

Comune di Fano
Provincia di Pesaro-Urbino

VARIANTE NON SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 E DELL'ART.15 C. 5 DELLA L.R. 34/92 AL PRG2023 VIGENTE PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI BELLOCCHI – EX COMPARTI ST5_P37 E ST5_P76 - CON SUDDIVISIONE IN TRE COMPARTI AUTONOMI (A-B-C) E ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMUNI (COMPARTO 0) AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/92 – V368

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO ATTUATIVO DELLE OPERE COMUNI - COMPARTO 0

Con il presente atto, i sottoscritti:

- ..., nato ail, 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 n. del, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto alla lettera "A"

e

Consorzio Torno S.r.l. con sede in Fano , Via della Giustizia n. 16/a, Codice Fiscale e Partita IVA 02279330415, legalmente rappresentato dall'ing. Francesco Ferrini n. a Raiano (AQ) il 10.09.1945 in qualità di proprietaria del terreno.

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

PREMESSO

- che la Ditta Lottizzante è proprietaria dell'area sita nel Comune di Fano, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n.116 mappali 500 - 501 - 504 - 506 - 507 - 508 - 513 ed al Foglio n. 129 mappali 352 - 356 - 362 - 368 - 381 - 408, della superficie catastale complessiva di mq 42.697 (quarantaduemilaseicentonavantasette) ed,ha la piena disponibilità dell'area interessata e conseguentemente è in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- l'area ha morfologia pianeggiante con quote comprese fra 27 e 33 n. s.l.m., il bordo S.E. dell'area segue il corso del canale Albani.

- -che la suddetta area risulta compresa all'interno dei due comparti edificatori a destinazione produttiva definiti dalle schede PN 05 –PA e AT 104-PA approvato in via definitiva con Delibera consiliare n. 195 del 18.12.2025. Il progetto di accorpamento dei due comparti PN 05 –PA e AT 104-PA e la suddivisione in tre comparti autonomi e di un comparto per .l'attuazione delle opere di urbanizzazione è stato inserito con emendamento nel nuovo PRG adottato con Delibera Consiliare n. 189 in data 18.11.2023.

- che in data 1.11.2024 è stato depositato il Progetto di Variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 33 c.12L della L.R. 19/2023 (già art. 15.c. 5 della L.R. 31/1992) per l'attuazione della Zona industriale di Bellocchi – Comparto PN 05 –PA e AT 104-PA con suddivisione in tre comparti autonomi (A-B-C) ed 'attuazione delle opere comuni di urbanizzazioni comuni (Comparto 0)" ;

- che in data 27.03.2026, in sede di conclusione Conferenza dei Servizi svoltasi presso il Settore 4 Servizi Urbanistici del Comune, gli enti ed uffici convocati hanno espresso parere favorevole;

- che, con D.G.C. n. del ..., è stata adottato il Piano Attuativo in data..... è stato approvato in via definitiva il suddetto Progetto di Variante non sostanziale al PRG;

- con D.G.C. n. del, è stata approvato in via definitiva il Progetto di Variante non sostanziale al PRG; ai sensi dell'art. 33 della L.R. 19/2023 e dell'art. 15.c. 5 della L.R. 34/1992 al PRG2023 per l'attuazione della Zona industriale di Bellocchi – Ex Comparti ST5_P37 e ST5_P76 con suddivisione in tre comparti autonomi (A-B-C) ed 'attuazione delle opere comuni di urbanizzazioni comuni (Comparto 0)" ai sensi art.30 della L.R. 34/92 –V368
- che il progetto prevede sostanzialmente:
-lo stralcio dal comparto PN 05 –PA di un frustolo di terreno della superficie di mq. 3.628 distinto al CT al Foglio con i mappali 399p, 412p, 334 e 329 ubicato in posizione molto marginale in adiacenza al canale Albani in modo da non interferire con l'adiacente area SIC del Fiume Metauro .
- che con lo stralcio del frustolo di mq. 3.628 l'area costituita dai comparti PN 05 –PA e AT 104-PA ha una superficie reale di mq. di mq 585.940 mq e risulta ubicata a monte in adiacenza alla attuale vasta zona industriale di Bellocchi e ne costituisce la naturale continuazione e completamento.

a) Accorpamento dei due comparti ST5 P37 e ST5 P76

Superficie Comparto (mq)	ST Comparto (mq)	UT ST/Sup. Comparto	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	ST zona omogenea (mq)
586.468	144.825	0,25	B1	5.975	597
			D1	290.335	144.228
			F3-Vg	174.264	
			VP	7.273	
			F5-Stt	200	
			F8	32.307	
			F4-Ms	68.601	
			F7-Mc	7.513	

b) Suddivisione del comparto unificato di mq. 586.468 catastali (e mq. 585.940 reali) in tre comparti autonomi e un comparto comune:

