

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PROGRAMMA OPERATIVO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ATTO DI INDIRIZZI APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N. 118/2013 – AMBITO 06 VIA GUIDI

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 dell'immobile compreso nel PORU in oggetto, Ambito 06 Via Guidi:

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 06 Via Guidi;

3) che il Consiglio comunale con deliberazione n. _____ del _____, esecutiva, ha approvato il Piano Particolareggiato relativo al Programma Operativo di Riqualificazione Urbana (PORU) in oggetto, in cui è ricompreso anche l'ambito 06 Via Guidi;

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 convezione disciplina la riqualificazione urbanistica dell'ambito territoriale costituito dell'area sita in Via L. Guidi angolo Viale D. Bramante ricadente, ai sensi del PRG vigente, in Zona Omogenea B, Subistema R1, destinazione d'uso Servizi per la cultura, culto e spettacolo (Sd), tipo Intervento ristrutturazione vincolata (Rv), modalità d'attuazione intervento diretto. L'ambito specifico in questione è denominato "AMBITO 06 - VIA GUIDI"; 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 è caratterizzato dagli immobili individuati al Catasto Fabbricati di Pesaro al Foglio 28 Mappale 848 Sub. 1 – Zona Censuaria 1 Cat. B/1 classe 4 Consistenza 11.397 m³ Rendita 10.006,34 euro ed al Foglio 28 Mappale 848 Sub. 2 – Zona Censuaria 1 Cat. B/1 classe 4 Consistenza 2339 m³ Rendita 2.053,60 euro;

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

TAB. A _ AMBITO VIA GUIDI _ DATI DI PROGETTO

Superficie Territoriale/Fondiarìa	Mq. 1.858,62
Superficie netta massima	Mq. 2.922,66
Volume massimo	mc. 14.183,47
Numero massimo piani di progetto	CORPO A: 5 fuori terra CORPO B: 6 fuori terra
Altezza massima	CORPO A: Ml. 14,10 (rispetto alla quota altimetrica rilevata in corrispondenza dello spigolo dell'edificio tra via L. Guidi e viale D. Bramante +9,80 s.l.m.) CORPO B: Ml. 23,56 (rispetto alla quota del cortile + 7,30 s.l.m.)
Destinazione d'uso	Le destinazioni ammesse dall'Art. 4.2.1.4: Sub-sistema R1: centri antichi delle NTA del PRG vigente.
Tipologia d'intervento	Ristrutturazione (ri) con demolizione e ricostruzione.
Standard urbanistici	Area a standard mq. 963 - Per mancanza di aree nel comparto si monetizzeranno gli standard urbanistici come da D.M. 1444/1968 107 ABITANTI EQUIVALENTI x 9 MQ/AB = MQ 963*

In sede di presentazione del progetto edilizio le capacità edificatorie previste dal piano in oggetto dovranno essere riferite ai parametri di Sup. Lorda (SL), Superficie accessoria (SA), Volume ed altezze espresse così come definito dall'atto di recepimento delle nuove definizioni introdotte dall'Accordo Stato Regioni e dalla L.R. n. 08/2018 e previsti dal nuovo art. 2.2.3.7 di conversione degli indici di P.R.G. di cui alla variante approvata con Delibera di C.C. n. 89/2018.

- St Superficie territoriale, come definita all'art. 13 del R.E.C.;
- Sf Superficie fondiaria, così come definita all'art. 13 del R.E.C.;
- Sn Superficie netta, così come definita dalle NTA del PRG vigente;
- Sa Superficie accessoria, così come definita dalle NTA del PRG vigente;
- Hmax Altezza massima degli edifici, espressa in metri lineari, e, secondo le modalità stabilite dalle NTA del PRG vigente, in numero di piani;
- R Residenziale: individua la destinazione a residenza, così come stabilito dalle NTA del PRG vigente;
- T Terziario: individua la destinazione a terziario, così come stabilito dalle NTA del PRG vigente;
- S Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, così come stabilito dalle NTA del PRG vigente;

* Gli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 saranno monetizzati secondo i valori medi stabiliti dal Consiglio Comunale con delibera di CC n. 53 del 10.05.2010 e s.m.i.: l'importo da corrispondere è calcolato in € 218.215,80 (vedi Relazione tecnica illustrativa_ Tab. 2 – CALCOLO STANDARD URBANISTICI)

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

elaborato	documento digitale
A00_ Elenco documenti costituenti il Piano	A00_DOCUMENTI_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m

TAVOLA 01 <i>Inquadramento generale - Ambito 06 - via Guidi</i> (Individuazione soggetti proponenti - dati catastali - legittimità urbanistica - dati P.R.G. - tipo di intervento richiesto - aerofotogrammetrico - contesto e rilievo fotografico)	A01_TAVOLA01_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 02 <i>Inquadramento</i> (planimetria - estratto di mappa catastale – estratto PRG) scala 1:2000	A02_TAVOLA02_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 03 <i>Stato attuale - Rilievo planoaltimetrico</i> scala 1:200	A03_TAVOLA03_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 04 <i>Progetto - Planimetria generale del Piano</i> scala 1:200	A04_TAVOLA04_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 05 <i>Progetto – Massimo ingombro piani interrati</i> scala 1:200	A05_TAVOLA05_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 06 <i>Progetto - Individuazione reti tecnologiche e smaltimento acque nere</i>	A06_TAVOLA06_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 06/bis <i>Progetto - Schema smaltimento acque chiare</i>	A06/bis_TAVOLA06/bis_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 07 <i>Progetto - Planimetria del piano su mappa catastale</i> scala 1:200	A07_TAVOLA07_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 08 <i>Progetto - Tipologie edilizie - Planivolumetrico inserito nel contesto</i> scala 1:200	A08_TAVOLA08_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 09 <i>Progetto - Tipologie edilizie - Comparazione altezze fronti</i> scala 1:200	A09_TAVOLA09_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 10 <i>Progetto - Tipologie edilizie - Sezione tipo A-A'</i> scala 1:200	A10_TAVOLA10_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 11 <i>Progetto - Tipologie edilizie - Sezione tipo B-B'</i> scala 1:200	A11_TAVOLA11_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 12 <i>Progetto - Tipologie edilizie - Pianta piano interrato (-1)</i> scala 1:200	A12_TAVOLA12_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 13 <i>Progetto - Tipologie edilizie - Pianta piano giardino (0)</i> scala 1:200	A13_TAVOLA13_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 14 <i>Progetto - Tipologie edilizie - Pianta piano rialzato (1)</i> scala 1:200	A14_TAVOLA14_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 15 <i>Progetto - Tipologie edilizie - Pianta piano tipo (2-3-4)</i> scala 1:200	A15_TAVOLA15_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 16 <i>Progetto - Tipologie edilizie - Pianta piano attico (5)</i> scala 1:200	A16_TAVOLA16_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 17 <i>Pianta copertura</i> scala 1:200	A17_TAVOLA17_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 18 <i>Progetto - Tipologie edilizie - Prospetto nord</i> scala 1:200	A18_TAVOLA18_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
TAVOLA 19 <i>Progetto - Tipologie edilizie - Prospetto ovest</i> scala 1:200	A19_TAVOLA19_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A20 <i>Relazione tecnica illustrativa, integrata ai sensi dell'art. 5 della L.R. Marche 14/2008</i> - Calcolo "Contributo di costruzione" - Calcolo standard urbanistici - Quadro economico plusvalore	A20_RTI_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A21 <i>Norme Tecniche di Attuazione (NTA)</i>	A21_NTA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A22 <i>Schema di convenzione</i>	A22_SC_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A23 <i>Relazione geologica</i>	A23_RG_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A24 <i>Verifica di compatibilità idraulica</i>	A24_VCI_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A25 <i>Verifica per il mantenimento dell'invarianza idraulica</i>	A25_VMII_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A25/bis <i>Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali</i>	A25/bis_ACITT_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A26 <i>Relazione previsionale del clima acustico</i>	A26_RPCA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m

A27_Visure e planimetrie catastali	A27_CATASTO_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A40_T.40 Opere Dotazione Aggiuntiva - Inquadramento (<i>Estratti urbanistici e localizzazione dell'intervento</i>)	A40_T.40_ODA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A41_T.41 Opere Dotazione Aggiuntiva - Planimetria stato di fatto	A41_T.41_ODA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A42_T.42 Opere Dotazione Aggiuntiva - Planimetria di progetto	A42_T.42_ODA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A43_T.43 Opere Dotazione Aggiuntiva - Sezioni di progetto	A43_T.43_ODA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A44_Studio di fattibilità ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 207/2010 - Relazione tecnica	A44_RT_ODA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A45_Studio di fattibilità ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 207/2010 - Stima sommaria di spesa	A45_SSS_ODA_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m
A46_Calcolo superfici e volume stato attuale_int. 2014	A46_CSV_PORU2013_AMBITO06_VIAGUIDI_INTEGR2019.pdf.p7m

10) che la Ditta _____ in data _____ prot. _____ ha presentato richiesta di Permesso di Costruire per realizzare le opere di dotazione aggiuntiva extra standard previste per il comparto 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 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:

12) 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;

13) 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;

14) 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 realizzazione dell'opera di dotazione aggiuntiva extra standard - pari ad una quota di € 154.650,87, oltre IVA dovuta per legge, che costituisce il costo per la realizzazione della riqualificazione di Viale Marconi con abbattimento delle barriere architettoniche, primo Stralcio, tratto da Viale Trieste a Viale Cesare Battisti - 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 06 Via Guidi, nell'area ubicata in Comune di Pesaro in Via L. Guidi angolo Viale D. Bramante, 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 dotazione aggiuntiva approvati in linea tecnica dalla Giunta Comunale con delibera n. ____ 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, dell'immobile 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 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 fabbricati e quello delle opere di dotazione aggiuntiva saranno assentiti con atti autonomi e disgiunti dalla presente convenzione da parte del Comune di Pesaro, secondo le disposizioni previste dalle vigenti leggi, dal Regolamento Edilizio e dalle Normative Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato.

3.2) Il Permesso di Costruire, per la realizzazione delle opere di dotazione aggiuntiva previste dal piano, dovrà precedere il rilascio del Permesso di Costruire dei 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 di 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 ____ = € _____

2) Destinazione

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 ____ = € _____

2) Destinazione

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 del permesso 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 DOTAZIONE AGGIUNTIVA EXTRA STANDARD

6.1) 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 riqualificazione di Viale Marconi con abbattimento delle barriere architettoniche - primo Stralcio, tratto da Viale Trieste a Viale Cesare Battisti, per un importo pari a € 154.650,87 oltre l'IVA dovuta per legge.

6.2) 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.

6.3) Nell'ambito delle procedure di cui al punto 6.2) 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.

6.4) 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 - via Guidi, così come individuata in colore _____ nella planimetria " _____ " che si allega al presente atto sotto la lettera "..." per farne parte integrante e sostanziale.

6.5) Le opere di cui al precedente punto 6.1), 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.

6.6) Le parti prendono atto che il costo delle opere di urbanizzazione di dotazione aggiuntiva da realizzare da parte della 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 6.2).

6.7) 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.

6.8) 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 6.1, 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 6.1 (pari a € 154.650,87 iva esclusa) la Ditta si impegna a versare al Comune la relativa differenza a conguaglio.

6.9) 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..

6.10) 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. 7 TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI DOTAZIONE AGGIUNTIVA E DEL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

7.1) 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 dotazione aggiuntiva previste dal Piano in oggetto.

7.2) La ditta si obbliga 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 7.5) del presente atto.

7.3) L'esecuzione 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..).

7.4) 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.

7.5) 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 dotazione aggiuntiva**:

fase 1) rilascio del permesso di costruire delle opere di dotazione aggiuntiva di cui al precedente art. 6;

7.6) 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) presentazione del permesso di costruire 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)**, così come individuato nella planimetria " _____" allegata al presente atto sotto la lettera " _____", per farne parte integrante e sostanziale; il rilascio del PdC del fabbricato sarà subordinato al pagamento della somma dovuta a titolo di monetizzazione delle aree a standard (art. 10).

C) presentazione della segnalazione Certificata di agibilità del fabbricato identificato con la dicitura " _____", in seguito al completamento di tutte le opere di dotazione aggiuntiva (art. 6), da accertare mediante emissione del certificato di collaudo tecnico amministrativo/certificato di regolare esecuzione.

ART. 8 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI DOTAZIONE AGGIUNTIVA

8.1) L'esecuzione delle opere di dotazione aggiuntiva come individuate all'art. 6 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 n. 1 e Uffici Tecnici del Comune, ecc...).

8.2) La realizzazione delle opere di dotazione aggiuntiva extra standard come individuate all'art. 6 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.

8.3) 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 dotazione aggiuntiva extra standard, come individuate all'art. 6 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.

8.4) L'ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire improrogabilmente entro i tempi indicati nel precedente art. 7 punto 4, comunque l'utilizzazione dovrà essere contestuale alla utilizzazione degli edifici.

8.5) 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.

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

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

8.9)) 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. 9 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

9.1) 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.

9.2) 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. 10 DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

10.1) Ai sensi del D.M. 1444/68, della Legge Regionale n. 34/92 e ss.mm.ii. e delle NTA del PRG vigente, le aree a standard che competono al Piano in oggetto, come individuate nella "tabella A" delle NTA di piano, sono così quantificate:

SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA COMPLESSIVA 1.859 mq

EDIFICABILITA' (Sn) 2.923 mq

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Sub. R1 art. 4.2.1.4 PRG vigente (prevalentemente Residenziale)

VERIFICA STANDARD D.M. 1444/68

Superficie Netta (Sn): 2.923 mq

Superficie Utile Lorda (SUL): 4.298 mq

Dotazione minima inderogabile per nuovi insediamenti residenziali in zona di completamento:

18 mq/ab. equivalente (SUL/40*9): **963 mq**

10.2) Le aree a standard di cui al D.M. 1444/68, come precisato all'art. 13 delle NTA di piano, saranno monetizzate applicando i valori medi stabiliti dal Consiglio Comunale con delibera n. 53/2010 e s.m.i., secondo il calcolo indicato nell'elaborato di piano Relazione tecnica - Tab. 2, come di seguito riportato:

Aree a standard mq _____;

Importo unitario _____ €/mq;

Totale monetizzazione aree a standard _____ €.

10.3) I parcheggi prestazionali di cui alle NTA di PRG, qualora dovuti, saranno quantificati in sede di rilascio del permesso di Costruire del Fabbricato.

ART. 11 CONTROLLO, DIREZIONE LAVORI, CONTABILITA' E COLLAUDI DELLE OPERE

11.1) 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.

11.2) La Ditta da atto che le opere di dotazione aggiuntiva di cui al precedente art. 6 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.

11.3) 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.

11.4) 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.

11.5) 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.

11.6) 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.

11.7) 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.

11.8) 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.

11.9) 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.

11.10) 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.

11.11) 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.

11.12) 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 dotazione aggiuntiva di cui all'art. 6 del presente atto, entro la data di inizio dei lavori.

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

11.14) 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.

11.15) 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 scomuto, saranno a carico della Ditta.

ART. 12 GARANZIA FIDEJUSSORIA

12.1) 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 dotazione aggiuntiva da realizzare, così come previsto nel progetto esecutivo assentito con P.d.C. n. _____ del _____.

12.2) 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 stimativi sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore.

12.3) La suddetta garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico amministrativo di tutte le opere di dotazione aggiuntiva 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.

12.4) La Ditta 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.

12.5) 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.

12.6) Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di dotazione aggiuntiva 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, nonché per 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.

12.7) La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei soggetti attuatori, 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.

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

12.9) La Ditta prende atto:

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

ART. 13 ESTENSIONE SOGGETTIVA DELLE OBBLIGAZIONI

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

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

13.3) 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.

13.4) 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.

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

ART. 14 SANZIONI

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

14.2) Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle 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 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).

ART. 15 RINVIO AD ALTRE NORME APPLICABILI

15.1) 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. 16 SPESE E TRASCRIZIONE

16.1) 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.

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

16.3) 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 e Urbino da ogni responsabilità al riguardo.

16.4) 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.

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

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

16.7) Il domicilio legale della Ditta proprietaria