COMUNE DI PESARO

Provincia di Pesaro - Urbino

PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.A. 0.148)
STRADA DEI CACCIATORI
VILLA FASTIGGI PESARO

PROGETTO URBANISTICO

AREA PRODUTTIVA IN AGGIUNTA MISTA ALLA RESIDENZA "D.P4"

Committenti

BI.FIN s.r.l. COMUNE DI PESARO

Progettista incaricato

M+M StudioTecnicoAssociato

Arch.Mariani Paolo
Geom.Marzi Gabriele
Piazza dei Quartieri n.2
61022 Montecchio (PU)
Tel. 0721.498263
e-mail: arch.paolomariani@virgilio.it

Timbro e firma

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PA 0.148
STRADA DEI CACCIATORI - Località Villa Fastiggi - Pesaro

Elaborato

SCHEMA DI CONVENZIONE

Aggiornamento	Progetto	Scala	TAVOLA
Novembre 2019	URB.	/	4

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PA 0.148 “STRADA DEI CACCIATORI” [COMPARTO A] – [COMPARTO B]

L’anno _____ addì _____ del mese di _____ in Pesaro, nel mio studio in via _____ avanti a me Dott. _____, Notaio in _____, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile _____, senza assistenza di testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo,

SONO PERSONALMENTE 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 _____ 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);

- Sig. **Selci Giancarlo**, nato a Pesaro, il 02/01/1936, residente in Strada dell’Angelo Custode n.90, Pesaro, nella qualità di Amministratore Unico della società **BI.FIN. S.r.l**., con sede in via Rosselli n.46, Pesaro, codice fiscale 01235440417 (di seguito denominata “Ditta Lottizzante”).

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 CHE

1) le Ditte di seguito elencate, con l’indicazione della superficie dei terreni, sono proprietarie delle aree interessate alla trasformazione urbanistica che il P.R.G. vigente del Comune di Pesaro identifica con l’Unità Minima di Intervento U.M.I. 0.148, caratterizzata da una modalità di attuazione a Piano Particolareggiato, ubicate all’interno dell’area produttiva di Strada dei Cacciatori, distinte al C.T. del Comune di Pesaro come segue:

- Società **BI.FIN. S.r.l.**, con sede in via Rosselli n. 46, Pesaro,
Foglio 35 - mappali 583-563-581-567-562-580-575-574-572-573-477-577-576-416-561-579-564-578-413-415-585-584-586-605-604-595-591-598-594-593-589-588-587-590-597-599-596-592-570-571-245-53-613-614-619-618,
Foglio 38 - mappali 883-864,
aventi superficie catastale complessiva pari a mq 59.836 e superficie reale complessiva pari a mq 59.836.

- **Demanio Idrico dello Stato Ramo Idrico**,
Foglio 35 - mappali 41-621/p-622,
Foglio 36 - mappali 382/p-849-850,
Foglio 38 - Vallato Albani/p,
aventi superficie catastale complessiva pari a mq 3.231 e superficie reale complessiva pari a mq 3.231.

- **Comune di Pesaro**,
Foglio 35 - mappali 617-615-616-607-609-612-606-608-610-602-611-603-565-566-568-600-256,
Foglio 36 - mappali 844-842-846-843-841-771-393-847-848/p-845/p,
Foglio 38 - mappale 389/p,
aventi superficie catastale complessiva pari a mq 14.047 e superficie reale complessiva pari a mq 14.047.

2) Non viene costituito un Consorzio in quanto **la Ditta Lottizzante**, attuatrice del Piano Particolareggiato di iniziativa privata dell’area produttiva di Strada dei Cacciatori – Piano Attuativo 0.148, **è la sola Società BI.FIN. S.r.l.**, con sede in via Rosselli n. 46, Pesaro.

3) Ai fini dell'edificazione dell'area di cui alla predetta U.M.I. 0.148, in data 15 gennaio 2019 con note acquisite ai prott. nn. 4494, 4496, 4498, 4499, 4500, 4502, 4503 e successive note del 19 febbraio 2019, prott. nn. 17867 e 17869, è stata presentata dalla Società BI.FIN. S.r.l. al Comune di Pesaro una proposta progettuale di Piano Particolareggiato che comporta variante non sostanziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 15, comma 5, della Legge Regionale 5 agosto 1992 n. 34 e ss.mm.ii. consistente:

- in una diversa localizzazione territoriale dei lotti fondiari, delle aree a standard e della viabilità, nel rispetto delle quantità previste dal P.R.G. vigente;
- nella modifica delle articolazioni di progetto di suolo previste dal P.R.G. vigente;
- nella riperimetrazione dell'area relativa alla U.M.I. 0.148, a seguito dello stralcio delle aree non interessate alla trasformazione, con conseguente adeguamento degli indici urbanistici alla riduzione apportata;
- nella suddivisione della U.M.I. 0.148 in due comparti edificatori autonomi.

4) Il Consiglio Comunale del Comune di Pesaro con deliberazione n.____ del _____, esecutiva, ha approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata PA 0.148 "Strada dei Cacciatori" in variante non sostanziale al P.R.G. vigente, proposto dalla Ditta Lottizzante, ai sensi del combinato disposto degli artt.15, comma 5, e 30 della Legge Regionale n.34/1992 e ss.mm.ii.

5) Il Piano Particolareggiato in oggetto, cui fa riferimento la presente convenzione, è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATI DESCRITTIVI E NORMATIVI:

elaborato	*documento digitale*
A01_TAV.1 Relazione Illustrativa	**A01_**RTI_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
A02_TAV.2 Norme Tecniche di Attuazione	**A02_**NTA_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
A03_TAV.3 Relazione ai sensi dell'art.5 della L.R. 14/2008	**A03_**RTS_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
A04_TAV.4 Schema di Convenzione	**A04_**SC_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
A05_TAV.5 Stima delle opere di urbanizzazione	**A05_**STE_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
A06_TAV.6 Relazione geologica	**A06_**RG_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
A06.a_ Allegato Tav.1 Ubicazione sondaggi	**A06.a_**RGA_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
A07_TAV.7 Relazione idraulica	**A07_**RID_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
A08_ Relazione sull'invarianza e la compatibilità idraulica	**A08_**RIC_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
A08.a_ Asseverazione sulla compatibilità idraulica	**A08.a_**ASS_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
A09_ Relazione illuminotecnica	**A09_**RIT_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
A10_ Valutazione preliminare di impatto acustico	**A10_**VIA_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
ELABORATI STATO DI FATTO:	
B01_TAV.R1 Rilievo plano-altimetrico	**B01_**R1_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
B02_TAV.R2 Sezioni	**B02_**R2_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
B03_TAV.R3 Indagine Fotografica	**B03_**R3_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
B04_TAV.R4 Vincoli	**B04_**R4_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
B05_TAV.R5 Planimetrie Catastali ed individuazione Proprietà	**B05_**R5_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
ELABORATI PROGETTO URBANISTICO:	
C01_TAV.U0 Suddivisione in Sub-Comparti	**C01_**U0_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C02_TAV.U1 Destinazioni di Zona e Usi del Suolo	**C02_**U1_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C03_TAV.U1-a Planimetria e Sezioni	**C03_**U1A_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C04_TAV.U2 Sagome di massimo ingombro	**C04_**U2_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C05_TAV.U3-a Viabilità e parcheggi pubblici - Sezioni	**C05_**U3A_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C06_TAV.U3-b Viabilità e parcheggi pubblici - Sezioni	**C06_**U3B _PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C07_TAV.U4-a Planimetria rete acque bianche	**C07_**U4A _PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C08_TAV.U4-b Profili acque bianche - Sezioni vasca laminazione	**C08_**U4B_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C09_TAV.U5-a Planimetria rete acque nere	**C09_**U5A_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C10_TAV.U5-b Profili acque nere	**C10_**U5B_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m

