). La realizzazione dello svincolo autostradale in località Fenile, scheda 13;
- d). Strada di collegamento della viabilità interquartieri, scheda 12, 12° e 12B.

P2 – Zone per parcheggi

1. Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli.
2. Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico del tipo: a raso, interrati, multipiano.
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata, previa – in quest'ultimo caso – stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico degli spazi di sosta, disciplini il modo della gestione, l'eventuale dotazione di servizi accessori (max 10% della SUL di progetto con un limite di 300 mq) e le scadenze di attuazione.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.
HMAX = 10,50 ml.
DC = 5,00 ml.
DF = 10,00 ml
5. Per i parcheggi multipiano la convenzione potrà prevedere che una quota parte dei posti macchina e/o box auto venga ceduta in proprietà per uso privato con priorità per i residenti sprovvisti di posto auto, i titolari delle attività terziarie, fatta salva in ogni caso una superficie di parcheggi ad uso pubblico pari a quella realizzabile con la soluzione a raso.
6. Sono consentite "Aree di sosta attrezzata" di cui all'art. 35 della L.R. 9/2006 nelle zone contrassegnate con l'apposito simbolo nelle tavole di piano;
 - a. Per le aree di sosta attraversate dal Rio della Galassa, al fine di non gravare con ulteriori apporti idrici sul Rio stesso, si dovrà predisporre un assetto idrico adottando il principio dell'invarianza idraulica. Si dovrà inoltre garantire la costante manutenzione e pulizia del settore idraulico interessato dall'intervento.
 - b. Tali aree di sosta sono altresì vincolate alla contestuale adozione di misure di mitigazione descritte nell'elaborato "Interventi di mitigazione" appartenente alla valutazione d'incidenza del P.R.G. di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 s.m.i. secondo la relativa scheda 3A.
7. Si dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a. La superficie dei parcheggi dovrà in genere essere semipermeabile (a titolo indicativo quando questi superino la superficie di 1500 mq. dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale).
 - b. Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi o filari di piante di alto fusto).
 - c. Nei parcheggi a piazza l'alberatura dovrà essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali dovranno distinguersi dagli spazi di sosta. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
 - I. specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
 - II. specie con apparato radicale contenuto e profondo;
 - III. specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed esudati. Si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 metri quadrati di superficie.

F4 - Zone di verde privato

1. Le zone F4 sono le zone di verde privato.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono orti e giardini privati.
3. Le nuove costruzioni che saranno pertinenziali all'edificio principale dovranno essere realizzate interamente in legno, avere copertura a due falde con manto in coppi o in rame e destinate a ricovero attrezzi.
4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.
IF = 0,03 mq/mq
IPE = 0,20 mq/mq
HMAX = 2,50 ml.
DC = 5,00 ml.
DF = 10,00 ml
DS = 8,00 ml
Il volume realizzato non potrà comunque essere maggiore di 12 mc.
5. Ai fini della distanza dai confini il limite delle zone F4 non costituisce linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature e comunque dovranno essere realizzate nel rispetto delle distanze del codice civile.

ART.4

INDICI E STANDARDS URBANISTICI PREVISTI DALLA VARIANTE URBANISTICA PER IL NUOVO COMPARTO E PER LA MODIFICA DEL COMPARTO ST5_E34

2. La creazione del nuovo Comparto prevede le seguenti destinazioni ed utilizzazioni delle aree.

Superficie complessiva di mq. 56.075,00, così suddivise:

D1 - mq. 51.855,00

P1 - mq. 1.515,00

F1 - mq. 925,00

F4 - mq. 1.780,00

2. La modifica del perimetro del Comparto prevede le seguenti destinazioni ed utilizzazioni delle aree.

Superficie complessiva di mq. 223.800,00, così suddivise:

D1 - mq. 212.060,00

F1 - mq. 2.168,00

P1 - mq. 8.569,00

P2 - mq. 1.003,00

3. I singoli proprietari - o i proprietari d'accordo fra loro - dovranno impegnarsi a realizzare le opere in conformità agli elaborati progettuali di cui al precedente art.2 e ad ottemperare alle prescrizioni dello strumento urbanistico, alle vigenti leggi urbanistiche, nonché a quanto prescritto dalla Legge 10 maggio 1976 n.ro 319 e successive modificazioni e integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento.