- Comparto produttivo Bellocchi "A"

Superficie Comparto (mq)	ST Comparto (mq)	UT ST/Sup. Comparto	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	ST zona omogenea (mq)
219.067	56.443	0,26	D1	112.905	56.443
			F3-Vg	59.338	
			VP	7.273	
			F5-Stt	80	
			F8	8.628	
			F4-Ms	26.922	
			F7-Mc	3.921	

-

- Comparto produttivo Bellocchi "B"

Superficie Comparto (mq)	ST Comparto (mq)	UT ST/Sup. Comparto	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	ST zona omogenea (mq)
129.932	39.118	0,30	B1	2.842	284
			D1	77.695	38.834
			F3-Vg	25.186	
			VP	0	
			F5-Stt	80	
			F8	4.609	
			F4-Ms	18.303	
			F7-Mc	1.217	

- **Comparto produttivo Bellocchi "C"**

Superficie Comparto (mq)	ST Comparto (mq)	UT ST/Sup. Comparto	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	ST zona omogenea (mq)
194.772	49.264	0,25	B1	3.133	313
			D1	99.735	48.951
			F3-Vg	60.231	
			VP	0	
			F5-Stt	40	
			F8	6.712	
			F4-Ms	23.376	
			F7-Mc	1.545	

-
- Nel comparto produttivo Bellocchi "C" dove sono attualmente presenti le vasche di decantazione limi collegato allo stabilimento lavorazione inerti della società LIM è prevista anche la possibilità della realizzazione di un Parco Fotovoltaico della superficie di circa 10 ha.
-

- **Comparto per l'attuazione delle opere di urbanizzazioni comuni "0"**

Superficie Comparto (mq)	SUL Comparto (mq)	UT SUL/Sup. Comparto	Zona	Sup. zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)
42.697	=	=	B1	0	=
			D1	0	=
			F3-Vg	29.509	=
			VP	0	=
			F5-Stt	0	=
			F8	12.358	=
			F4-Ms	0	=
			F7-Mc	830	=

Le previsioni di PRG si attueranno in tempi diversi e da soggetti attuatori diversi:

L oggetto della presente convenzione riguarderà la realizzazione delle opere di urbanizzazione che incidono sulle aree del Comparto 0.

- Le opere di urbanizzazione del **comparto "0"** comprendono.
- a) La mitigazione ambientale con la realizzazione di una vasta zona umida, la sistemazione del tracciato a monte della superstrada del fosso demaniale della Carrara e la realizzazione del nuovo tratto del fosso della Carrara dalla superstrada al Canale Albani;
- b) La realizzazione della rotatoria sullo svincolo della superstrada, la strada di collegamento ai comparti "A", "B" e "C" con le relative rotatorie;
- c) La realizzazione della rete fognaria acque nere fino al collettore finale dell'impianto di depurazione su via Papiria ed il collegamento ai tre comparti;
- d) La realizzazione della rete fognaria acque meteoriche e loro smaltimento con formazione di bacini drenanti e di laminazione;
- c) La realizzazione della pubblica illuminazione;
- d) La realizzazione di tutte le canalizzazioni per allacciamenti delle utenze (energia elettrica, acquedotto, gas metano rete telefonica e fibra fino all'inizio dei tre comparti autonomi).

VISTO CHE

- il Piano Attuativo del comparto 0 in oggetto presentato su delega della Ditta Lottizzante in data prot.n.....secondo quanto disposto dall'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n.765 e dalla Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34 e successive modifiche e integrazioni, costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI URBANISTICI

- TAV. 1 Proprietà;
- TAV. 2 Rilievo
- TAV. 3 Case coloniche ;
- TAV. 4 Vista aerea;
- TAV. 5 PRG vigente e proposto;
- TAV. 6 Planimetria progetto;
- TAV. 7 Zoning Comparto "0";
- TAV. 8 Zoning generale;
- TAV. 9 Lottizzazione generale
- TAV.10 Aree oggetto di cessione;
- Relazione tecnico-illustrativa;
- Schema di convenzione;
- Norme Tecniche di Attuazione.
- Relazione geologica – geotecnica;
- Relazione tecnica mitigazione ambientale;
- Relazione tecnica invarianza idraulica;
- Relazione botanico - vegetazionale;
- Relazione paesaggistica;
- Schede degli ex edifici colonici presenti;
- Relazione impatto acustico;
- Relazione clima acustico
- Piano di Monitoraggio
- Valutazione emissioni in atmosfera;
- Verifiche idrauliche con allegati;
- Piano di manutenzione e gestione OO UU
- ;

OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO (0):