C11_TAV.U6-a Planimetria pubblica illuminazione	**C11_**U6A_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C12_TAV.U6-b Particolari pubblica illuminazione	**C12_**U6B_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C13_TAV.U7-a Planimetria rete acquedotto	**C13_**U7A_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C14_TAV.U7-b Planimetria rete gas metano	**C14_**U7B_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C15_TAV.U8 Sistemazione fosso Vallato - Planimetria	**C15_**U8_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C16_TAV.U9 Sistemazione fosso Vallato - Sezioni	**C16_**U9_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C17_TAV.U10 Rete Telefonica - Particolari	**C17_**U10_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C18_TAV.U11 Rete ENEL - Particolari	**C18_**U11_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
C19_TAV.U12 Planivolumetrico - Tipologie edilizie	**C19_**U12_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
ELABORATI PROGETTO DEL VERDE:	
D01_TAV.VR Relazione tecnica del verde	**D01_**VR_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
D02_TAV.V1 Rilievo vegetazione esistente	**D02_**V1_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
D03_TAV.V2 Interventi su specie arboree rilevate	**D03_**V2_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
D04_TAV.V3 Documentazione fotografica	**D04_**V3_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
D05_TAV.V4 Planimetria generale di progetto del verde	**D05_**V4_PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m
D06_TAV.V5 Progetto di dettaglio delle specie arboree	**D06_**V5 _PP148_STRADACACCIATORI_ADOZIONE_GC.pdf.p7m

6) I parametri urbanistici del Piano Particolareggiato in oggetto sono esplicitati nella tabella di seguito riportata:

Superficie territoriale		77.114 mq	
Superficie fondiaria		36.944 mq	Totale: 53.558 mq
Superficie viabilità		16.614 mq	
Standard		23.556 mq	
di cui:	Verde Pubblico (Vg)	14.535 mq	
	Parcheggi a raso (Pp)	9.021 mq	
Superficie edificabile (Sn)			
	Sn Produttivo (I)	18.212,33 mq	
	Sn Terziario (T)	3.067,64 mq	

7) I dati metrici sia delle quantità edificatorie, che delle destinazioni d'uso delle aree a standard pubblico o di uso pubblico sono esattamente individuati nell'elaborato "C02_TAV.U1 Destinazioni di Zona e Usi del Suolo" del Piano Attuativo.

8) Il dimensionamento delle aree pubbliche e di uso pubblico è stato effettuato nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla U.M.I. 0.148 di cui al vigente P.R.G., nonché del D.M. 1444/68 e della Legge Regionale n. 34/1992 e s.m.i.

9) Alcune Ditte proprietarie di aree inserite all'interno del Piano Particolareggiato, hanno richiesto lo scorporo ai sensi dell'art. 2.3.3.1, comma 4, delle N.T.A. del vigente P.R.G., così come risulta agli atti d'ufficio.

10) Le aree identificate con i mappali 41, 621/p e 622 del Foglio 35 di Pesaro, i mappali 382/p, 849 e 850 del Foglio 36 di Pesaro e "Vallato Albani" del Foglio 38 di Pesaro, della superficie complessiva di mq 3.231, sono di proprietà demaniale in quanto costituiscono il fosso "Vallato Albani" e sue pertinenze, pertanto le stesse ai sensi dell'art. 2.3.3.1, comma 5, delle N.T.A. del vigente P.R.G. non concorrono all'attuazione del Piano Particolareggiato.

11) Il Piano Particolareggiato approvato prevede la suddivisione dell'ambito della prevista lottizzazione in due comparti autonomi di attuazione, denominati "Comparto A" e "Comparto B", la cui attuazione è demandata alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica per ciascun comparto, caratterizzati dai parametri urbanistici di seguito riportati:

PARAMETRI URBANISTICI di progetto Comparto A:

- Superficie territoriale 46.273 mq
- Superficie fondiaria 22.937 mq

- Superficie netta industriale (I) 14.699,53 mq
- Standard urbanistici: 11.076 mq
  di cui: Verde pubblico (Vg) 6.560 mq
  Parcheggi pubblici (Pp) 4.516 mq
- Strade e marciapiedi 12.260 mq

PARAMETRI URBANISTICI di progetto Comparto B:

- Superficie territoriale 30.841 mq
- Superficie fondiaria 14.007 mq
- Superficie netta industriale (I) 3.512,80 mq
- Superficie netta terziario (T) 3.067,64 mq
- Standard urbanistici: 12.480 mq
  di cui: Verde pubblico (Vg) 7.975 mq
  Parcheggi pubblici (Pp) 4.505 mq
- Strade e marciapiedi 4.354 mq

12) Il Comparto "__" è formato dalle aree di proprietà della Società BI.FIN. S.r.l. identificate con i seguenti mappali _____ aventi superficie catastale complessiva pari a mq _____ e superficie reale complessiva pari a mq _____, dalle aree del Comune identificate con i seguenti mappali _____ aventi superficie catastale complessiva pari a mq _____ e superficie reale complessiva pari a mq _____ e dalle aree del Demanio Idrico identificate con i seguenti mappali _____ aventi superficie catastale complessiva pari a mq _____ e superficie reale complessiva pari a mq _____.

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "A"]
13) Il Comune di Pesaro è proprietario di aree interessate alla trasformazione urbanistica ubicate all'interno del Comparto "A", di cui al punto precedente, per una superficie complessiva di mq 13.001, su una superficie territoriale totale di mq 46.273, pertanto la quota di partecipazione risulta essere pari al 28,096%, cui corrisponde una superficie netta edificabile di mq 4.129,98 (Sn) a destinazione Industriale.

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "B"]
13) Il Comune di Pesaro è proprietario di aree interessate alla trasformazione urbanistica ubicate all'interno del Comparto "B", di cui al punto precedente, per una superficie complessiva di mq 1.046, su una superficie territoriale totale di mq 30.841, pertanto la quota di partecipazione risulta essere pari al 3,392%, cui corrisponde una superficie netta edificabile di mq 119,15 (Sn) a destinazione Industriale e una superficie netta edificabile di mq 104,05 (Sn) a destinazione Terziario.

14) Con la richiamata delibera di C.C. n. ____ del _____ sono stati definiti gli aspetti relativi alla capacità edificatoria relativa alle aree comunali presenti all'interno del Piano Particolareggiato, **stabilendo di alienare** la potenzialità edificatoria espressa dalle aree medesime, ai sensi dell'art.19, comma 1, lett. l), del vigente "Regolamento per l'alienazione, gestione e disposizione dei beni del patrimonio immobiliare", approvato con Delibera di C.C. n. 43/2017. Con Determinazione Dirigenziale n. ____ del _____, esecutiva, si è provveduto a perfezionare la cessione in oggetto.

15) La Ditta Lottizzante in data _____ prot. _____ ha presentato richiesta di Permesso di Costruire per realizzare le opere di urbanizzazione relative al Piano oggetto della presente convenzione.

16) Con delibera n.____ del _____, esecutiva, la Giunta Comunale ha approvato in linea tecnica 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:
_____
_____

17) Per quanto precede, si rende necessario addivenire, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e ss.mm.ii., nonché della vigente normativa regionale, alla stipula di apposita convenzione per regolare i rapporti, gli oneri e gli obblighi a carico della Ditta proprietaria, al fine di provvedere alla cessione delle aree a standard, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla successiva edificazione del Comparto "__" in oggetto da parte della proprietà medesima.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

- COMUNE Amministrazione Comunale di Pesaro.
- DITTA LOTTIZZANTE BI.FIN.S.r.l. con sede in via Rosselli n.46, Pesaro.

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 AMBITO DEL COMPARTO "__" DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1.1) Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla presente Convenzione, le aree oggetto del COMPARTO "__" del Piano Particolareggiato di iniziativa privata PA 0.148 "Strada dei Cacciatori" sono indicate sulla planimetria catastale in scala _____ allegata alla presente Convenzione sotto la lettera "__" in colore "__" ed individuate nel Catasto Terreni del Comune di Pesaro come segue:

- foglio __, mappali _____;
- foglio __, mappali _____;

ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

2.1) La presente convenzione regola i rapporti tra la Ditta Lottizzante e il Comune per l'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato di iniziativa privata PA 0.148 "Strada dei Cacciatori", COMPARTO "__", nell'area ubicata in Comune di Pesaro, località Villa Fastiggi, come meglio individuato negli elaborati di Piano approvato con deliberazione di C.C. n.____ del _____, esecutiva, che, pur non allegati, fanno parte integrante del presente atto.

2.2) Tale attuazione avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione ed in conformità agli elaborati del Piano Particolareggiato approvato in Consiglio Comunale con atti deliberativi sopra menzionati ed agli elaborati dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione approvati in linea tecnica dalla Giunta Comunale con deliberazione 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 di ufficio, fanno parte integrante del presente atto.

2.3) La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per la stessa vincolante ed 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.

ART. 3 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

3.1) Tutte le premesse fanno parte integrate della convenzione.

3.2) La Ditta Lottizzante è obbligata in solido per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare quanto previsto dalla 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 o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3.3) In caso di trasferimento le garanzie già presentate dalla Ditta Lottizzante 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.

3.4) La Ditta Lottizzante si obbliga 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.

ART. 4 PROGETTI EDILIZI

4.1) I progetti dei singoli fabbricati e quelli delle opere di urbanizzazione, saranno assentiti con atti autonomi

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.

4.2) 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. 5 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

5.1) La validità del Piano Particolareggiato e della presente convenzione, è stabilita in **anni 10** (dieci) a decorrere dalla data di approvazione definitiva del Piano in oggetto, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ___ del _____.

ART. 6 POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "A"]

6.1) Le parti prendono atto che all'interno del Comparto oggetto della presente convenzione è ricompresa un'area di proprietà del Comune di Pesaro, individuata al Catasto Terreni al F. 35, mapp.li 616-607-612-606/p-608-602-611/p-603-256, al F. 36, mapp.li 844-842-846-843-841-771-393-847-848/p-845/p, al F. 38, mappale 389/p, avente una superficie reale complessiva pari a mq 4.766, alla quale compete una superficie edificabile di mq _____ (Sn/SL) a destinazione Industriale.
Le parti si danno reciprocamente atto che dalla superficie reale sopra riportata sono state detratte le aree identificate al Catasto Terreni al F. 35, mappali 565-566-568-600, della superficie complessiva pari a mq 8.235, oggetto di cessione gratuita anticipata dalle originarie ditte lottizzanti al Comune di Pesaro, con atto di cessione Rep. N. 38817 del 18/01/2012, a rogito Notaio Cesare Licini, in quanto aree preordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, fermo restando la capacità edificatoria afferente che è restata in capo alla Ditta Lottizzante.

6.2) Il Comune di Pesaro vende alla Ditta Lottizzante, che accetta ed acquista, la potenzialità edificatoria afferente alle proprie aree pubbliche, in località Villa Fastiggi, della superficie complessiva di mq 4.766 da erigersi all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata PA 0.148 "Strada dei Cacciatori" – Comparto "A", per un totale di Superficie netta/Superficie Lorda pari a mq _____ a destinazione Industriale, da edificare nel suddetto Comparto; pertanto viene costituita a carico delle suddette aree, che assumono la natura di fondo servente e a favore della proprietà della Ditta Lottizzante, distinte in Catasto Terreni al F.__ mapp._____, che assumono la natura di fondo dominante, di servitù di non edificare e di tollerare i nuovi manufatti, fino a concorrenza dell'edificazione pari alla Superficie edificabile prevista di mq _____ (Sn/SL) a destinazione Industriale, nel cui contenuto si identifica la c.d. "cessione di cubatura" qui specificata nella edificabilità che compete al fondo dominante di proprietà della Ditta Lottizzante, per il corrispettivo stimato dal Servizio Edilizia e Urbanistica in data _____, dichiarato congruo dal Servizio Amministrazione e Risorse - U.O. Valorizzazione Patrimonio in data _____, in euro _____, riferito ai valori correnti in base ai quali viene conteggiata l'IMU per i terreni edificabili in oggetto, prezzo che le parti dichiarano già interamente pagato e le cui modalità di pagamento sono di seguito indicate.
Di detto prezzo la parte venditrice emette quietanza e dichiarazione di saldo, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale dal presente atto originante.
Ad ogni effetto di legge le parti dichiarano in via sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, previo richiamo di me Notaio delle sanzioni penali derivanti da dichiarazioni false o reticenti, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa incompleta o mendace indicazione dei dati:

1. che il corrispettivo è stato pagato a mezzo versamento diretto alla Tesoreria del Comune di Pesaro gestita dalla banca _____ Sede _____, effettuato in data _____ presso _____ la banca _____;
2. che la presente vendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del codice civile.

6.3) Tutte le spese e oneri necessari per l'alienazione della capacità edificatoria del Comune di Pesaro sono a carico della Ditta Lottizzante.

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "B"]

6.1) Le parti prendono atto che all'interno del Comparto oggetto della presente convenzione è ricompresa un'area di proprietà del Comune di Pesaro, individuata al Catasto Terreni al F. 35, mapp.li 617-615-609-606/p-610-611/p, avente una superficie reale complessiva pari a mq 1.046, alla quale compete una superficie edificabile di mq _____ (Sn/SL) a destinazione Industriale e una superficie edificabile di mq _____ (Sn/SL) a destinazione Terziario.

6.2) Il Comune di Pesaro vende alla Ditta Lottizzante, che accetta ed acquista, la potenzialità edificatoria afferente alle proprie aree pubbliche, in località Villa Fastiggi, della superficie complessiva di mq 1.046 da erigersi all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata PA 0.148 "Strada dei Cacciatori" – Comparto "B", per un totale di Superficie netta/Superficie Lorda pari a mq _____ a destinazione Industriale, ed un totale di Superficie netta/Superficie Lorda pari a mq _____ a destinazione Terziario, da edificare nel suddetto Comparto; pertanto viene costituita a carico delle suddette aree, che assumono la natura di fondo servente e a favore della proprietà della Ditta Lottizzante, distinte in Catasto Terreni al F.__ mapp._____, che assumono la natura di fondo dominante, di servitù di non edificare e di tollerare i nuovi manufatti, fino a concorrenza dell'edificazione pari alla Superficie edificabile prevista di mq _____ (Sn/SL) a destinazione Industriale, nel cui contenuto si identifica la c.d. "cessione di cubatura" qui specificata nella edificabilità che compete al fondo dominante di proprietà della Ditta Lottizzante, per il corrispettivo stimato dal Servizio Edilizia e Urbanistica in data _____, dichiarato congruo dal Servizio Amministrazione e Risorse - U.O. Valorizzazione Patrimonio in data _____, in euro _____, riferito ai valori correnti in base ai quali viene conteggiata l'IMU per i terreni edificabili in oggetto, prezzo che le parti dichiarano già interamente pagato e le cui modalità di pagamento sono di seguito indicate.
Di detto prezzo la parte venditrice emette quietanza e dichiarazione di saldo, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale dal presente atto originante.
Ad ogni effetto di legge le parti dichiarano in via sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, previo richiamo di me Notaio delle sanzioni penali derivanti da dichiarazioni false o reticenti, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa incompleta o mendace indicazione dei dati:

3. che il corrispettivo è stato pagato a mezzo versamento diretto alla Tesoreria del Comune di Pesaro gestita dalla banca _____ Sede _____, effettuato in data _____ presso _____ la banca _____;
4. che la presente vendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del codice civile.

6.3) Tutte le spese e oneri necessari per l'alienazione della capacità edificatoria del Comune di Pesaro sono a carico della Ditta Lottizzante.

ART. 7 DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

7.1) 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 e secondaria, in relazione alle volumetrie e superfici massime ammesse dal Piano Particolareggiato ed in base agli usi previsti e più precisamente:

Con riferimento al COMPARTO "A"

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1) Destinazione _____:
Mq _____ (Sn) → _____ (SUL) x _____ (h) = _____ mc x €/mc ___ = € _____

2) Destinazione _____:
Mq _____ (Sn) → _____ (SUL) x _____ (h) = _____ mc x €/mc ___ = € _____

Totale ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA STIMATI = € _____

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1) Destinazione _____:
Mq _____ (Sn) → _____ (SUL) x _____ (h) = _____ mc x €/mc ___ = € _____

2) Destinazione _____:
Mq _____ (Sn) → _____ (SUL) x _____ (h) = _____ mc x €/mc ___ = € _____

Totale ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA STIMATI = € _____

[in alternativa]
Con riferimento al COMPARTO "B"

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1) Destinazione _____:
Mq _____ (Sn) → _____ (SUL) x _____ (h) = _____ mc x €/mc ___ = € _____

2) Destinazione _____:
Mq _____ (Sn) → _____ (SUL) x _____ (h) = _____ mc x €/mc ___ = € _____

Totale ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA STIMATI = € _____

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1) Destinazione _____:
Mq _____ (Sn) → _____ (SUL) x _____ (h) = _____ mc x €/mc ___ = € _____

2) Destinazione _____:
Mq _____ (Sn) → _____ (SUL) x _____ (h) = _____ mc x €/mc ___ = € _____

Totale ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA STIMATI = € _____

7.2) L'importo definitivo dei succitati oneri sarà quantificato 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 al calcolo provvisorio di cui al punto 7.1) del presente atto, sarà determinata e corrisposta nei termini previsti dalle disposizioni al momento in vigore.

ART. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E MODALITA' DI SCOMPUTO

8.1) Le parti prendono 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 Edilizia e Urbanistica, applicando agli stessi una riduzione del 10% (dieci per cento).

8.2) La Ditta Lottizzante, con il presente atto, si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti "Opere di urbanizzazione primaria" di competenza del Comparto "__" del Piano in oggetto, così come individuate in colore _____ nella planimetria "_____", che si allega al presente atto sotto la lettera "__" per farne parte integrante e sostanziale, 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), così suddiviso:

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "A"]

a) Rotatoria = € .....
b) Viabilità e Parcheggi = € .....
c) Verde pubblico a giardino = € .....
d) Fognatura nera = € .....
e) Fognatura bianca = € .....
f) Vasca di laminazione = € .....
g) Opere su Vallato Albani = € .....
h) Rete Gas = € .....
i) Rete Idrica = € .....
j) Rete Enel = € .....
k) Rete Telefonica = € .....
l) Illuminazione Pubblica = € .....

Totale opere di urbanizzazione primaria = € .....

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "B"]

a) Viabilità e Parcheggi = € .....
b) Verde pubblico a giardino = € .....
c) Fognatura nera = € .....
d) Fognatura bianca = € .....
e) Rete Gas = € .....
f) Rete Idrica = € .....
g) Rete Enel = € .....
h) Rete Telefonica = € .....
i) Illuminazione Pubblica = € .....

Totale opere di urbanizzazione primaria = € ……

8.3) Tali opere saranno realizzate secondo le indicazioni e prescrizioni del Piano e secondo il progetto esecutivo assentito con P.d.C. n. ____ del _____, alle condizioni e prescrizioni contenute nei pareri degli Enti e soggetti gestori dei servizi istituzionalmente competenti (Marche Multiservizi, Enel, Telecom, ASUR, 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.

8.4) 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.

8.5) Le opere di cui al precedente punto 8.2) saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge, come calcolati preventivamente all'art. 7; gli oneri di urbanizzazione, assunti a scomputo, così come determinati all'art. 7, non subiranno variazioni.

8.6) Poiché il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al punto 8.2) del presente atto, al netto della riduzione del ____, supera l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria come calcolati nell'art. 7 (costo urbanizzazione primaria pari a euro _____, contro oneri di urbanizzazione primaria stimati pari a euro _____), la Ditta Lottizzante per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna comunque ad assumere a proprio carico il maggior onere, secondo quanto disposto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 176 del 13/05/1992, quindi il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio alla Ditta Lottizzante.

8.7) 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" emanata dal Ministero dei lavori pubblici del 3 marzo 1999 e s.m.i. (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

8.8) Il verde attrezzato dovrà essere realizzato secondo il progetto colturale-gestionale di cui alle tavole di progetto e nel rispetto del vigente Regolamento Comunale.
Le Parti si danno reciprocamente atto che la sistemazione a verde non si conclude con la sistemazione dell'impianto vegetativo, bensì ad avvenuto attecchimento di tutti i componenti vegetali. Per tale motivo, la Ditta Lottizzante si impegna a fornire, ai sensi del successivo art. 16 della presente Convenzione, una garanzia di attecchimento del 100% per tutto il "verde" posto a dimora (nelle aree verdi, percorsi e parcheggi) per la durata di due stagioni vegetative decorrenti dalla data di piantagione.
L'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di detto periodo, le piante/arbusti si presentino sani, in buono stato vegetativo, e abbiano mantenuto o meglio incrementato il valore ornamentale ed estetico che avevano al momento dell'impianto. La Ditta Lottizzante, durante il predetto periodo di garanzia, è tenuta ad effettuare la manutenzione (che dovrà essere prevista anche per le piante preesistenti), comprendente le seguenti operazioni:

- potature di formazione e di rimonda (straordinaria e di sicurezza per le alberature esistenti;
- eventualmente di questo bisognose);
- irrigazioni e controllo del corretto funzionamento degli impianti in genere;
- falciature, diserbi, sarchiature;
- concimazioni;
- eliminazione e sostituzione piante morte;
- rinnovo delle parti difettose dei tappeti erbosi;
- corretto posizionamento e tensionamento dei legacci che fissano i tutori al tronco o tensionamento dei cavi di sostegno posti alla base della zolla in caso di ancoraggi sotterranei;
- difesa dalla vegetazione infestante;
- sistemazione dei danni causati da erosione, assestamenti, rotture, incurie;
- ripristino della verticalità delle piante;
- controllo dei parassiti e delle fisiopatie in generale.

8.10) Il Comune accetterà il conferimento del verde pubblico soltanto se lo stesso verrà realizzato in conformità al progetto colturale-gestionale, di cui agli elaborati _____ e ad avvenuto completo attecchimento di tutti i componenti vegetali.

8.11) Le potenzialità minime dei servizi sono state calcolate sui progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n..... del..... esecutiva, tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente, ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico della Ditta Lottizzante o suoi successori ed aventi causa, comunque estranea all'obbligazione del Comune.

ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E MODALITA' DI SCOMPUTO

9.1) La Ditta Lottizzante prende atto che le opere di urbanizzazione secondaria verranno realizzate in osservanza delle vigenti disposizioni normative in materia di esecuzione di opere pubbliche - D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii. ("**Codice dei contratti pubblici**") e la relativa normativa di attuazione, nonché in ossequio alle disposizioni comunali applicabili.

9.2) Nell'ambito delle procedure di cui al punto 9.1) la Ditta Lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:
- svolgere il ruolo di stazione appaltante;
- 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 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.

9.3) La Ditta Lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad operare a propria cura e spese affinché l'impresa affidataria realizzi le "Opere di urbanizzazione secondaria" di competenza del Comparto "__" del Piano in oggetto, così come individuate in colore _____ nella planimetria "_____" che si allega al presente atto sotto la lettera "__" per farne parte integrante e sostanziale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per un costo complessivo pari a euro _____, suddiviso nel computo metrico estimativo per categorie di lavori come di seguito specificato:

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "A"]

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

a) Realizzazione del collettore principale – Secondo tratto:
- costo complessivo opera € _____

b) Realizzazione di collegamento idraulico al Vallato Albani:
- costo complessivo opera € _____

TOTALE: € _____

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "B"]

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

a) Opere a verde pubblico di quartiere (Vg1) della superficie di mq 5.825
- costo complessivo opera € _____

b) Realizzazione di percorsi per non vedenti:
- costo complessivo opera € _____

TOTALE: € _____

9.4) Le opere di cui al precedente punto 9.3), saranno realizzate conformemente a quanto indicato nel progetto esecutivo, assentito con P.d.C. n. _____ del _____, alle condizioni e prescrizioni contenute nei pareri degli Enti e Uffici interessati dal procedimento amministrativo.

9.5) Le parti prendono atto che il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte della la Ditta Lottizzante, derivante dalla contabilità finale dei lavori, è stabilito in relazione ai costi unitari desunti dal prezziario ufficiale in materia di lavori pubblici della Regione Marche riferito all'anno ..... di approvazione dei progetti esecutivi e ove mancanti con prezzi correnti in appalti pubblici del Comune di Pesaro o di altri Enti da concordare preventivamente con il Servizio Edilizia e Urbanistica, applicando agli stessi il ribasso derivante dalla procedura negoziata di cui al punto 9.1).

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

9.6) Le opere di cui al precedente punto 9.3) saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per legge, come calcolati preventivamente all'art. 7; gli oneri di urbanizzazione secondaria, assunti a scomputo, così come determinati all'art. 7 non subiranno variazioni.

9.7) Qualora il costo per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria oggetto di scomputo, di cui al precedente punto 9.3) superi l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria come calcolati nell'art. 7 (costo urbanizzazione secondaria pari a euro _____ contro oneri di urbanizzazione secondaria stimati pari a euro _____) la Ditta Lottizzante per sé, 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 Lottizzante; qualora il costo delle opere in questione, realizzate al netto del ribasso derivante dalla procedura negoziata, risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria effettivi, dovuti per legge – che verrà esattamente determinato in sede di rilascio del permesso di costruire – la Ditta Lottizzante si impegna, prima dell'approvazione del Certificato di collaudo e del rilascio dell'agibilità dei fabbricati, a versare al Comune la relativa differenza a conguaglio.

9.8) La Ditta Lottizzante si obbliga ad acquisire le aree esterne al comparto edificatorio al fine di realizzare le opere idrauliche di collettamento delle acque reflue, prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

ART. 10 TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

10.1) Le parti prendono atto che la Ditta Lottizzante ha presentato in data _____, acquisita al prot. n. _____ di cui alla Pratica Edilizia n. _____, Domanda n. _____, richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano in oggetto.

10.2) La Ditta Lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad iniziare le opere di urbanizzazione primaria nei termini e nelle modalità previste al punto 10.5) del presente atto; la Ditta Lottizzante si obbliga altresì, per sé, successori ed aventi causa, ad iniziare le opere di urbanizzazione secondaria successivamente all'aggiudicazione e affidamento lavori, comunque nei termini e nelle modalità previste al punto 10.5) del presente atto.

10.3) L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione avverrà in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune e secondo le indicazioni e prescrizioni degli Enti e gestori dei servizi istituzionalmente competenti (Marche Multiservizi, Enel, Telecom, ASUR, Uffici Tecnici del Comune, ecc…).

10.4) Tutte le opere oggetto della presente convenzione urbanistica dovranno essere ultimate entro i termini di validità della medesima, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta motivata dei richiedenti ai sensi dell'art. 15, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

10.5) La Ditta Lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione e gli edifici secondo il seguente CRONOPROGRAMMA:

FASE 1) Rilascio del Permesso di Costruire di tutte le opere di urbanizzazione dopo la stipula della presente convenzione;

FASE 2) Rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici compresi nel Lotto 3 del Comparto A;

FASE 3) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al Lotto 3 del Comparto A, a meno del tappeto di usura e dell'impianto di illuminazione pubblica, nonché realizzazione dello scolmatore e del collegamento dello stesso al canale in parte a cielo aperto ed in parte tombinato sul fosso Vallato Albani, previsto sulla nuova rotatoria di progetto, ivi comprese le opere connesse, come rappresentate nell'allegato sub lett. "__" alla presente Convenzione;

FASE 4) Costruzione degli edifici compresi nel Lotto 3 del Comparto A;

FASE 5) Presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici compresi nel Lotto 3 del Comparto A, in seguito all'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione di cui alla "Fase 3", da accertare mediante emissione del certificato di collaudo tecnico amministrativo e funzionale delle predette opere di urbanizzazione assunte a scomputo;

FASE 6) Rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici compresi nei Lotti 1,2,4 del Comparto B, in seguito all'avvenuta esecuzione ed accertamento di tutte le opere previste nel Comparto A;

FASE 7) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ai Lotti 1,2,4 del Comparto B, come rappresentate nell'allegato sub lett. "__" alla presente Convenzione, a meno del tappeto di usura e dell'impianto di illuminazione pubblica;

FASE 8) Costruzione degli edifici compresi nei Lotti 1,2,4 del Comparto B;

FASE 9) Presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici compresi nei Lotti 1, 2, 4 del Comparto B, in seguito all'avvenuta esecuzione di tutte le opere previste nel Comparto B, da accertare mediante emissione del certificato di collaudo tecnico amministrativo e funzionale delle predette opere di urbanizzazione assunte a scomputo.

ART. 11 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione come individuate agli artt. 8 e 9 del presente atto avverrà sulla base degli elaborati costituenti il progetto esecutivo, assentito con P.d.C. n._____ del _____, con le indicazioni e prescrizioni degli Enti e soggetti gestori dei servizi istituzionalmente competenti (Marche Multiservizi, Enel, Telecom, ASUR, Uffici Tecnici del Comune, ecc…).

11.2) La realizzazione delle opere di urbanizzazione come individuate agli artt. 8 e 9 del presente atto avrà luogo in osservanza delle vigenti disposizioni normative in materia di esecuzione di opere pubbliche – ivi inclusi, per quanto applicabili, il codice dei contratti pubblici e la relativa normativa di attuazione, nonché l'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno n. 380 e ss.mm.ii. – nonché in ossequio alle disposizioni comunali applicabili.

11.3) La Ditta Lottizzante si impegna:
- a stabilire contatti preventivi ed in corso d'opera con gli Enti ed Uffici Tecnici del Comune competenti, che cureranno la sovrintendenza, parteciperanno ai collaudi e potranno impartire ulteriori disposizioni;
- a concedere al Comune e ad altri Enti svolgenti servizio di pubblica utilità il passaggio gratuito sulle aree con opere o servizi di interesse pubblico riguardanti il suolo, il sottosuolo e lo spazio corrispondente;
- a realizzare le opere di urbanizzazione, come individuate agli artt. 8 e 9 del presente atto, nel rispetto delle disposizioni del testo unico in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.);
- ad acquisire tutte le autorizzazioni necessarie per l'eventuale attraversamento di proprietà private o pubbliche.
- ad acquisire le aree esterne al Piano Particolareggiato al fine di realizzare il collegamento del canale in parte a cielo aperto ed in parte tombinato al fiume Foglia. [SOLO PER COMPARTO A]

11.4) L'ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire improrogabilmente entro i tempi indicati nel precedente art. 10.4), comunque l'utilizzazione dovrà essere contestuale alla utilizzazione degli edifici.

11.5) Qualora durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano impedimenti dovuti a causa di forza maggiore o a fatti comunque estranei alla volontà della Ditta Lottizzate, la stessa potrà chiedere, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R 380/2001, la proroga del termine di ultimazione delle opere.

11.6) Alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'ultimo fabbricato all'interno del comparto edificatorio, le opere di urbanizzazione come sopra descritte dovranno comunque essere interamente ultimate e collaudate.

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

11.8) Le parti prendono atto che la Ditta Lottizzante ha:
- affidato l'incarico di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria a: M+M Studio Tecnico Associato Arch. Mariani Paolo e Geom. Marzi Gabriele, con sede in Piazza dei Quartieri n. 2, Vallefoglia (PU);
- incaricato, ai sensi dell'art. 89 comma 1 lett. c) del D. Lgs. n. 81 del 19/04/2008, quale "Responsabile dei Lavori" il ..... con sede in ..... Via ……;
- incaricato, ai sensi dell'art. 90 commi 3 e 4 del D. Lgs 81 del 19.04.2008, quale Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori l'Arch. Mariani Paolo, con sede in Piazza dei Quartieri n. 2, Vallefoglia (PU).