ART.5

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1. Le Ditte richiedenti, in relazione al disposto del paragrafo 1), quinto comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, si impegnano - per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo - a cedere gratuitamente al Comune di Fano:

- le aree previste per le opere di urbanizzazione primaria, pari a mq. 1.515,00 (millecinquecentoquindici virgola zero zero), salvo più esatta definizione in sede di frazionamento, così come precisato all'art. 4 della presente convenzione;

2. La cessione in forma gratuita a favore del Comune della proprietà delle aree ricadenti all'interno delle opere di urbanizzazione primaria avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione.

3. Le Ditte richiedenti, per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree da cedere, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, consegneranno al Comune la certificazione notarile attestante la proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni, trascrizione e annotazioni pregiudizievoli.

Al momento della stipulazione degli atti di cessione le Ditte richiedenti consegneranno la relazione notarile aggiornata sullo stato delle proprietà, trascrizioni, annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

4. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dalle Ditte richiedenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. Il conferimento delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dalle Ditte richiedenti dovrà avvenire all'approvazione del collaudo delle opere stesse.

5. Ogni spesa inerente e conseguente all'atto di cessione delle aree per le opere di urbanizzazione è a totale carico delle Ditte richiedenti.

6. Le Ditte richiedenti si obbligano per sé, successori ed aventi causa, alla volturazione catastale delle aree da cedere e a dare al Comune di Fano la dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

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

8. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico delle Ditte richiedenti sino all'approvazione del collaudo finale.

9. Le Ditte richiedenti esonerano espressamente il Comune di Fano da qualsiasi responsabilità in dipendenza della gestione e utilizzo delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si impegnano, per se e aventi causa e diritto, a tenere il Comune totalmente sollevato ed indenne da ogni reclamo, azione, molestia o pretesa che pervenissero da terzi. Le Ditte richiedenti 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.6

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le Ditte richiedenti, in relazione al combinato disposto degli articoli 12 e 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché dell'art. 56 del Regolamento Edilizio Comunale e dell'art. 89 del P.R.G. vigente, si impegnano - per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo - a sostenere l'onere economico complessivo del costo di realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, senza operare scomputo di oneri:

· rete stradale e parcheggi;

- rete di fognatura per le acque bianche e nere;
- impianto di illuminazione pubblica;
- rete di distribuzione energia elettrica (ENEL);
- rete telefonica (TELECOM);
- rete di distribuzione gas metano;
- piantumazione di essenze arboree lungo le strade;
- area di verde attrezzato.

ART.7

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

1. Le Ditte richiedenti, in relazione al disposto dei paragrafi 1 e 2, quinto comma, dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegnano - per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo - a realizzare direttamente o ad appaltare, tutte le opere di urbanizzazione primaria elencate nel precedente art. 6.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte delle Ditte richiedenti, dovrà avvenire in conformità ai progetti esecutivi di cui al precedente art.1.
3. L'esecuzione diretta da parte delle Ditte richiedenti 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 non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.
4. Sulla base del computo metrico estimativo (art. 2, del presente atto) il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta ad Euro 98.157,69 (novantottomilacentocinquantesette virgola sessantanove).

ART.8

ELENCO DEI PREZZI UNITARI

1. I prezzi, in base ai quali sarà valutata ogni singola categoria di lavoro, sono quelli riportati nell'elenco facente parte del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (Art.2 del presente atto).
2. Detti prezzi sono comprensivi di tutti gli oneri e spese per mezzi d'opera; per assicurazioni di ogni genere; per le forniture, lavorazioni dei materiali occorrenti e loro impiego secondo le specificazioni contenute nelle parti del Capitolato Speciale d'Appalto in uso presso il Comune di Fano; per la mano d'opera necessaria e relativi contributi assistenziali e previdenziali, per eventuali opere provvisoriale nessuna esclusa; per le spese generali ed ogni altro onere occorrente per fare i lavori compiuti a perfetta regola d'arte.
3. Durante tutto il periodo della esecuzione delle opere, i prezzi stabiliti resteranno fissi ed invariabili e non sarà ammessa e concessa alcuna revisione degli stessi anche se, nel frattempo, fossero intervenuti aumenti nel costo della mano d'opera, dei materiali, dei trasporti e dei noli.