- URB. 1 Inquadramento generale
- URB. 2 Viabilità - Planimetria d'insieme;
- URB. 2a Viabilità - sezioni- particolari e segnaletica
- URB. 2b Rotatoria dello svincolo di ingresso;
- URB. 2c Rotatorie di accesso ai comparti ;
- URB. 3 Mitigazione ambientale – planimetria generale
- URB. 3a Fosso della Carrara – stato di fatto - sezioni trasversali;
- URB. 3b Area di mitigazione - planimetria e particolari
- URB. 4 Fosso della Carrara – stato di fatto – planimetria;e profili;
- URB. 4/a Fosso della Carrara – deviazione – planimetria e particolari ;
- URB. 4/b Fosso della Carrara – deviazione – sezioni e profili;
- URB. 4/c Fosso della Carrara – innesto sul Canale Albani - ;
- URB. 5 Rete idrica – planimetria generale;
- URB. 5a Rete idrica – planimetria e particolari;
- URB. 6 Fognatura nera – planimetria generale;
- URB. 6a Fognatura nera interna al comparto "0"–
- URB. 6b Fognatura nera esterna – planimetria e particolari;
- URB. 6c Fognatura nera esterna - attraversamento canale Albani;
- URB. 6d Fognatura nera esterna profilo longitudinale
- URB. 7 Fognatura meteoriche – planimetria generale
- URB. 7a Fognatura meteoriche – planimetria, profili e particolari
- URB. 8 Elettrificazione B.T. e M.T. – planimetria generale;
- URB. 8a Elettrificazione B.T. e M.T. – planimetria, allaccio comparti e particolari ;
- URB. 9 Rete P.I. – planimetria generale;
- URB. 9a Rete P.I. – quadri elettrici e schemi impianto
- URB. 9b Rete P.I. – planimetria, sezioni e particolari ;

- URB. 10 Rete gas metano – planimetria e particolari;
URB. 11 Rete telefonica e cablaggio – planimetria e particolari ;
URB. 12 Verde pubblico e piste ciclabili - particolari ed essenze;
- Relazione tecnico-illustrativa opere di urbanizzazione;
- Relazione tecnica fognatura nera;
- Relazione tecnica acque meteoriche;
- Relazione di calcolo illuminotecnico;
- Computo metrico estimativo opere primarie interne;
- Computo metrico estimativo opere primarie esterne;
- Elenco prezzi unitari opere interne;
- Elenco prezzi unitari opere esterne;

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

TUTTO CIÒ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la Ditta Lottizzante in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi e rimanendo la Ditta Lottizzante obbligata per sé, successori ed aventi causa 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. La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. Si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta Lottizzante 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 dalla Ditta Lottizzante, come sopra identificata, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione.

ART.2 ATTUAZIONE DEL PROGETTO

- La presente convenzione regola i rapporti tra la Ditta Lottizzante e il Comune per l'attuazione delle opere di urbanizzazione nell'area sita nel Comune di Fano, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n.116 mappali 500 - 501 - 504 - 506 -507 - 508 - 513 ed al Foglio n.129 mappali 352 - 356 - 362 - 368 - 381 - 408, della superficie catastale complessiva di mq 42.697 (quarantadue milaseicentonovantasette) e di cui la ditta lottizzante ha la piena disponibilità, e conseguentemente è in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- che la suddetta area è individuata come "Comparto 0" nel Progetto di Variante non sostanziale al PRG; ai sensi dell'art. 33 della L.R. 19/2023 e dell'art. 15.c. 5 della L.R. 34/1992 al PRG2023 per l'attuazione della Zona industriale di Bellocchi – Ex Comparti ST5_P37 e ST5_P76 con

suddivisione in tre comparti autonomi (A-B-C) ed 'attuazione delle opere comuni di urbanizzazioni comuni (Comparto 0)" ai sensi art.30 della L.R. 34/92 – V368, approvato in via definitiva dalla G.M in data.....con Delibera n.

1. Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate preliminarmente ed indipendentemente dalla attuazione dei Comparti "A", "B" e "C" , proseguite in modo comunque tale da assicurare ai comparti stessi la piena disponibilità della viabilità e delle attrezzature pubbliche e la perfetta funzionalità di tutti i servizi ed ultimate nella loro interezza prescindendo dall'eventuale convenzionamento o meno dei Comparti A-B-C.
2. Non è prevista alcuna capacità edificatoria all'interno del Comparto "0" mentre sono previste le seguenti capacità edificatorie per i Comparti "A", "B" e "C":

Comparto	Superficie Comparto (mq)	Zona Omogenea D1	SUL D1 (mq)	Zona Omogenea B1	SUL B1 (mq)
A	219.067	112.905	56.443	=	=
B	129.932	77.695	38.834	2.842	284
C	194.772	99.735	48.951	3.133	313
0	42.697	=	=	=	=
TOTALE	586.468	290.335	144.228	5.975	597

3. In caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dal presente atto per l'area in oggetto, le sanzioni a carico della Ditta Lottizzante saranno quelle previste dal DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.
4. Nell'elaborato Norme Tecniche Attuative sono esplicitati i parametri vincolanti e non per l'attuazione dei comparti edificatori A,B,C nonché le prescrizioni particolari per l'attuazione del comparto "0" ed anche dei comparti A,B,C.

ART. 3 VERIFICA STANDARD

Nelle zone "D1" sono consentite le destinazioni d'uso e attività U3.9 (attività commerciali all'ingrosso) dove è richiesto lo standard di parcheggio pubblico = 0,40 mq/mq di SUL e U.4.1(attività produttive a carattere artigianale e industriale) dove è richiesto lo standard di parcheggio pubblico = 0,20 mq/mq di ST. - La verifica è stata effettuata nell'ipotesi più gravosa.

La verifica è stata effettuata nell'ipotesi più gravosa.

Comparto "A" Parcheggi pubblici (F4-Ms) = mq. 26.922 > 22.577 (mq 56.443 x 0,4)

Comparto "B" Parcheggi pubblici (F4-Ms) = mq. 18.303 > 15.533 (mq 38.834 x 0,4)

Comparto "C" Parcheggi pubblici (F4-Ms) = mq. 23.376 > 15.580 (mq 48.951 x 0,4)

Totale Parcheggi pubblici (F4-Ms) = mq. 68.601

Gli standard di parcheggi privati saranno ricavati all'interno di ciascun lotto.

Verifica degli standard di cui al D.M. 1444/68: P + V >10% della superficie territoriale:

Comparto "A" F4-Ms + F3-Vg = mq. 86.260 > 21.907 (219.067 x 0,10)

Comparto "B" F4-Ms + F3-Vg = mq. 43.489 > 12.993 (129.932 x 0,10)

Comparto "C" F4-Ms + F3-Vg = mq. 83.607 > 19.477 (194.772 x 0,10)

Comparto "A" Verde attrezzato (F3-Vg) = mq. 59.338

Comparto "B" Verde attrezzato (F3-Vg) = mq. 25.186

Comparto "C" Verde attrezzato (F3-Vg) = mq. 60.231

Comparto "0" Verde attrezzato (F3-Vg) = mq. 29.509

Totale Verde attrezzato (F3-Vg) = mq. 174.264

ART. 4 ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta Lottizzante, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per edificazione dei fabbricati compresi nei Comparti A, B e C oltre quantificati, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dalla Ditta Lottizzante stessa e corredato dai pareri dei vari Uffici Comunali, ognuno per la parte di relativa competenza, previo rilascio del relativo Permesso di Costruire.
2. Come esplicitato ai successivi artt.5, 6 e 7 con l'attuazione delle opere di urbanizzazione del Comparto 0 oggetto della presente convenzione sono completamente scomputati gli oneri di urbanizzazione primarie dovuti per la completa edificazione dei comparti A, B e C;
3. L'eventuale pagamento del contributo di cui all'art.16 comma 3 del D.P.R. n.380/2001, relativo al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire;
4. 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. 41 del DLgs. 36/2023 e loro successive modifiche e integrazioni, redatti da professionisti abilitati incaricati dalla Ditta Lottizzante, la quale dichiara di aver preventivamente nominato il Coordinatore per la Sicurezza nella Progettazione ai sensi dell'art.91 del D.Lgs. 81/2008;
5. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione hanno ottenuto i pareri favorevoli degli Enti e Uffici competenti.

ART.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Ditta Lottizzante, in relazione al disposto dei paragrafi 1 e 2, quinto comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegna - per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo – ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

a) opere di urbanizzazione primaria interne al comparto "0":

Opere	Importo (€.)
Viabilità carrabile e ciclo pedonale	1.184.298,50
Fognatura e smaltimento acque meteoriche	245.004,88
Fognatura acque nere	189.478,45
Rete idrica	183.630,21
Illuminazione pubblica	109.646,31
Elettrificazione B.T. ed M.T	248.234,06
Rete telefonica	105.003,24
Rete gas metano	91.648,11
Segnaletica	29.469,56
Verde ed arredo urbano	151.076,03
Intubamento e Deviazione Fosso della Carrara sino al canale Albani	1.536.884,78
totale	€. 4.074.374,13

b) opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto "0"

Opere	Importo(€.)
Fognatura acque nere su via Taglio del porto	168.094,26
Fognatura acque nere da VIII strada a via De Nicola	279.339,06
Area umida di mitigazione e sistemazione fosso a monte superstrada	462.772,12
Totale	€. 910.205,44

Totale opere di urbanizzazione primaria: €. 4.074.374,13 + 910.205,44= €. 4.984.579,57

2. La realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria avverrà, ai sensi

dell'art. 33 della L.R. 5 agosto 1992 n. 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 Regolamento Comunale sugli oneri (art. 17 comma 6 bis) sul valore di stima, viene detratto uno sconto del 15% (quindici per cento), per cui l'importo effettivamente scomputabile si riduce a:

$$\text{€ } 4.984.579,57 - 15\% = \text{€ } 4.236.892,63$$

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. L'impianto di illuminazione verrà preso in consegna previa verifica dello stesso da parte di ASET-Servizio di Pubblica Illuminazione, in quanto gestore degli impianti.
5. certificazione della ditta produttrice dei corpi illuminanti attestante la loro conformità alla L.R.n.10/2002.

ART.6 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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 superfici e/o volumetrie edificabili previste dal Piano Attuativo.

STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Aliquota fabbricati industriali/artigianali (DM10.05.1977 Reg. R.M. n.6/77) = **€/mq 16,92**

L'importo scomputabile delle opere di urbanizzazione primaria previste assolve l'intero importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'edificazione di tutti i comparti, come da seguente tabella

SUL fabbricati industriali/artigianali comparto "A"= mq. 56.443 x 16,92 = €.	955.015,66
SUL fabbricati industriali/artigianali comparto "B"= mq. 39.118 x 16,92 = €.	661.876,56
SUL fabbricati industriali/artigianali comparto "C"= mq. 49.264 x 16,92 = €.	833.546,88
TOTALE	= € 2.450.439,10

$$\text{€ } 2.450.439,10 < \text{€ } 4.236.892,63$$

ART.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria in quanto tutte le opere di urbanizzazione sono funzionali alla realizzazione del comparto.:

ART.8 PROGETTI

Si precisa inoltre che i progetti delle opere di urbanizzazione sono esecutivi ai sensi dell'art.33 comma 2 lettera c) della L.R. 34/1992 e dell'art. 41 del D.Lgs.36/2023 e loro successive modifiche e integrazioni, redatti da professionisti abilitati incaricati dalla Ditta Lottizzante, la quale dichiara di aver preventivamente nominato il Coordinatore per la Sicurezza nella

Progettazione ai sensi dell'art.91 del D.Lgs. 81/2008.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione hanno ottenuto i pareri favorevoli degli Enti e Uffici competenti

ART. 9

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

1. L'esecuzione da parte delle ditte Lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria descritte nel precedente articolo "*Opere di urbanizzazione primaria*" di cui all'art. 16 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., verrà attuata in conformità alle disposizioni di legge tempo per tempo vigenti.

2. Le opere di urbanizzazione relative al comparto "0" (zero) sono classificabili come opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., e pertanto potranno essere affidate secondo i criteri ivi contenuti.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 100 del D.Lgs. 36/2023.

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.

5. Nell'attuazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai comparti "A", "B" e "C", ai fini della verifica del superamento della soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 14, comma 1, lettera a), del D.Lgs. n. 36/2023, il valore stimato delle opere di urbanizzazione di ciascun comparto attuativo ("A", "B" e "C") è determinato dalla somma del costo delle opere di urbanizzazione interne al singolo comparto e della quota parte proporzionale delle opere di urbanizzazione comuni del Comparto "0" afferente al medesimo comparto, calcolata in proporzione alla superficie territoriale di ciascun comparto attuativo rispetto alla superficie territoriale complessiva dei comparti "A", "B" e "C".

6. Il criterio di riparto pro quota delle opere del Comparto "0" tra i comparti attuativi è determinato come segue, in proporzione alle rispettive superfici territoriali:

- Comparto "A": 40,29 % del valore delle opere del Comparto "0";
- Comparto "B": 23,89 % del valore delle opere del Comparto "0";
- Comparto "C": 35,82 % del valore delle opere del Comparto "0".

7. Quanto stabilito dal presente articolo dovrà essere riportato nelle convenzioni dei comparti attuativi "A", "B" e "C".

ART. 10

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione non potranno essere iniziati fino a che per gli stessi non sia stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire.

2. Le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, sono opere pubbliche e pertanto dovranno essere eseguite a regola d'arte, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, il tutto in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente articolo 8

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 della Ditta Lottizzante.

4. la Ditta Lottizzante, con onere a suo carico, si impegna 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;
- la Ditta Lottizzante dichiara di aver già nominato il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione (nominativo), in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90

comma 3 del D.Lgs 81/2008, il quale ha già completato la propria attività come attestato da [.....].

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Le parti prendono atto che il Comune di Fano provvederà a designare il collaudatore in corso d'opera che provvederà al collaudo tecnico e/o amministrativo parziale e progressivo di tutte le opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione; i collaudi in corso d'opera e parziali avverranno secondo le modalità previste per la Segnalazione Certificata di Agibilità di cui oltre. L'onere di tale prestazione è a carico della Ditta Lottizzante.

12. L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, che è fissato entro 1 anno dal rilascio del relativo Permesso di Costruire, dovrà essere comunicato con specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

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.

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

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

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

19. Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni

del progetto approvato o secondo le regole d'arte, l'Ufficio Tecnico Comunale ordinerà alla Ditta Lottizzante i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità salvo il riconoscimento dei danni eventuali.

20. la Ditta Lottizzante non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori , dagli Uffici Tecnici Comunali, e dagli Uffici ASET.

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

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

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

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

ART. 11

TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta Lottizzante si impegna 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 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione.
2. Il termine per l'esecuzione delle opere è stabilito in 5 (cinque) anni dall'inizio dei lavori, salvo eventuale proroga da parte del Comune, su richiesta motivata della Ditta Lottizzante ai sensi dell'art.15 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ma in ogni caso mai superiore al termine decennale. Durante tale periodo, dovranno essere mantenute fruibili ed agibili le attuali strade esistenti, fatto salvo il tempo strettamente necessario per le opere di raccordo ai margini, tempo da programmare e concordare come data e durata con i competenti uffici comunali e con Aset.
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. 16
4. 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, la Ditta Lottizzante dovrà provvedere al relativo ripristino, quale presupposto per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

ART. 12

CESSIONE DELLE AREE

1. Con il presente atto, la Ditta Lottizzante cede gratuitamente al Comune di Fano le aree rappresentate nella Tav. 10 del Piano attuativo "comparto 0" identificate e quantificate come segue:

Strade e marciapiedi	mq 12.358
Verde pubblico , incluso fosso della Carrara	mq 29.509
Pista ciclo pedonale	Mq 830
Sommano	mq 42.697

Tali aree risultano meglio indicate nella tavola del piano attuativo - Destinazione d'uso delle aree" 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 identificate catastalmente:

fg. 116 mappali 500, 501, 504, 0506, 507, 508, 513,

e fg. 129 mappali 352, 356, 362, 368, 381, 408:

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

2. La presente cessione viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui gli immobili ceduti attualmente si trovano, 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 alla Ditta Lottizzante.

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

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

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

Ai fini fiscali dichiarano le parti che il valore del terreno ceduto ascende ad euro 1,00 (uno virgola zero zero).

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 certificato di collaudo tecnico-amministrativo delle opere.

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

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

3. 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 dalla Ditta Lottizzante dovrà avvenire in esito all'approvazione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo.

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

ART. 13 ONERI DIVERSI

1. Fanno carico alla Ditta Lottizzante i costi di manutenzione delle opere previste nel Piano-attuativo fino alla data della presa in consegna delle opere da parte del Comune, fatto salvo quanto stabilito dai successivi articoli.

2. Fanno altresì carico alla Ditta Lottizzante gli oneri derivanti dalla costituzione delle garanzie di cui al successivo art. 16 e le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente Convenzione.

3. La Ditta Lottizzante è responsabile civilmente e penalmente delle opere di urbanizzazione realizzate, fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune. La Ditta Lottizzante esonera 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. La Ditta Lottizzante esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli per qualsiasi titolo o causa, ivi compresi i fatti dolosi o colposi di terzi.

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

ART. 14
VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE

1. I lavori, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, saranno valutati sulla base dei costi unitari del prezzario ufficiale della Regione Marche in materia di lavori pubblici.
2. La contabilità finale verrà predisposta dalla DL entro un mese dall'ultimazione dei lavori e dovrà risultare da apposita documentazione e dichiarazione, come previsto dal precedente art. 9.
3. la Ditta Lottizzante si obbliga a corrispondere al Comune l'importo delle eventuali minori lavorazioni realizzate e certificate dal collaudatore rispetto a quelle risultanti dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo, qualora l'importo delle opere detratto il 15 % sia inferiore agli oneri tabellari.

