

COMUNE DI PESARO

servizio pianificazione urbanistica

progetto norma 9.2 CUNEO VERDE



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA 9.2.2

Schema di convenzione



novembre 2015

elaborato

progetto **comune di pesaro** servizio pianificazione urbanistica

arch. Nardo Goffi responsabile del servizio

arch. Adamo Lucarini

collaborazione arch. Lucia Falcioni ing. Manuel Magi

d

A24 ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA U.M.I. 9.2.2 – PROGETTO NORMA 9.2 “IL PARCO DEL CUNEO VERDE”

L'anno _____ addì _____ del mese di _____ in Pesaro, nel mio studio in via _____ avanti a me Dott. _____, Notaio in Pesaro, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Pesaro e Urbino, senza assistenza di testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono comparsi i signori:

- **COMUNE DI PESARO**, codice fiscale 00272430414, con sede del Municipio in Piazza del Popolo 1, in persona di _____, nato a _____ il _____, domiciliato, per la carica, in Pesaro, presso la sede Comunale, in qualità di Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune medesimo, a questo atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dall'art. 10 del Regolamento Organizzazione – Sistema di Direzione, come risulta dall'atto del Sindaco del Comune medesimo in data _____, in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. _____ e della determinazione n. _____ del _____ che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere “.....” e “.....” per farne parte integrante e sostanziale, previa espressa e concorde dispensa di darne lettura (di seguito Comune);

- _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____ residente in _____ via _____, in qualità di _____

- _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____ residente in _____ via _____, in qualità di _____

- _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____ residente in _____ via _____, in qualità di _____

I predetti signori della cui identità io Notaio sono certo, previa rinuncia emessa di comune accordo e col mio consenso all'assistenza dei testi a questo atto, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

1) che le Ditte di seguito elencate con l'indicazione della superficie dei terreni sono proprietarie/comproprietarie dei terreni compresi nel comparto edificatorio di cui al presente P.P. 9.2.2:

a) Ditta/società/_____, con sede _____ è proprietaria dei terreni interessati dalla trasformazione urbanistica ubicati all'interno della U.M.I. 9.2.2, censiti al CT, Foglio _____, Mappali _____, della superficie catastale di mq _____ e reale di mq _____;

b) Ditta/società _____, con sede _____ è proprietaria dei terreni interessati dalla trasformazione urbanistica ubicati all'interno della U.M.I. 9.2.2, censiti al CT, Foglio _____, Mappali _____, della superficie catastale di mq _____ e reale di mq _____;

c) Ditta/società _____, con sede _____ è proprietaria dei terreni interessati dalla trasformazione urbanistica ubicati all'interno della U.M.I. 9.2.2, censiti al CT, Foglio _____, Mappali _____, della superficie catastale di mq _____ e reale di mq _____;

d) Comune di Pesaro proprietario dei terreni interessati dalla trasformazione urbanistica ubicati all'interno della U.M.I. 9.2.2, censiti al CT, Foglio _____ di, Mappali _____ della superficie catastale di mq _____ e reale di mq _____;

2) che il Comune di Pesaro ha comunicato ai proprietari, ai sensi della L. 241/1990, l'avvio del procedimento del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica U.M.I. 9.2.2 – PN 9.2 Il Parco del Cuneo Verde;

3) che la Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____, esecutiva, ha adottato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica U.M.I. 9.2.2 – PN 9.2 Il Parco del Cuneo Verde;

4) che la Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____, esecutiva, ha approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica U.M.I. 9.2.2 – PN 9.2 Il Parco del Cuneo Verde;

5) il suddetto Piano Particolareggiato è stato redatto in variante non sostanziale al PRG vigente ed è caratterizzato dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

TAB. A TOTALE U.M.I. 9.2.2

Superficie territoriale U.M.I. 9.2.2	135.899				
Aree stralciate	6.073 (4,4% St)				
Superficie territoriale residua	129.826				
Superficie Fondiaria	8.446	lotto 1	1.804	lotto 3	1.758
		lotto 2	2.492	lotto 4	2.392
Superficie Netta	9.553 (al netto degli stralci)	lotto 1	2.040	lotto 3	1.988
		lotto 2	2.819	lotto 4	2.706
Numero Piani		lotto 1	9/5	lotto 3	9/5
		lotto 2	5	lotto 4	5
Aree demaniali	1.087				
Viabilità	2.237				
Verde a Parco (Vp)	62.482				
Verde a Giardino (Vg)	7.986				
Parcheggi (Pp)	16.288				
Piazze e percorsi (Pz)	8.300				
Impianti Sportivi (Ps)	23.000				

6) che il suddetto Piano Particolareggiato a cui fa riferimento la presente convenzione è composto dai seguenti elaborati:

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
A01_ T.01 Inquadramento generale schema progettuale P.N. 9.2 - scala 1:5000	A01_T01_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A02_ T.02 Inquadramento urbanistico – stralcio PRG - Cartografia – aereofotogrammetrico - scala 1:2000	A02_T02_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A03_ T.03 Planimetria Catastale - scala 1:2000	A03_T03_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A04_ T.04a Rilievo planoaltimetrico - scala 1:2000	A04_T04a_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A05_ T.04b Carta vegetazionale	A05_T04b_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A06_ T.05 Piano particellare - scala 1:2000	A06_T05_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONE-GC.pdf.p7m
A07_ T.06 Destinazione d'uso del suolo-vincoli -scala 1:1000	A07_T06_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONE-GC.pdf.p7m
A08_ T.07 Trattamento degli spazi aperti-progetto di suolo - scala 1:1000	A08_T07_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ CONTRODEDUZIONE-GC.pdf.p7m
A09_ T.08a Viabilità-parcheggi-accessi carrabili-massimi ingombri-numero piani - scala 1:500	A09_T08a_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONE-GC.pdf.p7m
A10_ T.08b Profili - scala 1:500	A10_T08b_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONE-GC.pdf.p7m
A11_ T.09 Tipologie - scala 1:250	A11_T09_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONE-GC.pdf.p7m
A12_ T.10A OO.UU Rete Telefonica e multimediale- rete elettrica - scala 1:1000	A12_T10a_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A13_ T.10B OO.UU Illuminazione pubblica	A13_T10b_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A14_ T.11 OO.UU Rete idrica-rete fognaria-rete gas scala 1:5000	A14_T11_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A15_ T.12 OO.UU Rete idrica-rete gas scala 1:1000	A15_T12_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A16_ T.13 OO.UU Rete fognaria acque nere scala 1:1000	A16_T13_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A17_ T.14 OO.UU Rete fognaria acque bianche stato di fatto	A17_T14_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A18_ T.15 OO.UU Rete fognaria acque bianche - schema di calcolo	A18_T15_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m

A19_ T.16 OO.UU Rete fognaria acque bianche – stato di progetto	A19_T16_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A20_ T.17 OO.UU Verde pubblico scala 1:1000	A20_T17_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A21_ Relazione tecnica illustrativa, integrata ai sensi dell'art. 5 della L.R. Marche 18/2008 – Piano Finanziario;	A21_RT_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONE-GC.pdf.p7m
A22_ Relazione Vegetazionale	A22_RV_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A23_ Norme tecniche di attuazione	A23_NTA_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONE-GC.pdf.p7m
A24_ Schema di convenzione	A24_SC_PP9.2.2_CUNEOVERDE_CONTRODEDUZIONE-GC.pdf.p7m
A25_ Studio geologico - Indagine Geologica e rilevazione geotecnica	A25_RG_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A26_ Studio idraulico	A26_RI_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m
A27_ Relazione previsionale del clima acustico	A27_RA_PP9.2.2_CUNEOVERDE_ADOZIONE-GC.pdf.p7m

7) che la Ditta/Consorzio Urbanistico _____ in data _____ prot. _____ ha presentato richiesta di Permesso di Costruire per realizzare, nel suddetto terreno, le opere di urbanizzazione relative al Piano Particolareggiato oggetto della presente convenzione;

8) che con delibera n. _____ del _____, esecutiva, la Giunta Comunale ha approvato i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione a servizio dell'area, previa acquisizione dei pareri degli Enti e uffici interessati dal procedimento amministrativo agli atti d'ufficio, costituito dai seguenti elaborati:

9) che l'intervento pianificatorio non è in contrasto con il Piano Paesistico Ambientale, adottato dalla Regione Marche con Deliberazione Amministrativa n. 197 del 03.11.1989, e successive modificazioni e/o integrazioni;

10) che, per quanto precede, si rende necessario addivenire, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942, come modificato dall'articolo 8 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967, l'articolo 22 della Legge n. 136 del 30 aprile 1999, e successive modificazioni, nonché della normativa regionale, alla stipula di apposita convenzione per regolare i rapporti, gli oneri e gli obblighi a carico delle Ditte proprietarie, al fine di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla successiva edificazione del comparto in oggetto da parte delle proprietà medesime, fermo restando che le stesse dovranno comunque essere oggetto di appositi progetti di dettaglio (permessi di costruire) e che dovranno ottenere tutti i necessari pareri e nulla osta;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituenti parti, d'ora in poi denominate:

- 1) Comune (Amministrazione Comunale di Pesaro);
- 2) Ditta (Soggetti attuatori);

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1) La presente convenzione regola i rapporti tra la Ditta proprietaria e il Comune per l'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica – U.M.I. 9.2.2 – Parco del Cuneo Verde nell'area ubicata in Comune di Pesaro in Strada Pantano, come meglio individuato negli elaborati di Piano approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____.

1.2) Il Piano Particolareggiato U.M.I. 9.2.2 è stato redatto in variante non sostanziale, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e s.m.i., viste le previsioni del PRG vigente (approvato con delibera di C.P. n. 135 del 15/12/2003 esecutiva, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche il giorno 30/12/2003).

1.3) Tale attuazione avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione ed in conformità agli elaborati di piano particolareggiato approvato in Giunta Comunale con atti deliberativi sopra menzionati ed agli elaborati dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione approvati dalla Giunta Comunale con delibera n. _____ del _____ esecutiva, alle condizioni e prescrizioni dettate dagli enti e uffici preposti in sede di esame del progetto al fine dell'acquisizione dei pareri di competenza che, pur non allegati alla presente convenzione, ma depositati agli atti d'ufficio, fanno parte integrante del presente atto.

1.4) I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per gli stessi 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.

1.5) E' ammessa la possibilità di attuare gli interventi previsti dal presente piano per stralci funzionali, per fasi e tempi distinti, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 8 comma 1 delle NTA di Piano Particolareggiato.

ART. 2 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

2.1) Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2.2) I soggetti attuatori sono obbligati in solido per suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

2.3) In caso di trasferimento le garanzie già presentate dalla Ditta non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

2.4) I soggetti attuatori si obbligano a garantire che tutti i soggetti coinvolti nella progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi articoli (coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, impresa affidataria dei lavori, coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, ecc...), rispettino, ognuno per le proprie competenze, quanto stabilito nella presente convenzione.

2.5) La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 PROGETTI EDILIZI

3.1) I progetti dei singoli fabbricati e quelli delle opere di urbanizzazione saranno soggetti all'approvazione con atti autonomi e disgiunti dalla presente convenzione da parte del Comune, secondo le disposizioni previste dalle vigenti leggi, dal Regolamento Edilizio e dalle Normative Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

3.2) I Permessi di Costruire, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato, dovranno precedere il rilascio dei Permessi di Costruire dei singoli fabbricati, come meglio specificato nei successivi articoli.

ART. 4 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

4.1) La validità del piano particolareggiato e della presente convenzione, è stabilita in **anni 10** (dieci) a decorrere dalla data di approvazione definitiva del piano particolareggiato in oggetto, di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva;

4.2) Alla data di scadenza della convenzione, in caso di non realizzazione, anche parziale, da parte della Ditta, il Comune diverrà autonomamente proprietario delle superfici destinate a standard.

ART. 5 DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

5.1) In riferimento alla delibera di C.C. n. ____ del _____ e successivi aggiornamenti, in conformità al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. per l'edilizia) ed alle conseguenti leggi e regolamenti regionali, sono stati preventivati, sulla scorta delle tabelle vigenti alla data di stipula della convenzione, gli oneri relativi alle urbanizzazioni primaria, secondaria, in relazione alle volumetrie massime realizzabili, ammesse dal piano particolareggiato ed in base agli usi previsti e più precisamente:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1) Destinazione residenziale:

$Mq \text{ _____ (Sn)} \rightarrow \text{ _____ (SUL)} \times \text{ _____ (h)} = \text{ _____ mc} \times \text{ €/mc } \text{ ___} = \text{ € } \text{ _____}$

Totale ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA STIMATI = € _____

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1) Destinazione residenziale:

Mq _____ (Sn) → _____ (SUL) x _____ (h) = _____ mc x €/mc ____ = € _____

Totale ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA STIMATI = € _____

5.2) L'importo definitivo dei succitati oneri e le eventuali superfici accessorie, saranno quantificate esattamente al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, fermo restando l'invariabilità dei costi unitari in relazione alla assunzione diretta delle opere di urbanizzazione. La maggiorazione rispetto il calcolo provvisorio di cui al punto 5.1) sarà determinata e corrisposta nei termini previsti dalle disposizioni al momento in vigore.

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

6.1) La ditta prende atto che le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate ai sensi del vigente "Regolamento concernente la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione approvato con deliberazione consiliare n. 6 dell'11 gennaio 1993 esecutiva ai sensi di legge, significando che il costo di tali opere, derivante dalla contabilità finale dei lavori, è stabilito in relazione ai costi unitari desunti dall'elenco prezzi Regionale riferito all'anno _____ e, ove mancanti, con i prezzi correnti in appalti pubblici del Comune di Pesaro o altri Enti da concordare preventivamente con il Servizio Pianificazione Urbanistica, applicando agli stessi una riduzione del 10% (dieci per cento).

6.2) La ditta, con il presente atto, si obbliga per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti "Opere di urbanizzazione primaria" relative al P.P. 9.2.2, così come individuate nella planimetria "_____" che si allega al presente atto sotto la lettera "_____" per farne parte integrante e sostanziale, previa lettura da me Notaio datane ai comparanti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, del costo complessivo pari ad euro _____ al netto del 10% di sconto (deliberazione di C.C. n. 6/93), suddiviso nel computo metrico estimativo per categorie di lavori e più precisamente:

a) OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA interne al perimetro del PP

verde pubblico a giardino	€
parcheggi pubblici	€
strade	€
segnaletica orizzontale e verticale	€
rete fognaria interna	€
rete enel e telecom	€
rete idrica interna	€
rete gas interna	€
illuminazione pubblica	€

Totale opere primarie interne €

b) OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA esterne al perimetro del PP

rete idrica esterna	€
rete gas esterna	€
rete fogne nere esterna	€
rete fogne bianche esterna	€

Totale opere primarie esterne €

6.3) Tali opere saranno realizzate secondo le indicazioni e prescrizioni del Piano Particolareggiato, quale risulta in seguito all'approvazione definitiva e secondo il progetto esecutivo ed i computi-metrici estimativi approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ____ del _____, alle condizioni e prescrizioni contenute nei pareri degli Enti e soggetti gestori dei servizi istituzionalmente competenti (MARCHE multiservizi, Enel, Telecom, ASUR e Uffici Tecnici del Comune ecc..) ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche e del vigente "Regolamento concernente la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 10.01.1993, esecutiva ai sensi di legge, nonché nel rispetto del Capitolato Speciale con allegate N.T.A. del Comune di Pesaro approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 392 del 30.11.1994, esecutiva ai sensi di legge.

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

6.5) Le opere (urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del PP) di cui al precedente punto 6.2) saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge, come calcolati preventivamente all'art 5; gli oneri di urbanizzazione, assunti a scomputo, così come determinati all'Art. 5 non subiranno variazioni.

6.6) Qualora il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente punto 6.2) superi l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria come calcolati nell'art. 5) (costo urbanizzazione primaria pari a euro _____ contro oneri di urbanizzazione primaria stimati pari a euro _____), la Ditta per loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano comunque ad assumere a proprio carico il maggior onere, secondo quanto disposto deliberazione di Consiglio Comunale n. 176 del 13.05.1992, quindi il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio alle Ditte; qualora il costo delle opere in questione risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, la Ditta si impegna a versare al Comune la relativa differenza a conguaglio.

ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

7.1) La ditta prende atto che le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria verranno affidate ai sensi dell'art. 122 comma 8 del "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE emanato con D.Lgs 12 aprile 2006 n. 163" e s.m.i., nell'ambito del quale per l'affidamento dei lavori pubblici, così come definiti dall'art. 32 comma 1, lettera g), si applica la procedura prevista dall'art. 57, comma 6 del medesimo D.L.gs.

7.2) Nell'ambito delle procedure di cui al punto 7.1) la Ditta si obbliga per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- svolgere il ruolo di stazione appaltante;
- stabilire, d'intesa con l'Amministrazione comunale, il luogo nel quale si svolgeranno le fasi di apertura delle offerte per l'assegnazione dell'appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- selezionare le ditte invitate a partecipare alla procedura di affidamento dall'elenco Imprese qualificate di cui al Casellario delle Imprese contenuto nel sito dell'Autorità di Vigilanza dei Lavori pubblici;
- svolgere tutte le fasi operative della gara (con riferimento a quanto previsto dal Codice dei contratti pubblici – richiesta codici CIG e CUP);
- trasmettere all'Amministrazione comunale l'esito della procedura attraverso apposita comunicazione di avvenuta aggiudicazione dei lavori unitamente al verbale di gara;
- comunicare l'avvenuta aggiudicazione a tutte le ditte invitate a partecipare alla procedura di affidamento;
- comunicare alla Sezione Regionale Marche dell'Osservatorio dei contratti pubblici le informazioni relative agli appalti aggiudicati;
- adempiere a tutte le obbligazioni contenute nel Protocollo di Legalità sottoscritto in data 31/01/2011 tra la Prefettura di Pesaro e Urbino, la Provincia di Pesaro e Urbino e Comuni della Provincia.

7.3) La Ditta si obbliga per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad operare a propria cura e spese affinché l'impresa affidataria realizzi le opere di urbanizzazione secondaria relative al P.P. 9.2.2, così come riassunti e suddivisi per categorie di lavori nel seguente computo metrico estimativo:

a) OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA

verde pubblico a parco €

parcheggi pubblici interni al Parco €

Totale opere secondarie €

7.4) Le opere di cui al precedente punto 7.3), saranno realizzate conformemente a quanto indicato nel progetto esecutivo, approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. ____ del _____ esecutiva, alle condizioni e prescrizioni contenute nei pareri degli Enti e Uffici interessati dal procedimento amministrativo, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche.

7.5) Le parti prendono atto che, i costi sopra determinati a seguito del ribasso di gara, rimangono stabili per l'intera durata della loro esecuzione e non sono soggetti in alcun caso a computo revisionale o ad aggiornamento prezzi, intendendosi questi compensati dall'importo prefissato e anch'esso non variabile che risulterà dalla contabilità finale redatta in corso d'opera.

7.6) Le opere di cui al precedente punto 7.3), saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per legge, come calcolati preventivamente all'art 5; gli oneri di urbanizzazione secondaria, assunti a scomputo, così come determinati all'Art. 5 non subiranno variazioni.

7.7) Qualora il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente punto 7.3) superi l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria come calcolati nell'art. 5) (costo urbanizzazione secondaria pari a euro _____ contro oneri di urbanizzazione secondaria stimati pari a euro _____) la Ditta per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna comunque ad assumere a proprio carico il maggior onere, secondo quanto disposto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 176 del 13.05.1992, quindi il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio alla Ditta; qualora il costo delle opere in questione, realizzate al netto del ribasso derivante dalla procedura negoziata, risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, la Ditta si impegna a versare al Comune la relativa differenza a conguaglio.

7.8) Il Comune di Pesaro autorizza la Ditta ad eseguire le opere di urbanizzazione sulle aree di sua proprietà.

ART. 8 TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

8.1) La Ditta si impegna a richiedere le necessarie autorizzazioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e ad iniziare le opere successivamente all'aggiudicazione e affidamento lavori e comunque entro _____ mesi dalla stipula della presente convenzione.

8.2) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà in conformità ai progetti esecutivi, approvati dalla Giunta Comunale, secondo le indicazioni e prescrizioni degli Enti istituzionalmente competenti (Marche Multiservizi, Circoscrizione, Enel, Telecom, AUSL n. 1, Uffici Tecnici del Comune ecc.).

8.3) Tutte le opere di urbanizzazione del P.P. 9.2.2 dovranno essere ultimate entro i termini stabiliti dal cronoprogramma delle opere di cui ai punti seguenti e comunque entro anni tre dall'inizio dei lavori indicati nel titolo abilitativo, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta motivata della Ditta ai sensi dell'art. 15, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

8.4) La Ditta, relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, si obbliga:

- a stabilire contatti preventivi ed in corso d'opera con i competenti Uffici Tecnici del Comune, di Marche Multiservizi, Enel, Telecom ecc....., che cureranno la sovrintendenza, parteciperanno ai collaudi e potranno impartire ulteriori disposizioni;
- concedere al Comune e ad altri Enti svolgenti servizio di pubblica utilità, il passaggio gratuito sulle aree in parola con opere o servizi di interesse pubblico riguardanti il suolo, il sottosuolo e lo spazio corrispondente;
- a realizzare i lavori ed osservare le disposizioni contenute nel D.Lgs N. 81/2008 recante "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e successive modificazioni ed integrazioni.

8.5) La Ditta, relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria, si impegna e verifica che l'impresa affidataria si obblighi:

- a stabilire contatti preventivi ed in corso d'opera con i competenti Uffici Tecnici del Comune, di Marche Multiservizi, Enel, Telecom ecc....., che cureranno la sovrintendenza, parteciperanno ai collaudi e potranno impartire ulteriori disposizioni;
- concedere al Comune e ad altri Enti svolgenti servizio di pubblica utilità, il passaggio gratuito sulle aree in parola con opere o servizi di interesse pubblico riguardanti il suolo, il sottosuolo e lo spazio corrispondente;
- a realizzare i lavori ed osservare le disposizioni contenute nel D.Lgs N. 81/2008 recante "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e successive modificazioni ed integrazioni.

8.6) La Ditta si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare il seguente **cronoprogramma** allegato al presente atto sotto la lettera "_____", relativo alle **opere di urbanizzazione:**
fase 1) rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 6 e 7 a meno di _____;
fase ...) _____;
fase ...) entro i termini di validità del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 6) e 7) dovranno essere completate tutte le restanti opere relative al PP 9.2.2.

8.7) Il Comune rilascerà i permessi di costruire, fermo restando la conformità dei progetti edilizi alle norme vigenti in materia, secondo la seguente **scansione temporale** allegata al presente atto sotto la lettera "_____", riguardante la **realizzazione degli edifici:**

- A)** permesso di costruire per la realizzazione dei fabbricati identificati con la dicitura "_____", "_____",

contestualmente alla data di inizio lavori relativa ai permessi di costruire delle opere di urbanizzazione di cui alla **fase 1)** del precedente punto 8.6), così come individuato nella planimetria “_____” allegata al presente atto sotto la lettera “_____”, per farne parte integrante e sostanziale

B) permesso di costruire degli edifici, identificati con la dicitura “_____” e “_____”, in seguito all'avvenuta esecuzione ed accertamento di tutte le opere relative alla **fase ...)** del precedente punto 8.6), così come individuato nella planimetria “_____” allegata al presente atto sotto la lettera “_____”, per farne parte integrante e sostanziale;

C) rilascio del certificato di agibilità degli edifici identificati con la dicitura “_____” e “_____”, previo accertamento, da parte del Comune, della regolare esecuzione delle opere relative alla **fase ...)** del precedente punto 8.6);

D) rilascio del certificato di agibilità degli edifici identificati con la dicitura “_____” e “_____”, previa approvazione del certificato di collaudo ed all'approvazione del collaudo tecnico amministrativo di tutte le opere di urbanizzazione da parte del dirigente Servizio Pianificazione Urbanistica.

ART. 9 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione come individuate agli artt. 6 e 7 del presente atto, avverrà sulla base degli elaborati costituenti i progetti esecutivi approvati dalla Giunta Comunale con delibera n. _____ del _____ esecutiva, con le indicazioni e prescrizioni degli Enti e uffici preposti in sede di approvazione del suddetto progetto (Marche Multiservizi, Arpam, Enel, Telecom, ASUR, Uffici Tecnici del Comune ecc.....).

9.2) La Ditta si impegna a stabilire contatti preventivi ed in corso d'opera con i competenti Uffici Tecnici del Comune, di Marche Multiservizi, Enel, Telecom ecc., che cureranno la sovrintendenza, parteciperanno ai collaudi e potranno impartire ulteriori disposizioni.

9.3) Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla “Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo” impartita dal Ministero dei lavori pubblici del 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e s.m.i..

9.4) Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e in caso di necessità va richiesto il parere dell'A.R.P.A.M. ed altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

9.5) Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dell'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III – IV ed allegato 5 del D.Lgs. 11.05.1999 n. 152, così come modificato ed integrato con D.L. 18.08.2000 n. 258 e della L.R. n. 23/2000 e s.m.i..

9.6) La Ditta si impegna a designare, prima dell'affidamento dei lavori, il Responsabile dei Lavori così come definito dall'articolo 89 comma 1 del D.Lgs 81 del 19.04.2008.

9.7) Le parti prendono atto che il Coordinatore della sicurezza in fase di Progettazione ai sensi dell'art. 90 comma 3 del D.Lgs 81 del 19.04.2008, è _____ con sede in _____ iscritto all'Ordine _____ Provincia di _____ al n. _____, come si evince dalla dichiarazione depositata al protocollo comunale in data _____ n. _____.

9.8) La Ditta si impegna a designare, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 90 commi 3 e 4 del D.Lgs 81 del 19.04.2008, prima dell'affidamento dei lavori il Coordinatore della sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori.

9.9) Il progettista, di cui al precedente punto 9.8), dovrà operare in stretto contatto con il Coordinatore per la Progettazione per effettuare le scelte tecnico progettuali che, nel rispetto delle opere appaltate, tengano in debito conto tutti gli aspetti della sicurezza sul lavoro.

9.10) Le imprese esecutrici sono tenute a realizzare i lavori con proprio personale ed attrezzature ed a trasmettere alle Autorità competenti, prima dell'inizio delle lavorazioni, tutta la documentazione necessaria (contenuta nell'allegato XVII del D.Lgs 81/08) per la verifica della idoneità tecnico professionale, significando che il DURC dovrà essere prodotto e aggiornato ai sensi di legge.

9.11) Nel caso l'Impresa affidataria intendesse avvalersi di Imprese subappaltatrici o di lavoratori autonomi, la Ditta dovrà controllare che venga preventivamente verificata l'idoneità tecnico professionale ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/08.

9.12) La Ditta dovrà verificare che tutte le imprese esecutrici dei lavori durante l'esecuzione delle opere osservino le misure generali di tutela degli artt. 95 e 96 del D.Lgs 81/08.

9.13) La Ditta si obbliga, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/08, 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 dei citati art. 94 (obblighi dei lavoratori autonomi) art. 95 (misure generali di tutela) e art. 96 (obblighi datore di lavoro, dirigenti e 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.

9.14) La Ditta si obbliga 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.

9.15) 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 81/08 ed a consegnare copia, anche dei successivi eventuali aggiornamenti, all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio delle lavorazioni.

9.16) Il Coordinatore per l'Esecuzione dei lavori (CSE) è tenuto alle verifiche ed adempimenti di cui all'art 92 del D.Lgs 81/08 ivi compresi gli aggiornamenti, del PSC da consegnarsi alla committenza, prima dell'inizio delle lavorazioni.

9.17) Il Coordinatore per l'Esecuzione dei lavori (CSE) riferirà periodicamente, alla committenza circa l'evolversi delle lavorazioni ed in merito al rispetto da parte di tutte le imprese esecutrici e lavoratori autonomi, del piano di sicurezza e coordinamento, presentando (almeno ogni quattro mesi) una breve relazione scritta contenente anche il numero e l'esito delle visite di sopralluogo e coordinamento eseguite e riferendo su eventuali sospensioni di lavori resesi necessarie per scongiurare pericoli gravi ed imminenti riscontrati in cantiere; se ritenuto necessario dovrà inoltre immediatamente proporre alla committenza la sospensione dei lavori, l'allontanamento delle imprese o dei lavoratori autonomi dal cantiere, o la risoluzione del contratto.

9.18) Il Coordinatore per l'Esecuzione dei lavori (CSE) è anch'esso tenuto a comunicare alla committenza i dati relativi a nuove imprese che dovessero prendere parte alle lavorazioni ai fini dell'aggiornamento della notifica preliminare da effettuarsi da parte del committente o del Responsabile dei lavori e consegnerà al Responsabile dei Lavori o al committente copia definitiva ed aggiornata del fascicolo dell'opera prodotta secondo le indicazioni dell'allegato XVI del D.Lgs 81/08, da prodursi congiuntamente alle documentazioni di collaudo.

9.19) Il Responsabile dei Lavori dovrà informare il committente del completo assolvimento degli obblighi a lui demandati e sul corretto svolgimento delle lavorazioni in cantiere.

9.20) L'ultimazione delle opere dovrà avvenire improrogabilmente entro i tempi indicati nel precedente Art. 8, comunque l'utilizzazione dovrà essere contestuale alla utilizzazione degli edifici e dovrà essere comunicata dalla Ditta al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

9.21) Qualora durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano impedimenti dovuti a causa di forza maggiore o a fatti comunque estranei alla volontà della Ditta proprietaria, la Ditta potrà chiedere, ai sensi dell'Art. 33, comma 6, del vigente Regolamento edilizio, la proroga del termine di ultimazione delle opere.

9.22) La prima richiesta del certificato di agibilità dei fabbricati dovrà essere accompagnata da una relazione del Direttore dei Lavori attestante l'avvenuta e regolare esecuzione delle opere necessarie all'agibilità stessa.

9.23) Alla richiesta di agibilità dell'ultimo fabbricato all'interno del comparto edificatorio _____, le opere di urbanizzazione come sopra descritte dovranno comunque essere interamente ultimate.

9.24) Il mancato adempimento nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra comporterà il mancato rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati ancora da realizzare.

9.25) Il Comune di Pesaro provvederà alla messa a disposizione delle aree di sua proprietà per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

9.26) Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme del codice civile e alle altre disposizioni legislative che regolano i singoli rapporti.

ART. 10 COSTO DI COSTRUZIONE

10.1) La Ditta si obbliga per lei, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a versare l'importo relativo al costo di costruzione.

10.2) L'importo definitivo del costo di costruzione verrà esattamente determinato al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati.

ART. 11 DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

11.1) Ai sensi del D.M. 1444/68, della Legge Regionale n. 34/92 e successive integrazioni e modificazioni e delle N.T.A del P.R.G. vigente le aree a standard che competono al Piano Particolareggiato, così come individuate nelle "Tav. _____" e nella "tabella _____" delle norme tecniche di attuazione, sono così quantificate:

Superficie territoriale complessiva mq _____

EDIFICABILITA' (Sn) Mq _____

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE Residenza e/o Servizi

VERIFICA STANDARD

- D.M. 1444/68 – Spazi pubblici minimi mq, di cui a parcheggio pubblico mq
- PRG - Parcheggi prestazionali - Zona B artt. 2.3.3.4 – 2.3.3.6 NTA PRG: parcheggio già garantito dal Piano Particolareggiato (mq Pp/Sn R-S)= .../100 mq/mq;
Oltre il suddetto limite (.../100) i parcheggi prestazionali di cui agli artt. 2.3.3.4 – 2.3.3.6 delle NTA di PRG, dovranno essere reperiti all'interno del lotto.

STANDARD DI PROGETTO:

Le aree a standard pubblico previste dall'intervento, così come individuato nell'elaborato grafico allegato al presente atto sotto la lettera ___ per farne parte integrante e sostanziale, sono quantificate come segue:

- Verde pubblico mq _____
- Percorsi pubblici mq _____
- Parcheggi pubblici mq _____
- Impianti sportivi mq _____

11.2) Ai sensi degli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:

- le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscono strade di servizio degli insediamenti anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, reliquiati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport.

ART. 12 CONTROLLO, DIREZIONE LAVORI, CONTABILITA' E COLLAUDI DELLE OPERE

12.1) Prima o contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, la Ditta si obbliga a comunicare al Comune il nome del professionista incaricato della Direzione Lavori che dovrà risultare esterno all'organico della Ditta medesima e senza legami di parentela.

12.2) La Ditta dà atto che le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 6 e 7 del presente atto, saranno eseguite sotto la diretta sorveglianza e controllo dei competenti Uffici Tecnici del Comune, della Provincia di Pesaro e Urbino (ex. genio Civile) Marche Multiservizi, Enel, Telecom ecc., a tal fine il Direttore dei Lavori dovrà stabilire contatti con tali Uffici preventivamente all'inizio dei lavori.

12.3) I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione non potranno iniziare se non dopo avere esperito le procedure di affidamento dell'appalto per la realizzazione delle medesime opere, secondo quanto stabilito nei precedenti articoli e comunque previa dichiarazione di inizio dei lavori.

12.4) Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro i termini di validità della presente convenzione e realizzate secondo la scansione temporale indicata nell'art. 8 del presente atto, comunque l'utilizzazione dovrà essere contestuale alla utilizzazione degli edifici.

12.5) Le parti prendono atto che il Comune provvederà alla comunicazione dei nominativi dei professionisti cui conferire l'incarico di collaudatore unico in corso d'opera di tutte le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 6 e 7 del presente atto, entro la data di inizio dei lavori.

12.6) Per ogni categoria di lavoro funzionale all'intervento edificatorio realizzato, potrà essere rilasciato certificato di regolare esecuzione parziale in corso d'opera.

12.7) 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 del Comune, che consenta a quest'ultimo di effettuare gli opportuni controlli.

12.8) Il Direttore dei Lavori dovrà redigere i verbali di inizio, fine lavori, conto finale ecc., curerà la tenuta della documentazione contabile che sarà trasmessa all'Amministrazione per l'approvazione del Certificato di Collaudo;

12.9) Le opere e le prestazioni che non fossero esattamente determinate dal progetto, e le eventuali varianti rispetto al progetto stesso, dovranno essere preventivamente approvate dal Comune ed eseguite secondo le prescrizioni che saranno impartite in corso d'opera dalla Direzione Lavori sentito il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune.

12.10) Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni del progetto approvato e secondo le regole d'arte, il Direttore dei Lavori e/o il Collaudatore e/o il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune ordineranno alla Ditta i provvedimenti necessari ad eliminare le irregolarità, salvo e riservato il riconoscimento al Comune dei danni eventuali.

12.11) La Ditta non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori e/o dal Collaudatore e/o dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune. Nessuna variante o aggiunta nella esecuzione dei lavori e delle forniture sarà ammessa e riconosciuta se non risulterà ordinata e accettata per iscritto dal Comune.

12.12) La Ditta si obbliga ad adempiere all'accertamento e registrazione dei lavori e a presentare a questa Amministrazione i documenti tecnico amministrativi e contabili per l'accertamento dei lavori realizzati e la redazione dei collaudi parziali e/o finali delle opere redatti ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici.

12.13) La vigilanza in corso d'opera compete al Direttore dei lavori, che potrà disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto ai progetti esecutivi non autorizzati dal Comune.

12.14) In caso di realizzazione di opere in cemento armato la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dalla Ditta.

12.15) Le parti prendono atto che l'onere dell'incarico della Direzione Lavori, dell'incarico per predisporre i documenti tecnico amministrativi necessari alla redazione del certificato di collaudo finale e della sicurezza, di cui al Titolo IV del D.Lgs n. 81 del 19.04.2008, rimane a carico della Ditta.

ART. 13 CESSIONE AREE E MODALITA' DI CONFERIMENTO DELLE OPERE

13.1) La Ditta proprietaria, contestualmente alla stipula del presente atto, **cede e trasferisce** gratuitamente al Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942 e sm.i., la proprietà delle aree di urbanizzazione indicate nell'elaborato grafico che si allega al presente atto sotto la lettera __ per farne parte integrante e sostanziale, libere da persone e cose, ipoteche, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, servitù passive apparenti e non apparenti, a meno che le servitù non siano conosciute ed esplicitamente accettate, della superficie catastale complessiva di mq _____ e superficie reale complessiva di mq _____ e più precisamente:

- Area destinata a **verde pubblico e percorsi pubblici**, della superficie catastale complessiva di mq e superficie reale complessiva di mq _____, distinta al catasto terreni al foglio ____ del Comune di Pesaro mappali _____;
- Area destinata a **Parcheggio pubblico**, della superficie catastale e reale complessiva di mq _____, distinta al Catasto Terreni al foglio ____ del Comune di Pesaro mappali _____;
- Area destinata ad **impianti sportivi**, della superficie catastale e reale complessiva di mq _____, distinta al Catasto Terreni al foglio ____ del Comune di Pesaro mappali _____;
- Area destinata alla **viabilità**, della superficie catastale e reale complessiva di mq _____, distinta al Catasto Terreni al foglio ____ del Comune di Pesaro mappali _____;

13.2) La Ditta proprietaria, contestualmente alla stipula del presente atto, costituisce **servitù di uso pubblico**, e più precisamente costituisce vincolo di destinazione a favore del Comune di Pesaro, che accetta, sulle aree private destinate a **parcheggio e viabilità ecc...** censite al catasto terreni al Foglio ____ mappali _____ indicate nella planimetria allegata al presente atto alla lettera ____ per farne parte integrante e sostanziale libere da persone e cose, ipoteche servitù attive e passive, della superficie catastale complessiva di mq _____ e superficie reale complessiva di mq _____;

13.3) Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore complessivo di tutte le aree da cedere sopra elencate ammonta ad Euro _____;

13.4) Con la cessione delle aree sopra citate al Comune le stesse rimangono in consegna alla Ditta che ha l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione e si assume ogni responsabilità relativa all'esecuzione dei lavori, alla sorveglianza e custodia delle aree; l'utilizzo di tali aree, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra citate, non è soggetto al pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico;

13.5) Le spese inerenti i frazionamenti delle aree destinate a sedime delle opere di urbanizzazione, saranno a carico della Ditta, come le spese dell'atto e conseguenti. La Ditta si obbliga per sé, successori ed aventi causa, alla volturazione catastale delle aree da cedere e a dare al Comune la dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

13.6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 T.U. sull'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la Ditta consegna a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del presente atto che in originale si allega sotto la lettera "_____" per farne parte integrante e sostanziale omessane la lettura per espressa dispensa avuta dai comparenti, mentre il Comune dichiara che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

13.7) Il **conferimento** delle **opere** avverrà con contestuale quietanza, da parte del Comune, di assolvimento dell'obbligo di versamento di contributi di costruzione previsti dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successivi aggiornamenti, dovuti dalla Ditta.

13.8) Il conferimento a titolo gratuito di tutte le opere di urbanizzazione descritte agli artt. 6 e 7, di cui al progetto esecutivo approvato con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____, realizzate a cura della Ditta, dovrà avvenire improrogabilmente entro e non oltre tre mesi dall'avvenuta approvazione del certificato di Collaudo;

13.9) La Ditta proprietaria si obbliga per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, 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 PP 9.2.2 come opere di urbanizzazione.

13.10) Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, la Ditta è obbligata al reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione ovvero la Ditta procederà alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

13.11) La Ditta, con la firma della convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere, anche per sé il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta, l'approvazione del frazionamento.

ART. 14 GARANZIA FIDEJUSSORIA

14.1) La Ditta, anche per successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi tutti assunti con la presente convenzione, rilascia la seguente fidejussione assicurativa o bancaria:

- **Fidejussione assicurativa o bancaria** autenticata _____ in data _____ dell'importo _____ pari al valore delle opere di urbanizzazione, da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge, così come previsto nel progetto esecutivo approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. _____ del _____ esecutiva;

14.2) La suddetta garanzia, indipendentemente dall'importo, deve comunque garantire l'esatta e tempestiva esecuzione delle opere, come descritto nei progetti esecutivi e secondo le quantità indicate nei computi metrici estimativi sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore.

14.3) La suddetta garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico amministrativo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della Ditta, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato le regolare esecuzione.

14.4) La Ditta presta la fidejussione di cui al presente punto con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C.; la fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di eccezione alcuna e senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con l'accertamento dell'inadempienza.

14.5) La Ditta rinuncia altresì espressamente ad avvalersi del termine previsto dal 1° e 2° comma dell'Art. 1957 C.C.; il mancato pagamento dei premi non potrà essere opposto per l'adempimento delle obbligazioni contratte.

14.6) Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti, del presente atto, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

14.7) La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della Ditta, 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.

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

14.9) La Ditta prende atto:

- che in caso di inadempienza degli obblighi di cui sopra il Comune può, previa diffida, sostituirsi nell'esecuzione delle opere alle Ditte obbligate, utilizzando al riguardo la fideiussione prestata; fermo restando comunque la facoltà del Comune di procedere all'addebito degli oneri ulteriori fino al completamento delle opere stesse e all'assolvimento dei relativi adempimenti.
- che rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del Comune per il risarcimento dei danni.

ART. 15 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA IN CORSO DI REALIZZAZIONE

15.1) La Ditta s'impegna per sé, successori ed aventi causa, a provvedere, a propria cura e spese, sia alla manutenzione ordinaria che straordinaria delle aree, delle opere, degli impianti e manufatti, già specificati negli artt. 6 e 7, fino alla formale conferimento al Comune delle opere eseguite.

15.2) La Ditta si impegna, altresì, per sé, successori ed aventi causa a collocare agli imbocchi delle strade, eventualmente tenute aperte, targhe con l'indicazione di "strade private", fino al loro conferimento al Comune.

15.3) Le eventuali spese per energia elettrica necessaria ad illuminare la strada/piazza prima del trasferimento al Comune, saranno a carico della ditta proprietaria.

15.4) In difetto dell'assolvimento degli obblighi di cui sopra provvederà il Comune, che addebiterà agli interessati le spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.

ART. 16 GESTIONE DEGLI GLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO

16.1) La Ditta per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere in proprio la manutenzione ordinaria e straordinaria delle **aree pubbliche** destinate a **verde e percorsi** all'interno PP 9.2.2, puntualmente indicate nella tavola allegata al presente atto con la lettera "..." per farne parte integrante e sostanziale previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura.

16.2) La Ditta per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere in proprio la manutenzione ordinaria e straordinaria delle **aree private di uso pubblico** all'interno del PP 9.2.2, così come individuate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "..." per farne parte integrante e sostanziale previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura, sollevando il Comune da qualsiasi onere o responsabilità al riguardo.

16.3) Tali obblighi devono essere opportunamente menzionati nei regolamenti di ciascun Condominio; la loro inosservanza comporta l'intervento sostitutivo del Comune con l'addebito delle spese a carico degli obbligati.

16.4) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di cui ai punti 16.1) e 16.2) consistente in quanto di seguito elencato:

- falcio dell'erba, eventuale ripristino del manto erboso nelle parti deteriorate, annaffiatura e concimature periodiche dello stesso.
- potatura a regola d'arte delle piante e taglio delle siepi.
- messa a dimora di nuove essenze arbustive e floristiche e/o sostituzione di quelle esistenti, in conformità alle indicazioni dei competenti uffici comunali.
- manutenzione degli impianti di innaffiamento esistenti.
- sostenimento della spesa per l'acqua e l'energia elettrica necessaria all'assolvimento degli obblighi di cui ai punti precedenti.
- manutenzione degli arredi e dei percorsi.

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

ART. 17 ESTENSIONE SOGGETTIVA DELLE OBBLIGAZIONI

17.1) Tutte le obbligazioni derivanti dal presente atto in capo alla Ditta, si intendono assunte dalla Ditta stessa per lei, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e devono essere espressamente richiamate negli atti di alienazione delle aree o loro porzioni, del fabbricato o di sue porzioni.

17.2) In particolare, su tali atti, verrà riportata la clausola: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato, stipulata con il Comune di Pesaro in data _____ con atto del notaio _____ Rep. N.____, registrata a _____ il _____ accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali".

17.3) Nell'ipotesi di alienazione dell'intera area e dei costruendi fabbricati la Ditta, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo restano comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi stabiliti dal presente atto.

17.4) In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la Ditta ed i suoi successori ed aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti trattandosi di obbligazioni propter rem e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

17.5) Per quanto attiene alle realizzazioni delle opere previste dal presente atto, la Ditta è soggetta all'obbligo di attenersi strettamente alle leggi e regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi di terzi.

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

- l'art 16.1 "La Ditta per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere in proprio la manutenzione ordinaria e straordinaria delle **aree pubbliche** destinate a **verde e percorsi** all'interno del PP 9.2.2, puntualmente indicate nella tavola allegata al presente atto con la lettera "___" per farne parte integrante e sostanziale previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura."
- l'art 16.2 "La Ditta per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere in proprio la manutenzione ordinaria e straordinaria delle **aree private di uso pubblico** all'interno del PP 9.2.2, così come individuate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "___" per farne parte integrante e sostanziale previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura, sollevando il Comune da qualsiasi onere o responsabilità al riguardo."
- l'art 16.3 "Tali obblighi devono essere opportunamente menzionati nei regolamenti di ciascun Condominio; la loro inosservanza comporta l'intervento sostitutivo del Comune con l'addebito delle spese a carico degli obbligati."
- l'art 16.4 "La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di cui ai punti 16.1) e 16.2) consistente in quanto di seguito elencato:
 - falcio dell'erba, eventuale ripristino del manto erboso nelle parti deteriorate, annaffiatura e concimature periodiche dello stesso.
 - potatura a regola d'arte delle piante e taglio delle siepi.
 - messa a dimora di nuove essenze arbustive e floristiche e/o sostituzione di quelle esistenti, in conformità alle indicazioni dei competenti uffici comunali.

- manutenzione degli impianti di innaffiamento esistenti.
- sostenimento della spesa per l'acqua e l'energia elettrica necessaria all'assolvimento degli obblighi di cui ai punti precedenti.
- manutenzione degli arredi e dei percorsi."

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

17.8) La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conforme alla stessa.

ART. 18 SANZIONI

18.1) In caso di inosservanza da parte della Ditta degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

18.2) Il Comune provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione da parte della Ditta entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dai progetti esecutivi approvati;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso le fidejussioni verranno escusse, a seguito di inottemperanza da parte della Ditta rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

18.3) Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese all'interno del Piano Particolareggiato in oggetto. La Ditta proprietaria delle aree, autorizza, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

ART. 19 RINVIO AD ALTRE NORME APPLICABILI

19.1) Per quanto non previsto espressamente dal presente atto, si fa rinvio alle norme delle leggi in materia urbanistica ed edilizia ed a quelle del codice civile.

ART. 20 ARBITRATO

20.1) Tutte le eventuali contestazioni che potessero derivare dall'applicazione della presente atto, saranno decise, con le modalità stabilite dal Codice di Procedura Civile, da un Collegio arbitrale nominato dal Presidente del Tribunale di Pesaro

ART. 21 SPESE E TRASCRIZIONE

21.1) Tutte le spese di registrazione e trascrizione del presente atto e quelle successive e consequenziali sono a totale carico della Ditta, la quale chiede l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.

21.2) Il vincolo di cui al presente atto, gravante sull'intero compendio di aree di proprietà della Ditta, sarà sin da ora trascritto dalla stessa, presso l'Ufficio del Territorio di Pesaro-Urbino, esonerando il Direttore da ogni responsabilità relativa e consequenziale alla trascrizione dell'atto stesso.

21.3) La Ditta dichiara di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse sorgere in pendenza del presente atto ed all'uopo solleva il Direttore dell'Ufficio del Territorio di Pesaro-Urbino da ogni responsabilità al riguardo.

21.4) Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della Legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

21.5) Ai fini della trascrizione ipotecaria il Sig.....dichiara di essere.....

21.6) Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

21.7) Il domicilio legale della Ditta proprietaria

21.8) I codici fiscali sono i seguenti:

- Ditta proprietaria.....
- Comune di Pesaro.....