ART.9

ESECUZIONE E CONTROLLO 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. La direzione e la contabilità dei lavori vengono affidate all'Ing. LORENZO ZANDRI con studio in Fano e l'onere per tutte le sue competenze sarà a totale carico delle Ditte richiedenti.
3. La direzione lavori dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale ed all'Ufficio ASET competente per la qualità dei lavori, l'inizio e la successiva ultimazione dei medesimi.
4. 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 quest'ultimi di effettuare gli opportuni controlli.
5. Il direttore 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.
6. 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.
7. 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 o gli Uffici ASET ordineranno alle Ditte richiedenti i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità, salvo e riservato il riconoscimento al Comune e all'ASET dei danni eventuali.

8. Le Ditte richiedenti non potranno rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori e/o dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici ASET.

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

ART.10

LAVORI NON PREVISTI - NUOVI PREZZI

Per l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione non previsti e per i quali non si abbiano corrispondenti prezzi nell'elenco, si procederà prima di dare esecuzione ai lavori stessi alla determinazione dei nuovi prezzi secondo le norme previste dagli Artt.21-22 del Regolamento per la Direzione, contabilità e collaudo dei lavori dello Stato (R.D. 25.05.1895 n.ro 350).

ART.11

TEMPI DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione ed in particolare del tratto di strada denominato Asse II, che collega via VIII Strada con via Filippini dovrà essere realizzato non oltre il termine decennale di scadenza della presente convenzione dalla data di stipula, quindi entro il -----.

2. La realizzazione dei conglomerati bituminosi previsti per le strade ed i parcheggi, dovrà avvenire dopo che le strade ed i parcheggi siano stati aperti al traffico per un congruo periodo di tempo e dopo l'avvenuta costruzione di tutti gli impianti ed i servizi interrati.

3. Il Comune di Fano, ai sensi della normativa vigente in merito, potrà comunque rilasciare l'autorizzazione di agibilità per le nuove costruzioni.

4. La responsabilità di eventuali danni prodotti al patrimonio stradale esistente di accesso al comparto, provocati dal transito dei mezzi dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione, è a carico delle Ditte richiedenti. Il rilascio dei permessi di agibilità sarà condizionato alla avvenuta riparazione dei danni prodotti nelle strade di accesso al comparto.

ART.12

ONERI ED OBBLIGHI DIVERSI

1. Le Ditte richiedenti dovranno comunicare prima dell'inizio dei lavori il nominativo dell'impresa esecutrice degli stessi.

2. L'impresa esecutrice dovrà risultare iscritta all'Albo Nazionale dei Costruttori alla categoria Prevalente OG3 per l'importo minimo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero).

3. L'impresa esecutrice delle opere dovrà produrre, prima dell'inizio delle medesime, la documentazione antimafia prescritta dal Decreto Legislativo 08.08.1994 n.ro 490.

4. L'impresa esecutrice dovrà altresì consegnare all'Ufficio Tecnico copia del piano per la sicurezza dei cantieri. L'inizio dei lavori è subordinato alla consegna di detto piano.

5. Sono a carico della Ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione, tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalle assicurazioni e contributi per malattia, invalidità e infortuni degli operai addetti ai lavori, nonché quelli relativi alla segnalazione diurna e notturna del cantiere.

6. La suddetta impresa si assume inoltre tutte le responsabilità civili e penali per eventuali incidenti e danni a persone e cose che possono derivare dalla esecuzione delle opere, sollevando quindi l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità.

ART.13

VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE

1. I lavori, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, saranno valutati a corpo secondo le modalità stabilite dal Capitolato Speciale tipo in uso nel Comune di Fano, applicando i prezzi unitari fissati nel relativo elenco di cui all'Art.2 del presente atto ad ogni categoria di lavoro.