ART. 15
COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Entro tre mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione, il direttore dei Lavori dovrà inoltrare al Comune tutta la documentazione tecnico contabile al fine dei successivi collaudi tecnici-amministrativi, redatta secondo le norme vigenti per gli appalti pubblici, compresi i progetti delle opere "as Built".
2. Entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni verranno eseguiti dal collaudatore incaricato, dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici ASET 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 collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione avverrà la contestuale presa in consegna delle stesse.
4. Con la presa in consegna delle opere verrà trasferito a carico del Comune di Fano anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in questione, fatto salvo quanto stabilito ai successivi articoli, onere che, quindi, è a carico della Ditta Lottizzante e dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo fino a che non avvenga il suindicato trasferimento.
5. La presa in consegna da parte del Comune di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo dovrà comunque avvenire prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità del primo intervento edificatorio.
6. la Ditta Lottizzante si obbliga, 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. 16
GARANZIE PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE

1. A garanzia degli impegni ed obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione la Ditta Lottizzante costituisce, in sede di stipula della presente convenzione, idonea garanzia fideiussoria, rilasciata da banca o assicurazione, a favore del Comune di Fano, 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;
- la Ditta Lottizzante per essere liberata dall'obbligo di pagamento dei premi di proroga deve consegnare al fidejussore l'originale della polizza restituito dal Comune con annotazione di svincolo oppure una dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi il fideiussore da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
- competenza esclusiva del Foro di Pesaro per eventuali controversie tra Ente garantito e Società di assicurazione o Istituto Bancario.

3. Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui 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 della Ditta Lottizzante, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo di applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

4. I 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. la Ditta Lottizzante si obbliga ad integrare il valore della fideiussione medesima, qualora venisse utilizzata a seguito di inadempienza, entro sessanta (60) giorni dalla richiesta del Comune.

6. La firma della fidejussione è stata debitamente autenticata dal Notaio

..... in data il quale ne ha attestato i poteri di rappresentare la Banca o l'Assicurazione da parte del fideiussore.

7. L'importo della garanzia potrà essere ridotto in corso d'opera, a richiesta della Ditta Lottizzante fino al 50% del valore delle opere eseguite, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e sempre previa Segnalazione Certificata di Agibilità anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

8. La garanzia residua sarà comunque totalmente svincolata solo a seguito dell'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo prescritto dal precedente articolo, ad eccezione delle somme dovute per garantire l'attecchimento degli alberi inseriti per almeno tre anni dalla loro piantumazione, così come stabilito nel successivo art. 19

ART. 17

ADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte della Ditta Lottizzante, il Comune di Fano provvederà a sospendere il rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire e non potrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità degli edifici.

2. Qualora la Ditta Lottizzante non provveda alla consegna delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento degli oneri relativi nei termini e secondo le modalità prescritte dal Piano Attuativo e dalla presente convenzione, il Dirigente -oltre a rigettare la Segnalazione Certificata di Agibilità relativo alle costruzioni, ed ad applicare gli altri provvedimenti consequenziali per legge - promuoverà da parte della Giunta Comunale, dopo una proroga di sei mesi per comprovati e validi motivi, la decadenza della presente convenzione.

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

4. L'esecuzione d'ufficio di cui ai commi precedenti avverrà previa diffida alla Ditta

Lottizzante esecutrice e dopo che le stesse - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto - non abbia 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 - la Ditta Lottizzante autorizza il Comune di Fano a disporre della cauzione di cui al precedente art. 16 nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i prelievi ed i pagamenti che il Comune dovrà fare.

6. Rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del Comune per il risarcimento dei danni.

ART. 18 ALIENAZIONE

1. Qualora la Ditta Lottizzante proceda 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, la Ditta Lottizzante 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. la Ditta Lottizzante si impegna, 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 attuativo in località Torno, 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. 19 della convenzione sopraccitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, degli impianti per il trattamento delle acque di prima pioggia e delle vasche di laminazione unitamente ai consumi elettrici, agli oneri per ottemperare alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, a completo carico della Ditta Lottizzante;*

- *l'art. 20 che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la gestione dei parcheggi pubblici;*

- *l'art. 19 della convenzione sopraccitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private e/o condominiali;*

- *l'art. 11 comma 4 della convenzione che stabilisce l'onere della riparazione dei danni al patrimonio stradale esistente, a carico della Ditta Lottizzante durante l'esecuzione dei lavori.*

In particolare, inoltre, si dà atto che la o presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità potrà essere presentata solo al completamento e prese in consegna dal Comune secondo le modalità dell'art. 15 delle opere di urbanizzazione .

ART. 19 ONERI E IMPEGNI ASSUNTI DALLA DITTA LOTTIZZANTE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, delle aree delle opere di urbanizzazione, sarà a carico della Ditta Lottizzante, e aventi causa e cesserà, fatto salvo quanto segue, solo dopo il collaudo e la consegna al Comune delle opere, come previsto dall'art. 13 della presente Convenzione.

2. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di pubblica illuminazione dei parcheggi, rimarrà a carico della Ditta Lottizzante, compresa la sostituzione di lampade ed altre parti dell'impianto.