11.9) 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. 12 COSTO DI COSTRUZIONE

12.1) La Ditta Lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a versare a favore del Comune, all'atto del rilascio dei permessi di costruire, la quota del contributo afferente al costo di costruzione.

12.2) L'importo definitivo del costo di costruzione verrà esattamente determinato secondo le disposizioni vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati, ai sensi di quanto previsto dal vigente regolamento comunale.

ART. 13 DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

13.1) Ai sensi del D.M. 1444/68, della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i., delle N.T.A. del P.R.G. vigente, le aree a standard che competono al Piano Particolareggiato, così come individuate nell'elaborato grafico "C02_TAV.U1 Destinazioni di Zona e Usi del Suolo" e all'art. 15 delle N.T.A. di Piano, sono così quantificate:

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA (St): mq 77.114
EDIFICABILITA' (Sn) suddivisa in:
Produttivo (I): 18.212,33 mq – Terziario (T): 3.067,64 mq

SUPERFICI PUBBLICHE:

PARCHEGGI PUBBLICI	mq 9.021
VERDE PUBBLICO	mq 14.535
TOTALE:	**mq 23.556**

<u>VERIFICA STANDARD D.M. 1444/68 – Zona omogenea D:</u>

STANDARD PRESCRITTI

Produttivo

L'art. 5 del D.M.1444/68 prescrive per gli insediamenti produttivi in zona D, una superficie minima da destinare a spazi pubblici del 10% dell'intera superficie destinata per tali insediamenti.

10% di (St) = **mq 7.711,40**

Terziario

L'art. 5 del D.M.1444/68 prescrive per i nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale, la quantità minima di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda prevista, per standard pubblico. Di questi almeno il 50% dovranno destinarsi a parcheggi.

<u>Lotto 1</u>: Sn = mq 3.067,64 – Sa = (15% Sn) = mq 460,14 – SUL = Sn + Sa = mq 3.527,78
Spazi pubblici minimi **mq 2.822,22** (SUL x 80/100), di cui a parcheggio **mq 1.411,11** (0,5 x SUL x 80/100)
<u>Lotto 4</u>: SUL (presunta) = mq 550,00
Spazi pubblici minimi **mq 440,00** (SUL x 80/100), di cui a parcheggio **mq 220,00** (0,5 x SUL x 80/100)

TOTALE: mq (7.711,40 + 2.822,22 + 440,00) = **mq 10.973,62**
di cui a parcheggio pubblico: mq (1.411,11 + 220,00) = **mq 1.631,11**

STANDARD DI PROGETTO

Standard pubblici di progetto: mq 23.556 > mq 10.973,62 [VERIFICATO]
Parcheggi pubblici di progetto: mq 9.021 > mq 1.631,11 [VERIFICATO]

Pertanto, gli Standard di D.M. 1444/68 risultano complessivamente verificati.

<u>VERIFICA PARCHEGGI PRESTAZIONALI (Artt. 2.3.3.4 - 2.3.3.6 N.T.A. di P.R.G.) – Zona omogenea D:</u>

PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO RICHIESTI

Produttivo

<u>Lotto 2</u>: Sn = mq 3.512,80
Parcheggi prestazionali richiesti (30 mq / 100 mq di Sn): mq 1.053,84
<u>Lotto 3</u>: Sn = mq 14.699,53
Parcheggi prestazionali richiesti (30 mq / 100 mq di Sn): mq 4.409,85

TOTALE: mq (1.053,84 + 4.409,85) = **mq 5.463,69**

Terziario

<u>Lotto 1</u>: Sn = mq 3.067,64
Parcheggi prestazionali richiesti (80 mq / 100 mq di Sn): mq 2.454,11
<u>Lotto 4</u>: SUL (presunta) = mq 550,00
Parcheggi prestazionali richiesti (50 mq / 100 mq di Sn): mq 275,00 (più cautelativo)

TOTALE: mq (2.454,11 + 275,00) = **mq 2.729,11**

TOTALE PARCHEGGI PRESTAZIONALI RICHIESTI: mq (5.463,69 + 2.729,11) = **mq 8.192,80**

PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO

Parcheggi pubblici di progetto: mq 9.021 > mq 8.192,80 [VERIFICATO]

Pertanto, gli standard prestazionali di P.R.G. a parcheggio risultano complessivamente verificati.

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "A"]

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA (St): mq 46.273
EDIFICABILITA' (Sn): Dest. d'uso Produttivo (I) mq 14.699,53

SUPERFICI PUBBLICHE:
PARCHEGGI PUBBLICI mq 4.516
VERDE PUBBLICO mq 6.560
TOTALE: mq 11.076

<u>VERIFICA STANDARD D.M. 1444/68 – Zona omogenea D:</u>

STANDARD PRESCRITTI

Produttivo
L'art. 5 del D.M.1444/68 prescrive per gli insediamenti produttivi in zona D, una superficie minima da destinare a spazi pubblici del 10% dell'intera superficie destinata per tali insediamenti.

10% di (St) = **mq 4.627,30**

STANDARD DI PROGETTO

Standard pubblici di progetto: mq 11.076 > mq 4.627,30 [VERIFICATO]
Parcheggi pubblici di progetto: mq 4.516

Pertanto, gli Standard di D.M. 1444/68 risultano complessivamente verificati.

<u>VERIFICA PARCHEGGI PRESTAZIONALI (Artt. 2.3.3.4 - 2.3.3.6 N.T.A. di P.R.G.) – Zona omogenea D:</u>

PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO RICHIESTI

Produttivo

<u>Lotto 3</u>: Sn = mq 14.699,53
Parcheggi prestazionali richiesti (30 mq / 100 mq di Sn): **mq 4.409,85**

PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO

Parcheggi pubblici di progetto: mq 4.516 > mq 4.409,85 [VERIFICATO]

Pertanto, gli standard prestazionali di P.R.G. a parcheggio risultano complessivamente verificati.

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "B"]

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA (St): mq. 30.841
EDIFICABILITA' (Sn) suddivisa in:
Produttivo (I): 3.512,80 mq – Terziario (T): 3.067,64 mq

SUPERFICI PUBBLICHE:
PARCHEGGI PUBBLICI mq 4.505
VERDE PUBBLICO mq 7.975
TOTALE: mq 12.480

<u>VERIFICA STANDARD D.M. 1444/68 – Zona omogenea D:</u>

STANDARD PRESCRITTI

Produttivo

L'art. 5 del D.M.1444/68 prescrive per gli insediamenti produttivi in zona D, una superficie minima da destinare a spazi pubblici del 10% dell'intera superficie destinata per tali insediamenti.

10% di (St) = **mq 3.084,10**

Terziario

L'art. 5 del D.M.1444/68 prescrive per i nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale, la quantità minima di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda prevista, per standard pubblico. Di questi almeno il 50% dovranno destinarsi a parcheggi.

Lotto 1: Sn = mq 3.067,64 – Sa = (15% Sn) = mq 460,14 – SUL = Sn + Sa = mq 3.527,78
Spazi pubblici minimi **mq 2.822,22** (SUL x 80/100), di cui a parcheggio **mq 1.411,11** (0,5 x SUL x 80/100)
Lotto 4: SUL (presunta) = mq 550,00
Spazi pubblici minimi **mq 440,00** (SUL x 80/100), di cui a parcheggio **mq 220,00** (0,5 x SUL x 80/100)

TOTALE: mq (3.084,10 + 2.822,22 + 440,00) = **mq 6.346,32**
di cui a parcheggio pubblico: mq (1.411,11 + 220,00) = **mq 1.631,11**

STANDARD DI PROGETTO

Standard pubblici di progetto: mq 12.480 > mq 6.346,32 [VERIFICATO]
Parcheggi pubblici di progetto: mq 4.505 > mq 1.631,11 [VERIFICATO]

Pertanto, gli Standard di D.M. 1444/68 risultano complessivamente verificati.

VERIFICA PARCHEGGI PRESTAZIONALI (Artt. 2.3.3.4 - 2.3.3.6 N.T.A. di P.R.G.) – Zona omogenea D:

PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO RICHIESTI

Produttivo

Lotto 2: Sn = mq 3.512,80
Parcheggi prestazionali richiesti (30 mq / 100 mq di Sn): **mq 1.053,84**

Terziario

Lotto 1: Sn = mq 3.067,64
Parcheggi prestazionali richiesti (80 mq / 100 mq di Sn): mq 2.454,11
Lotto 4: SUL (presunta) = mq 550,00
Parcheggi prestazionali richiesti (50 mq / 100 mq di Sn): mq 275,00 (più cautelativo)

TOTALE: mq (2.454,11 + 275,00) = **mq 2.729,11**

TOTALE PARCHEGGI PRESTAZIONALI RICHIESTI: mq (1.053,84 + 2.729,11) = **mq 3.782,95**

PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO

Parcheggi pubblici di progetto: mq 4.505 > mq 3.782,95 [VERIFICATO]

Pertanto, gli standard prestazionali di P.R.G. a parcheggio risultano complessivamente verificati.

13.2) 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, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport.

ART. 14 CONTROLLO, DIREZIONE LAVORI, CONTABILITA' E COLLAUDI DELLE OPERE

14.1) Prima o contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, la Ditta Lottizzante si obbliga a comunicare al Comune il nome del professionista incaricato della Direzione Lavori che dovrà risultare esterno all'organico della Ditta medesima ed il nominativo della/delle Impresa/Imprese esecutrice/esecutrici.

14.2) La Ditta Lottizzante dà atto che le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 8 e 9 del presente atto, saranno eseguite sotto la diretta sorveglianza e controllo dei competenti Uffici Tecnici del Comune, di Marche Multiservizi, Enel, Telecom, ecc…; a tal fine il Direttore dei Lavori dovrà stabilire contatti con tali Uffici preventivamente all'inizio dei lavori.

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

14.4) Il Direttore dei Lavori, nelle fasi salienti dei medesimi e sempre prima di procedere alla chiusura degli scavi, dovrà richiedere preventivamente un sopralluogo ai competenti Uffici Tecnici del Comune, che consenta a quest'ultimo di effettuare gli opportuni controlli.

14.5) 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.

14.6) 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 l'ufficio competente del Comune.

14.7) Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni dei progetti esecutivi approvati e secondo le regole d'arte, il Direttore dei Lavori e/o il Collaudatore e/o il Comune ordineranno alla Ditta Lottizzante i provvedimenti necessari ad eliminare le irregolarità, salvo e riservato il riconoscimento al Comune dei danni eventuali.

14.8) La Ditta Lottizzante non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori e/o dal Collaudatore e/o dall'ufficio competente 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.

14.9) La Ditta Lottizzante si obbliga, a nominare i/il Contabilizzatori/e delle opere di urbanizzazione da realizzare all'interno del comparto edificatorio, che dovranno risultare esterni all'organico della Ditta medesima e senza legami di parentela.

14.10) La contabilizzazione delle opere al fine dei successivi collaudi tecnici-amministrativi, dovrà essere redatta secondo le norme vigenti per gli appalti pubblici; lo stato finale dei lavori dovrà comprendere una relazione di accompagnamento.

14.11) 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.

14.12) Le parti prendono atto che il Comune provvederà a dare indicazioni per la nomina del collaudatore in corso d'opera di tutte le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del presente atto, entro la data di inizio dei lavori.

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

14.14) Per ogni stralcio delle opere di urbanizzazione funzionale all'intervento edificatorio realizzato, potrà essere rilasciato certificato di collaudo in corso d'opera.

14.15) I collaudi finali di tutte le opere pubbliche previste dal presente atto dovranno avvenire entro e non oltre 6 mesi dalla loro ultimazione. Contestualmente ai collaudi, dovrà essere approvata la contabilità dei lavori.

14.16) Le parti prendono atto che gli oneri dell'incarico delle Direzione dei Lavori, delle contabilizzazioni, dei collaudi tecnici-amministrativi e della sicurezza di tutte le opere di urbanizzazione assunte a scomputo, saranno a carico della Ditta Lottizzante.

ART. 15 CESSIONE AREE E MODALITA' DI CONFERIMENTO DELLE OPERE

15.1) La Ditta Lottizzante, 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 seguenti aree di urbanizzazione interne all'area di intervento indicate nell'elaborato grafico che previa approvazione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "__" per farne parte integrante e sostanziale, previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura, 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 _____:

a) Aree destinate a **Verde pubblico (Vg)**, campite in colore ..... della superficie di Mq. ..... distinte nel Catasto Terreni del Comune di Pesaro con i seguenti dati:

- foglio ..... mappale ..... di are ....., ... di classe .... 3, RD euro ....., RA euro .....;
- foglio ..... mappale ..... di are ....., ... di classe .... 3, RD euro ....., RA euro .....;
- foglio ..... mappale ..... di are ....., ... di classe .... 3, RD euro ....., RA euro .....;
- foglio ..... mappale ..... di are ....., ... di classe .... 3, RD euro ....., RA euro .....;

b) Aree destinate a **Parcheggi pubblici (Pp)**, campite in colore ..... della superficie di Mq. ..... distinte nel Catasto Terreni del Comune di Pesaro con i seguenti dati:

- foglio .....mappale .....di are ....., ... di classe .... 3, RD euro ....., RA euro .....;
- foglio .....mappale .....di are ....., ... di classe .... 3, RD euro ....., RA euro .....;
- foglio .....mappale .....di are ....., ... di classe .... 3, RD euro ....., RA euro .....;
- foglio .....mappale .....di are ....., ... di classe .... 3, RD euro ....., RA euro .....;

c) Aree destinate a **Viabilità pubblica**, campite in colore ..... della superficie di Mq. ..... distinte nel Catasto Terreni del Comune di Pesaro con i seguenti dati:

- foglio .....mappale .....di are ....., ... di classe ....3, RD euro ....., RA euro .....;
- foglio .....mappale .....di are ....., ... di classe ....3, RD euro ....., RA euro .....;
- foglio .....mappale .....di are ....., ... di classe ....3, RD euro ....., RA euro .....;
- foglio .....mappale .....di are ....., ... di classe ....3, RD euro ....., RA euro .....;

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

15.3) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 T.U. sull'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la Ditta Lottizzante 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.

15.4) Le spese inerenti ai frazionamenti delle aree destinate a sedime delle opere di urbanizzazione, saranno a carico della Ditta Lottizzante, come le spese dell'atto e conseguenti. La Ditta Lottizzante 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.

15.5) Con la cessione delle aree di cui sopra al Comune, le stesse rimangono in consegna alla Ditta Lottizzante che ha l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione e si assume ogni responsabilità relativa alla esecuzione dei lavori, alla sorveglianza e custodia delle aree medesime; 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.

15.6) [SOLO PER COMPARTO A] Le parti si danno reciprocamente atto che in virtù del contratto di cessione gratuita anticipata da parte delle originarie ditte lottizzanti, Rep. N. 38817 del 18/01/2012, a rogito Notaio Cesare Licini, sono già state cedute al Comune di Pesaro le aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 35 del Comune di Pesaro, mappali 565-566-568-600. Dette aree rimangono temporaneamente in consegna della Ditta Lottizzante, sulla quale graveranno i relativi oneri e responsabilità in ordine alla custodia e manutenzione delle stesse.

15.7) Fino a quando non sia avvenuto il trasferimento delle opere al Comune, la Ditta Lottizzante per sé, successori ed aventi causa, si impegna ad assicurare a propria cura e spese, sia la manutenzione ordinaria che straordinaria delle opere realizzate, con l'impegno di collocare agli imbocchi delle strade, eventualmente tenute aperte, targhe con l'indicazione di "strade private".

15.8) Le eventuali spese per l'energia elettrica necessaria ad illuminare le strade e tutte le aree pubbliche, prima del trasferimento al Comune, saranno a carico della Ditta Lottizzante.

15.9) La Ditta Lottizzante 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 Comparto come opere di urbanizzazione e rinuncia all'ipoteca legale.