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

ART.14

COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori - e, comunque, dopo la presentazione della relativa contabilità finale - verranno eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici ASET - o da un tecnico all'uopo incaricato dal Comune di Fano - gli opportuni accertamenti e verifiche sulla perfetta esecuzione a regola

d'arte delle opere di urbanizzazione e i relativi riscontri contabili.

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

3. L'acquisizione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre mesi tre dall'avvenuta approvazione del collaudo suddetto.

4. Con l'acquisizione verrà trasferito a carico del Comune di Fano anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in questione. Oneri che, quindi, sono a carico delle Ditte richiedenti - e dei loro aventi diritto a qualsiasi titolo - fino a che non avvenga il suindicato trasferimento.

5. Si dà atto che in data è stato nominato collaudatore delle opere di urbanizzazione in oggetto il tecnico, con oneri a completo carico delle Ditte richiedenti.

ART.15

GARANZIE PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE

1. A garanzia degli impegni ed obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, le Ditte richiedenti costituiscono - in sede di stipula della presente convenzione - un deposito cauzionale a favore del Comune di Fano, a mezzo di polizza assicurativa n.ro rilasciata da con sede in, emessa in data e dell'importo di (..... virgola), corrispondente al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dalle Ditte richiedenti.

2. Il deposito cauzionale sarà rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT.

3. La polizza sarà comunque totalmente svincolata solo a seguito dell'approvazione del collaudo prescritto dal precedente art. 14.

ART.16

INADEMPIENZE

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

2. Qualora le Ditte richiedenti non provvedano alle cessioni delle opere di urbanizzazione, il Sindaco, promuoverà da parte del Consiglio, dopo una proroga di sei mesi per comprovati e validi motivi, la decadenza della presente convenzione, e ad applicarsi gli altri provvedimenti consequenziali per legge.

3. In tal caso il Comune di Fano acquisirà gratuitamente le eventuali opere di urbanizzazione già eseguite. Inoltre le opere di urbanizzazione non ancora eseguite verranno realizzate d'ufficio dal Comune di Fano, utilizzando in parte o in tutto la cauzione di cui al precedente art. 15.

4. In caso di mancata esecuzione nei termini prescritti - o di esecuzione difforme dalle prescritte specifiche approvate - delle opere di urbanizzazione, il Comune - oltre a quanto indicato nel precedente comma 1 - provvederà alla esecuzione di ufficio delle opere e dei lavori non attuati, addebitando alle Ditte richiedenti inadempienti le relative spese. A rimborso effettuato, l'eventuale provvedimento di sospensione sarà revocato.

5. L'esecuzione d'ufficio di cui ai commi precedenti avverrà previa diffida alle Ditte richiedenti esecutrici e dopo che le stesse - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto - non abbiano aderito alle disposizioni impartite.

6. In ogni caso - per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione e, in particolare, per quella prevista nel precedente comma - le Ditte richiedenti 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.

ART. 17

ALIENAZIONE DELE AREE

1. Qualora le Ditte richiedenti procedano all'alienazione delle aree interessate dal Piano, dovranno trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti gli oneri derivanti dalla attuazione del Piano medesimo.

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

3. Esse 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 richiedenti si impegnano, inoltre, a inserire negli atti di trasferimento di proprietà delle aree agli acquirenti la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione relativa alla variante urbanistica, stipulata con il Comune di Fano in data ----- con atto del Notaio ----- di Fano 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:

- a) l'art. 18 della convenzione sopracitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde attrezzato;
- b) l'art. 11 comma 4 della convenzione che stabilisce l'onere della riparazione dei danni al patrimonio stradale esistente, a carico delle Ditte richiedenti e degli acquirenti delle aree.

ART. 18

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La validità, della presente convenzione viene fissata in anni, 10 (dieci) decorrenti dalla data della stipula del presente atto.
2. Pertanto – entro tale termine – la superficie utile complessiva di progetto, così come indicata negli elaborati, dovrà essere totalmente concessa.
3. Il Comune di Fano si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto del presente Piano di Lottizzazione, qualora intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 19

CONTROVERSIE

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

ART. 20

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

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

ART. 21

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente e alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale Comunale ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore.

Firmato: