

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PROGRAMMA OPERATIVO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ATTO DI INDIRIZZI APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N. 118/2013 – AMBITO 05 STRADA FORNACE MANCINI.

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 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);

- - _____ 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 PORU in oggetto, comparto edificatorio Ambito Loc. STRADA FORNACE MANCINI:

a) Ditta/società/ _____, con sede _____ proprietaria dei terreni censiti al CT, Foglio _____, Mappali _____, della superficie catastale di mq _____ e reale di mq _____;

b) Ditta/società _____, con sede _____ proprietaria dei terreni censiti al CT, Foglio _____, Mappali _____, della superficie catastale di mq _____ e reale di mq _____;

c) Ditta/società _____, con sede _____ proprietaria dei terreni censiti al CT, Foglio _____, 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 Programma operativo di Riqualificazione Urbana – rif. Atto d'indirizzi approvato con delibera di C.C. 118/2013- Ambito 05 STRADA FORNACE MANCINI;

3) che il Consiglio comunale con _____ del _____, esecutiva, ha approvato il Piano Particolareggiato relativo al Programma Operativo di Riqualificazione Urbana (PORU) in oggetto, in cui è ricompreso anche l'ambito 05 STRADA FORNACE MANCINI;

4) che il PORU, ai sensi della L.R. Marche 22/2011, ha valore di piano attuativo di cui alla L.R. Marche 34/92 e s.m.i.;

5) che il PORU in oggetto è stato redatto conformemente agli indirizzi approvati dal Consiglio comunale con Delibera n. 118 del 11/11/2013; il cui contesto territoriale complessivo è costituito da più ambiti territoriali, ognuno dei quali ricomprende le aree oggetto di riqualificazione mediante trasformazione urbanistica. Pertanto ciascun ambito territoriale costituisce un intervento unitario autonomo (comparto urbanistico) oggetto di specifica convenzione; nel singolo ambito territoriale è prevista l'applicazione della perequazione urbanistica, che stabilisce la distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivati dalla trasformazione;

6) che la presente convenzione disciplina la riqualificazione urbanistica dell'ambito territoriale costituito dall'area sita in COMUNE DI PESARO, LOC. STRADA FORNACEM MANCINI, ricadente, ai sensi del PRG vigente, in B3.0 Sub. Sistema R3. L'ambito specifico in questione è denominato "AMBITO 05 STRADA FORNACE MANCINI"; di seguito con la citazione "Piano" si intende lo strumento urbanistico attuativo riferito all'ambito specifico sopra citato;

7) che il Piano di cui all'Ambito in oggetto ricomprende i terreni censiti al catasto come segue: Catasto Fabbricati Foglio 9, Mappali 224 sub.1; Catasto Terreni Foglio 9, Mappali 654 – 655;

8) che il Piano di cui all'ambito in oggetto è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

TAB. A AMBITO LOC. STRADA FORNACE MANCINI DATI DI PROGETTO	
Superficie territoriale Ambito	2244 mq
Superficie Fondiaria	1413 mq
Volume esistente / massimo di progetto	2486,74 mq prescrittivo
Superficie Netta (Sn)	685,62 mq (nel rispetto del volume massimo di progetto)
Superficie Accessoria (Sa)	0 mq
Destinazione Urbanistica specifica	Residenziale
N. Piani (H max)	N° 2 (8,00 m.)
Aree demaniali/comunali	/
Viabilità	/
Aree a Standard	831 mq
Parcheggi (Pp)	605 mq
Verde a Giardino (Vg)	226 mq
Piazze e percorsi (Pz)	/

In sede di presentazione del progetto edilizio le capacità edificatorie previste da piano in oggetto, dovranno essere riferite ai parametri di Sup. Lorda (SL), Superficie accessoria (SA), Volume ed altezze espresse così come definite dall'atto di recepimento delle nuove definizioni introdotte dall'Accordo Stato Regioni e dalla L.R. n.8/2018 e previsti dal nuovo art. 2.2.3.7 di conversione degli indici di PRG di cui alla Variante approvata con Delibera di C.C. n. 89/2018".