15.10) 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, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, la Ditta Lottizzante è obbligata al reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione ovvero la Ditta Lottizzante procederà alla loro monetizzazione al prezzo di mercato, fermo restando ogni risarcimento del danno.

15.11) La consegna delle opere al Comune trasferirà allo stesso anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

15.12) Ad ogni effetto di legge le parti dichiarano in via sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa incompleta o mendace indicazione dei dati che per la presente cessione non è stata sostenuta alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'articolo 1754 del codice civile.

ART. 16 COSTITUZIONE DI SERVITU' IN FAVORE DELLA DITTA LOTTIZZANTE *[DA INSERIRE SOLO SE LA DITTA LOTTIZZANTE NE RAVVISA LA NECESSITA']*

16.1) Il Comune di Pesaro, come sopra rappresentato, costituisce servitù di transito pedonale e con qualsiasi mezzo, mediante la realizzazione di una passerella sopraelevata delle seguenti dimensioni _____, sul terreno sito in Pesaro, distinto in Catasto Terreni al Foglio 35, mappale 565, a favore del terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 35 mappale 564, di proprietà della Ditta Lottizzante, indicata nell'elaborato grafico con colorazione _____ che previa approvazione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "__" (stesso allegato di cui all'art. 15.1), per farne parte integrante e sostanziale.

Si precisa che la presente servitù viene costituita alle seguenti condizioni:

a) tutti gli oneri finanziari necessari per la realizzazione della passerella sopraelevata sono a totale carico del beneficiario della servitù;
b) gli oneri contrattuali e fiscali inerenti alla presente costituzione sono a totale carico del beneficiario della servitù.

La presente costituzione di servitù viene fatta ed accettata a titolo gratuito.

ART. 17 PARCHEGGI PRIVATI

17.1) Gli eventuali parcheggi privati, esterni o interni al perimetro degli edifici, costituiscono opere di urbanizzazione esenti da oneri (primaria, secondaria e costo di costruzione) ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 122/89.

ART. 18 GARANZIE FIDEJUSSORIE

18.1) La Ditta Lottizzante per sé, 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, così come previsto nel progetto esecutivo assentito con P.d.C. n. _____ del _____.

18.2) 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.

18.3) 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 Lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. In ogni caso, l'ultima quota parte della garanzia relativa alle opere di urbanizzazione primaria, per un valore non superiore al 10% dell'importo complessivo di euro _____- indicato al precedente punto 18.1), dovrà essere svincolata ed estinta alla data di attecchimento degli impianti vegetativi inclusi nelle aree destinate a verde, percorsi e parcheggi di cui all'art. 8 della presente

Convenzione e comunque entro 24 mesi dalla piantumazione dei medesimi impianti vegetativi ai sensi del successivo art. 19 della presente Convenzione.

18.4) La Ditta Lottizzante presta la fidejussione di cui al presente articolo 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.

18.5) La Ditta Lottizzante 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.

18.6) 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.

18.7) La garanzia copre altresì, senza alcuna 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.

18.8) La Ditta Lottizzante 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.

18.9) La Ditta Lottizzante 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. 19 GESTIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

19.1) La Ditta Lottizzante per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere in proprio la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, delle opere, degli impianti e manufatti, già specificati agli artt. 8 e 9, fino formale conferimento al Comune delle opere eseguite.

19.2) La Ditta Lottizzante per sé, suoi successori ed aventi causa si obbliga a qualsiasi titolo, ad assumere in proprio la gestione delle "aree pubbliche" destinate a Verde pubblico (Vg), consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria, all'interno del Piano Particolareggiato, così come individuate nella planimetria "....." campite con il colore ....., che, previa approvazione delle parti si allega 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, così come meglio esplicitato all'art. 21 del presente atto.

19.3) Per la regolamentazione di tale obbligo la Ditta Lottizzante è obbligata a predisporre un apposito regolamento con la suddivisione delle quote di spettanza di ciascun intervento edilizio.

19.4) Tale obbligo deve essere opportunamente menzionato nei regolamenti di ciascun Condominio; la sua inosservanza comporta l'intervento sostitutivo del Comune con l'addebito delle spese a carico degli obbligati.

19.5) Le parti prendono atto che il Comune si assume l'onere della gestione consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, dei parcheggi pubblici a raso e relativo impianto di illuminazione pubblica all'interno del Piano Particolareggiato, così come individuate nella planimetria "....." campite con il colore ....., che, previa approvazione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "__" per farne parte integrante e sostanziale, previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura.

19.6) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle "aree pubbliche" destinate a Verde pubblico (Vg) di cui al punto 19.2) consiste negli interventi di seguito elencati:
- 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.
- manutenzione della vasca di laminazione. [SOLO PER COMPARTO A]

19.7) 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. 20 AREE PRIVATE CONDOMINIALI

20.1) La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a completa cura e spese, tutte le opere relative alle aree private condominiali.

20.2) Qualora la Ditta Lottizzante proceda all'alienazione dei lotti interessati dal Piano Particolareggiato, dovrà trasferire in tutto o in parte agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui al comma precedente.

20.3) In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la Ditta Lottizzante per i suoi successori ed aventi causa resta solidamente responsabile di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti.

20.4) La gestione delle aree suddette è a completo carico, secondo quote di proprietà millesimale, che verranno predisposte dalla Ditta Lottizzante, di tutti i proprietari degli interventi edilizi realizzati all'interno del Piano Particolareggiato, che quindi debbono assolvere, fra l'altro, alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 21 ESTENSIONE SOGGETTIVA DELLE OBBLIGAZIONI

21.1) Tutte le obbligazioni derivanti dal presente atto in capo alla Ditta Lottizzante, si intendono assunte dalla Ditta stessa per sé, 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.

21.2) In particolare, su tali atti, verrà riportata la clausola: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole 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".

21.3) Nell'ipotesi di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della presente convenzione e dei costruendi fabbricati, gli obblighi assunti dalla Ditta Lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscono comunque 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.

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

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

- l'art.19.2) "La Ditta Lottizzante per sé, suoi successori ed aventi causa si obbliga a qualsiasi titolo, ad assumere in proprio la gestione delle "aree pubbliche" destinate a Verde pubblico (Vg), consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria, all'interno del Piano Particolareggiato, così come individuate nella planimetria "....." campite con il colore ....., che, previa approvazione delle parti si allega 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. 19.4) "Tale obbligo deve essere opportunamente menzionato nei regolamenti di ciascun Condominio; la sua inosservanza comporta l'intervento sostitutivo del Comune con l'addebito delle spese a carico degli obbligati.";
- l'art. 19.5) "La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di cui al punto 19.2) 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.
- manutenzione della vasca di laminazione. [SOLO PER COMPARTO A]

- l'art. 20 del presente atto, che stabilisce l'onere della gestione delle aree private condominiali a completo carico dei proprietari degli interventi edilizi nello stesso realizzati, ognuno in quota parte proporzionale ai millesimi della proprietà immobiliare.

21.6) In caso di trasferimento degli immobili, le garanzie già prestate dalla Ditta Lottizzante 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.

ART. 22 SANZIONI

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

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

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione 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 la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte della Ditta Lottizzante 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).

22.3) Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, ricomprese all'interno del Piano Particolareggiato in oggetto.

ART. 23 RINVIO AD ALTRE NORME APPLICABILI

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

ART. 24 CONTROVERSIE

24.1) Tutte le eventuali contestazioni che potessero derivare dall'applicazione della presente convenzione, saranno decise dal Giudice Amministrativo.

ART. 25 SPESE E TRASCRIZIONE

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

25.2) Il vincolo di cui al presente atto, gravante sull'intero compendio di aree di proprietà della Ditta Lottizzante, 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.

25.3) La Ditta Lottizzante 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.

25.4) 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 Particolareggiato in oggetto; 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.

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

ART. 26 ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE - DOMICILIO LEGALE

26.1) La presente convenzione si intende fin d'ora vincolante per la Ditta Lottizzante.

26.2) Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

26.3) Il domicilio legale della Ditta Lottizzante è .....