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di laminazione e dispersione

- acque meteoriche, 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 della Ditta Lottizzante.
4. La manutenzione ordinaria e straordinaria del nuovo tratto del fosso della Carrara rimane a carico della ditta lottizzante sino alla sua demanializzazione.
 5. E' a carico della Ditta Lottizzante 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
 6. E' fatto obbligo alla Ditta Lottizzante di installare apposite rastrelliere per i velocipedi da concordare con l'U.O. Progettazione Traffico del Comune di Fano.
 7. Come prescritto dalla scheda progetto
 - a. per la messa a dimora delle essenze arboree dovrà essere previsto un piano del verde e al momento della piantumazione le piante dovranno avere un diametro del tronco non inferiore a 10cm ed un'altezza minima di m. 1,5, le stesse dovranno essere poste in opera con doppio palo tutore;
 - b. almeno 6 (sei) mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione la Ditta Lottizzante è tenuta a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta ai competenti uffici comunali per le necessarie verifiche;
 - c. la Ditta lottizzante rilascia apposita garanzia di attecchimento, per cui al momento dello svincolo della polizza fideiussoria verrà trattenuta una congrua somma calcolata dagli uffici comunali.

ART. 20 MANUTENZIONI DELLE AREE A VERDE PUBBLICO , PARCHEGGI E DEL FOSSO

1. In deroga alle disposizioni precedenti, la Ditta Lottizzante, anche successivamente all'approvazione del certificato di collaudo ed alla consegna, si obbliga a mantenere a proprio carico la manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree a verde pubblico interne al comparto come meglio individuate nelle tavole di Piano Attuativo, incluso l'area del fosso della Carrara sino alla sua demanializzazione
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; 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;
 - b) manutenzione degli impianti di innaffiamento esistenti;
 - 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, la Ditta Lottizzante, anche successivamente alla Segnalazione Certificata di Agibilità ed alla consegna, si obbliga a mantenere a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la gestione dei parcheggi realizzati in area di proprietà comunale, meglio individuati nelle tavole di Piano Attuativo; resteranno quindi a carico della Ditta Lottizzante la gestione dei parcheggi, in conformità alla gestione dei parcheggi privati svolta sempre dalla Ditta Lottizzante ed aventi causa, nonché gli oneri ed i costi derivanti 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 la Ditta Lottizzante ed il Comune prima della consegna delle opere.

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

7.La Ditta Lottizzante, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ad assumere l'onere della manutenzione ordinaria di tutti gli elementi di arredo e l'obbligo di segnalare danneggiamenti provocati da atti vandalici e/o deterioramenti alla U.O. Manutenzioni del Comune.

8.La Ditta Lottizzante, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ad attribuire ad ogni singolo lotto i millesimi di aree verdi spettanti, rapportati ad ogni singola unità immobiliare del lotto stesso ed a comunicare l'elenco delle varie unità immobiliari di ogni singolo lotto.

9. Dopo la consegna al comune dell'area di mitigazione ambientale esterna al comparto la manutenzione gestione della stessa rimane a carico del comune di Fano.

ART. 21 VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

1. La validità del Piano Attuativo, relativo alla presente convenzione, viene fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data della stipula del presente atto.
2. Nell'ambito del periodo di validità, la Ditta Lottizzante avrà 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. la Ditta Lottizzante si impegna a trascrivere l'atto di convenzione affinché siano note a terzi le obbligazioni Assunte, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.
2. Tutte le spese relative e conseguenti la formazione e la stipulazione della convenzione sono a totale carico della Ditta Lottizzante.
3. Sarà richiesta l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.
4. la Ditta Lottizzante potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione dopo la registrazione e trascrizione della convenzione.

ART. 23 TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. La Ditta lottizzante si impegna a rispettare gli obblighi derivanti dalla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010.
2. Il CUP (Codice Unico di Progetto), acquisito dall'amministrazione comunale, è
3. La Ditta Lottizzante nomina quale responsabile unico dei lavori, cui compete l'acquisizione e la gestione del CIG (Codice Identificativo di Gara) che è

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

1. Le parti si impegnano ad assumere ogni utile iniziativa affinché sia assicurato, nell'affidamento dei lavori pubblici e delle forniture di beni e servizi, lo scrupoloso rispetto delle prescrizioni di cautela dettate dalla normativa antimafia, di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136".
2. La Ditta lottizzante ha sottoscritto e si impegna ad osservare il Protocollo di Legalità così

come predisposto dalla Prefettura di Pesaro e Urbino e sottoscritto dagli Enti, Uffici e Associazioni aderenti il 10 marzo 2020 che, sebbene non allegato, fa parte integrante e sostanziale degli elaborati di piano elencati in premessa.

ART. 25
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 controversie o contestazioni, che potrebbero derivare dall'applicazione della presente convenzione, saranno decise dal Tribunale Amministrativo della Regione Marche.