9) che il Piano di cui all'Ambito in oggetto, a cui fa riferimento la presente convenzione, è composto dai seguenti elaborati:

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
A01_ T.01 Inquadramento generale Ambito 4.1 Strada Fornace Mancini (<i>Inquadramento urbanistico – stralcio PRG - Cartografia – aereofotogrammetrico</i>) - scala 1:2000-1:1000	A01_T01_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A02_ T.02 Estratto di mappa e Planimetria Catastale - scala 1:2000 - 1:200	A02_T03_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A03_ T.03 Rilievo planoaltimetrico - scala 1:200	A03_T03_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A04_ T.04 Piano particellare - scala 1:2000	A04_T04_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A05_ T.05 Destinazione d'uso del suolo-vincoli scala 1:1000	A05_T05_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A06_ T.06 Trattamento degli spazi aperti progetto di suolo - scala 1:500	A06_T06_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A06.1_T.06.1 Planimetria Piano su mappa catastale	A06.1_T06.1_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m
A07_ T.07 Viabilità-parcheggi-accessi carrabili-massimi ingombri-numero piani - scala 1:500	A07_T07_PORU2014_AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI_ADOZIONE_CC.pdf.p7m

A08_ T.08 Profili - scala 1:500	A08_T08_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A09_ T.09 Tipologie - scala 1:200	A09_T09_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A09.1_ T.09.1 Render e inserimento fotografico	A09.1_T09.1_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A10_ T.10 OO.UU Rete Telefonica e multimediale-rete elettrica - scala 1:500	A10_T10_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A11_ T.11 OO.UU Illuminazione pubblica scala 1:500	A11_T11_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A12_ T.12 OO.UU Rete idrica- rete gas scala 1:500	A12_T12_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A13_ T.13 OO.UU Rete fognaria acque nere scala 1:500	A13_T13_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A14_ T.14 OO.UU Rete fognaria acque bianche scala 1:500	A14_T14_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A15_ T.15 OO.UU Verde pubblico (progetto culturale-gestionale) scala 1:500 1:200	A15_T15_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A16_ T.16 OO.UU Sezione Stradale e passaggio impianti	A16_T16_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A17_ OO. UU Relazione Tecnica Studio di fattibilità opere dotazione aggiuntiva	A17_RT_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A17_ T.17 OO.UU Studio di fattibilità opere dotazione aggiuntiva scala 1:2000	A17_T17_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A18_ Relazione tecnica illustrativa, integrata ai sensi dell'art. 5 della L.R. Marche 18/2008 – Piano Finanziario;	A18_RT_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A19_ Norme tecniche di attuazione	A19_NTA_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A20_ Schema di convenzione	A20_SC_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A21_ Studio geologico - Indagine Geologica e rilevazione geotecnica	A21_RG_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A22_ Relazione di compatibilità idraulica	A22_RCI_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A23_ Relazione invarianza idraulica	A23_RII_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A24_ Relazione previsionale del clima acustico	A24_RA_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A25_ Computo Metrico Estimativo - Opere dotazione aggiuntiva	A25_CME_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A26_ Relazione sul verde pubblico – progetto culturale-gestionale	A26_RVP_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A27_ Computo Metrico Estimativo – verde pubblico	A27_CMEVP_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A28_ Determinazione planimetrica dello scenario di rischio di allagamento	A28_DPSRA_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m
A29_ Asseverazione sulla compatibilità e invarianza idraulica	A29_ACII_PORU2014_ AMBITO-LOC.STR.FORNACE MANCINI ADOZIONE CC.pdf.p7m

10) che la Ditta _____ in data _____ prot. _____ ha presentato richiesta di Permesso di Costruire per realizzare le opere di urbanizzazione relative al Piano oggetto della presente convenzione;

11) che 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:

12) che con delibera n. _____ del _____, esecutiva, la Giunta Comunale ha approvato in linea tecnica i progetti esecutivi delle opere di dotazione aggiuntiva extra standard previste per il comparto in oggetto, previa acquisizione dei pareri degli Enti e uffici interessati dal procedimento amministrativo agli atti d'ufficio, costituito dai seguenti elaborati:

13) 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;

14) che non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del progetto o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

15) 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 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 cessione delle aree a standard, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'opera di dotazione aggiuntiva extra standard - pari ad una quota di € € 62.380, oltre l'IVA dovuta per legge, che costituisce il costo per la realizzazione di parte della fognatura nera pubblica in località Roncaglia, lunga la strada Getto di Roncaglia, Strada Valsérpe e Strada dell'Acquabona - ed alla successiva edificazione del comparto in oggetto da parte delle proprietà medesime.

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 relativo al PORU – Ambito 05 STRADA FORNACE MANCINI, nell'area ubicata in Comune di Pesaro in STRADA FORNACE MANCINI, come meglio individuato negli elaborati di Piano approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____.

1.2) Tale attuazione avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione ed in conformità agli elaborati di piano approvato in Consiglio Comunale con atti deliberativi sopra menzionati ed agli elaborati dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e delle opere di dotazione aggiuntiva approvati dalla Giunta Comunale con delibera/e n./nn. ____del _____, 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.

1.3) La ditta si impegna 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.

ART. 2 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

2.1) Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2.2) La Ditta 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 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) La Ditta si obbliga a garantire che tutti i soggetti coinvolti nella progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere di dotazione aggiuntiva 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. 3 PROGETTI EDILIZI

3.1) I progetti dei singoli fabbricati, quelli delle opere di urbanizzazione e delle opere di dotazione aggiuntiva extra standard, saranno assentiti 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.

3.2) I Permessi di Costruire, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di dotazione aggiuntiva extra standard previste dal piano, 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 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 Consiglio Comunale n. _____ del _____;

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

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 al 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 E MODALITA' DI SCOMPUTO

6.1) 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 Pianificazione Urbanistica, applicando agli stessi una riduzione del 10% (dieci per cento).

6.2) La ditta, con il presente atto, si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti "Opere di urbanizzazione primaria" relative al piano in oggetto di cui all'ambito STRADA FORNACE MANCINI, così come individuate 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:

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

Totale opere di urbanizzazione primaria €

6.3) Tali opere saranno realizzate secondo le indicazioni e prescrizioni del Piano, secondo il progetto/i esecutivo/i assentito/i con P.d.C. n./nn. _____ 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.

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 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 sé e i suoi 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 risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, la Ditta si impegna a versare al Comune la relativa differenza a conguaglio.

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

6.8) 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 si impegna a fornire, ai sensi del successivo art. 15 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, 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 bisogno);
- 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.

6.9) 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.

ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'intervento non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 8 OPERE DI DOTAZIONE AGGIUNTIVA EXTRA STANDARD

8.1) Le parti prendono atto che, in forza di quanto disposto dall'Atto d'Indirizzo approvato con delibera di CC n. 118 del 11/11/2013, l'opera di dotazione aggiuntiva extra standard è stata individuata nella realizzazione di

parte della fognatura nera pubblica in località Roncaglia, lunga la strada Getto di Roncaglia, Strada Valsepe e Strada dell'Acquabona per un importo pari a € 62.380 oltre l'IVA dovuta per legge.

8.2) Tale opera verrà realizzata 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.

8.3) Nell'ambito delle procedure di cui al punto 8.2) la Ditta 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.

8.4) La Ditta si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad operare a propria cura e spese affinché l'impresa affidataria realizzi l'opera di dotazione aggiuntiva extra standard relativa al Piano in oggetto – Strada Fornace Mancini, così come individuata in colore _____ nella planimetria "_____" che si allega al presente atto sotto la lettera "... " per farne parte integrante e sostanziale.

8.5) Le opere di cui al precedente punto 8.1), 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.

8.6) Le parti prendono atto che il costo delle opere di urbanizzazione di dotazione aggiuntiva da realizzare da parte della la Ditta Lottizzante, derivante dalla contabilità finale dei lavori, è stabilito in relazione ai costi unitari desunti dal prezzario 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 8.2).

8.7) 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.

8.8) Qualora il costo per la realizzazione delle opere di dotazione aggiuntiva extra standard prevista per l'ambito in oggetto superi l'importo previsto al precedente punto 8.1, la Ditta, per sé successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna comunque ad assumere a proprio carico il maggior onere, quindi il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio alla Ditta.

Qualora il costo delle opere in questione risultasse inferiore all'importo previsto al precedente punto 8.1 (pari a € 62.380 iva esclusa) la Ditta si impegna a versare al Comune la relativa differenza a conguaglio.

8.9) 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..

8.10) Rimane inteso che qualora, per cause indipendenti dalla volontà del soggetto attuatore o dell'Amministrazione comunale, non fosse possibile realizzare la sopra citata opera, ovvero tale opera sia stata realizzata in tutto o in parte, verrà individuata di comune accordo un'altra opera, che soddisfi tutti i requisiti previsti dal PORU.

ART. 9 TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - DELLE OPERE DI DOTAZIONE AGGIUNTIVA E DEL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

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

9.2) La ditta si obbliga per sé successori ed aventi causa ad iniziare le opere di urbanizzazione primaria nei termini e nelle modalità previste al punto 9.5) del presente atto; la ditta si obbliga altresì, per sé successori ed aventi causa, ad iniziare le opere di dotazione aggiuntiva successivamente all'aggiudicazione e affidamento lavori, comunque nei termini e nelle modalità previste al punto 9.5) del presente atto.

9.3) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere di dotazione aggiuntiva avverrà in conformità al progetto esecutivo, approvato dal Comune e secondo le indicazioni e prescrizioni degli Enti e soggetti gestori dei servizi istituzionalmente competenti (Marche multiservizi, Enel, Telecom, ASUR e Uffici Tecnici del Comune ecc..).

9.4) 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.

9.5) 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 e alle opere di dotazione aggiuntiva**:

fase 1) rilascio del permesso di costruire delle opere di dotazione aggiuntiva di cui al precedente art. 8;

fase 2) rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6 e rilascio del permesso di costruire dei fabbricati identificati con la dicitura _____;

9.6) Il Comune per quanto riguarda la procedura relativa ai permessi di costruire, fermo restando la conformità dei progetti edilizi alle norme vigenti in materia, procederà secondo la seguente **scansione temporale** allegata al presente atto sotto la lettera " _____", riguardante la **realizzazione degli edifici**:

A) rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione di cui all'art. 6 e per la realizzazione del fabbricato identificato con la dicitura " _____", in seguito ad avvenuto inizio lavori relativo al permesso di costruire delle opere di dotazione aggiuntiva di cui alla **fase 1)** del precedente punto 9.5), così come individuato nella planimetria " _____" allegata al presente atto sotto la lettera " _____", per farne parte integrante e sostanziale;

B) presentazione della segnalazione Certificata di agibilità del/i fabbricato/i identificato/i con la dicitura " _____", previa emissione del certificato di collaudo tecnico amministrativo/certificato di regolare esecuzione, di tutte le opere di dotazione aggiuntiva di cui all'art. 8 e delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al fabbricato medesimo, come individuato nella planimetria " _____" allegata al presente atto sotto la lettera " _____", per farne parte integrante e sostanziale;

C) rilascio del permesso di costruire per la realizzazione del/i fabbricato/i identificato/i con la dicitura " _____", in seguito ad avvenuto inizio lavori relativo al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6, così come individuato nella planimetria " _____" allegata al presente atto sotto la lettera " _____", per farne parte integrante e sostanziale;

D) presentazione della segnalazione Certificata di agibilità del/i fabbricato/i identificato/i con la dicitura " _____", in seguito al completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 e le opere di dotazione aggiuntiva di cui all'art. 8), da accertare mediante emissione del certificato di collaudo tecnico amministrativo/certificato di regolare esecuzione.

E) attivazione del procedimento interno di natura finanziaria per l'acquisizione a titolo gratuito delle aree di urbanizzazione entro un mese dall'approvazione del frazionamento tipo delle stesse.

F) cessione gratuita delle aree di urbanizzazione entro due mesi dalla comunicazione da parte del Comune del perfezionamento del procedimento interno di cui al punto **E)**, a pena di escussione della garanzia fidejussoria.

ART. 10 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e opere di dotazione aggiuntiva extra standard come individuate agli artt. 6 e 8 del presente atto avverrà sulla base degli elaborati costituenti il progetto esecutivo, assentito/i con P.d.C. n./nn. _____ del _____, con le indicazioni e prescrizioni degli Enti e soggetti gestori dei servizi istituzionalmente competenti (Marche multiservizi, Enel, Telecom, ASUR n. 1 e Uffici Tecnici del Comune ecc....).

10.2) La realizzazione delle opere di urbanizzazione e opere di dotazione aggiuntiva extra standard come individuate agli artt. 6 e 8 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 comunale applicabili.

10.3) La Ditta 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 e le opere di dotazione aggiuntiva extra standard, come individuate agli artt. 6 e 7 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.

10.4) L'ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire improrogabilmente entro i tempi indicati nel precedente art. 9 punto 4, comunque l'utilizzazione dovrà essere contestuale alla utilizzazione degli edifici.

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

10.6) 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.

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

10.8) 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. 11 COSTO DI COSTRUZIONE

11.1) La Ditta si obbliga per lei, 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.

11.2) 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. 12 DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

12.1) Ai sensi del D.M. 1444/68, della Legge Regionale n. 34/92 e ss.mm.ii. e delle N.T.A del P.R.G. vigente, le aree a standard che competono al Piano in oggetto, così come individuate nelle "Tav. A07-T.07" e nella "tabella A" delle NTA di piano, sono così quantificate:

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA 2.244 mq
 EDIFICABILITA' (Sn) 685,62 mq
 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Residenziale (R)

VERIFICA STANDARD D.M. 1444/68

Superficie Netta Residenziale (Sn R): 685,62 mq
 Superficie Utile Lorda Residenziale (SUL): 802,17 mq
 Dotazione minima inderogabile per nuovi insediamenti residenziali:
 18 mq/ab. equivalente (SUL/40*18): 360 mq

Riduzione del 50% (zone di completamento) 180 mq
 di cui a parcheggio 25 mq
 di cui a verde 90 mq

TOTALE STANDARD D.M. 1444/68 richiesti: 180 mq di cui 25 mq a parcheggio e 90 mq a verde.

DOTAZIONE STANDARD TOTALE DI PROGETTO 831 mq
 così distinti:
 Pp = 605 mq
 Vg = 226 mq
 Standard pubblici di progetto: 831 mq > 180 mq [VERIFICATO]
 Pp di progetto: 605 mq (> 25 mq) [VERIFICATO]
 Vg di progetto: 226 mq (> 90 mq) [VERIFICATO]

PARCHEGGI PRESTAZIONALI DA PRG:

Residenza Pp prestazionali richiesti = 30 mq ogni 100 di Sn = 206 mq

- Superficie parcheggi già garantiti = 605 mq

Parcheggio già garantito dal Piano Particolareggiato (mq Pp di progetto/Sn *Residenziale*)= 0,88 mq/mq;

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:

- Parcheggi pubblici mq 605

- Verde pubblico mq 226

12.2) 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. 13 CONTROLLO, DIREZIONE LAVORI, CONTABILITA' E COLLAUDI DELLE OPERE

13.1) 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 ed il nominativo della/delle Impresa/Imprese esecutrice/esecutrici.

13.2) La Ditta da atto che le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 6 e 8 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.

13.3) I lavori di realizzazione dell'opera di dotazione aggiuntiva extra standard 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.

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

13.5) 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.

13.6) 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.

13.7) 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 i provvedimenti necessari ad eliminare le irregolarità, salvo e riservato il riconoscimento al Comune dei danni eventuali.

13.8) La Ditta 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.

13.9) La Ditta 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.

13.10) 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.

13.11) 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.

13.12) 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. 6 e 8 del presente atto, entro la data di inizio dei lavori.

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

13.14) 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.

13.15) 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.

ART. 14 CESSIONE AREE E MODALITA' DI CONFERIMENTO DELLE OPERE

14.1) La Ditta si impegna con successivo atto, entro 2 mesi dalla comunicazione da parte del Comune del perfezionamento del procedimento interno di natura finanziaria per l'acquisizione a titolo gratuito delle aree di urbanizzazione, a pena di escussione della garanzia fidejussoria a cedere e trasferire 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 (Vg)**, 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 (Pp)**, della superficie catastale e reale complessiva di mq ___, distinta al Catasto Terreni al foglio ___ del Comune di Pesaro mappali _____;

14.2) La Ditta si impegna in sede di cessione delle aree di urbanizzazione, a costituire servitù di uso pubblico, e più precisamente vincolo di destinazione a favore del Comune di Pesaro, che accetta, sulle aree private destinate a _____ 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 _____;

14.3) 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.

14.4) 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.

14.5) Fino a quando non sia avvenuto il conferimento delle opere al Comune, la Ditta 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".

14.6) 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.

14.7) La Ditta 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.

14.8) 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.

14.9) L'approvazione del collaudo provvisorio comporta la consegna delle opere al Comune nonché la conseguente presa in carico degli oneri degli oneri manutentivi da parte del Comune.

ART. 15 GARANZIA FIDEJUSSORIA

15.1) La Ditta, 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 le seguenti fidejussioni 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 _____.

- **Fidejussione assicurativa o bancaria** autenticata _____ in data _____ dell'importo _____ pari al valore delle opere di dotazione aggiuntiva da realizzare, così come previsto nel progetto esecutivo assentito con P.d.C. n. _____ del _____.

15.2) Le suddette garanzie, indipendentemente dall'importo, devono comunque garantire l'esatta e tempestiva esecuzione delle opere, come descritto nei progetti esecutivi e secondo le quantità indicate nei computi metrici stimativi sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore.

15.3) Le suddette garanzie non possono essere estinte 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 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 15.1), 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. 6) della presente Convenzione e comunque entro 24 mesi dalla piantumazione dei medesimi impianti vegetativi ai sensi del successivo art. 16 della presente Convenzione.

15.4) La Ditta presta le fidejussioni 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.

15.5) 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.

15.6) 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.

15.7) 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.

15.8) La Ditta si obbliga, inoltre, a integrare il valore delle fideiussioni medesime, qualora venisse utilizzata a seguito di inadempienza; in tal caso le fidejussioni vanno integrate entro sessanta (60) giorni dalla richiesta del Comune.

15.9) 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 le fideiussioni prestate; 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. 16 GESTIONE DEGLI 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, delle opere, degli impianti e manufatti, già specificati agli artt. 6) e 8) fino formale conferimento al Comune delle opere eseguite.

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 pubbliche destinate a verde e percorsi all'interno del piano in oggetto, 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.

16.3) 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 piano in oggetto, 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.

16.4) 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.

16.5) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di cui al punto 16.2) consiste negli interventi di seguito elencati:

- falciatura 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.

16.6) 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 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.

17.2) 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, 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 parziale o totale delle aree oggetto della presente convenzione e dei costruendi fabbricati, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori 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.

17.4) 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.

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

- 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 pubbliche** destinate a **verde e percorsi** all'interno del piano in oggetto, 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 16.3 "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 piano in oggetto – 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 16.4 "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 16.5 "La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di cui al punto 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."

17.6) In caso di trasferimento degli immobili, le garanzie già prestate 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 idonea garanzia a sostituzione o integrazione.

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 delle fidejussioni nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione e opere di dotazione aggiuntiva 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 e di dotazione aggiuntiva realizzate; in tal caso le fidejussioni verranno escusse, a seguito di inottemperanza da parte dei soggetti attuatori 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 CONTROVERSIE

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

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 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.

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 _____