

Comune di Fano
Provincia di Pesaro-Urbino

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 "COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA", TRA STATALE N.3, LOCALITA' FORCOLO E VIA VALERIA MORICONI A FANO (PU)

Con il presente atto, i sottoscritti:

- ..., nato ail, domiciliato per la carica presso la residenza municipale di Fano, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Fano (con sede in Fano via San Francesco d'Assisi, Codice Fiscale 00127440410), in esecuzione della Deliberazione n. del, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto alla lettera "A"

e

Immobiliare Zeus, p.iva 01341110417, con sede a Fano (PU) in via Flaminia n.49, in qualità di proprietaria del terreno.

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

PREMESSO

- che la Ditta Lottizzante è proprietaria dell'area sita nel Comune di Fano, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n.49 mappali 1376/A – 6/A – 1386/A, confinante con Località Forcolo, Via Valeria Moriconi e Statale SS3 Flaminia, della superficie catastale complessiva di mq 19.403,00 e con la superficie reale di mq 19.400,00 (diciannovemilaquattrocento) corrispondenti al 100,00% del comparto, ha la piena disponibilità dell'area interessata e conseguentemente è in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- che la suddetta area risulta classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fano, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009 e successive varianti con D.C.C. n. 144 del 22/07/2013, con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 4605 del 17/06/2014 e con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 10337 del 27/06/2018 nell'ambito delle opere complementari all'ampliamento alla terza corsia dell'A14, come comparto unitario di attuazione di cui all'art.90 delle NTA vigenti al momento della firma della presente convenzione, secondo quanto segue;

- che i diritti edificatori del frustolo di terreno su località Forcolo, di mq 171, individuate come STRADA/B all'interno del comparto (di mq 77 + 72 + 22 - vedi frazionamento allegato), di proprietà del Comune di Fano, già inserito nel perimetro georeferenziato del Comparto ST5_P86, verranno ceduti dal Comune di Fano alla stessa ditta Immobiliare Zeus contestualmente alla stipula della convenzione previo versamento del corrispettivo così come calcolato dall'uff Patrimonio;

COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA - ST5_P86

- Superficie comparto (ST) = 19.400,00 mq
- Superficie utile lorda del comparto (SUL) = 4.850,00 mq
- UT = SUL/ST = 0.25 mq/mq
- zona omogenea «D4 – Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione», per una superficie di mq 8.665,00;
- zona omogenea «F1 – Zone di verde attrezzato e perc. ped.», per una superficie di mq 2.163,00;
- zona omogenea «P2 – Zone per parcheggi pubblici», per una superficie di mq 2.130,00;
- zona omogenea «P1 – Zone per la viabilità carrabile», per una superficie di mq 886,00;
- zona di parcheggi privati fuori standard, di mq 5.556,00.

- le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo esteso all'intera area del Comparto unitario;
- che in data ... è stato depositato il Piano Attuativo per la "Realizzazione di fabbricati commerciali e direzionali, Comparto ST5_P86 - Comparto commerciale e parcheggio di scambio via Flaminia";
- che in data, in sede di Conferenza dei Servizi svoltasi presso il Settore 4 Servizi Urbanistici del Comune, gli enti ed uffici convocati hanno espresso parere favorevole;
- che, con D.G.C. n. ... del ..., è stata adottato il Piano Attuativo del COMPARTO ST5_P86 " Comparto commerciale e parcheggio di scambio via Flaminia " sito in località Forcolo;

VISTO CHE

- il Piano Attuativo presentato su delega della Ditta Lottizzante in data prot.n....., secondo quanto disposto dall'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n.765 e dalla Legge Regionale 5 agosto 1992 n.34 e successive modifiche e integrazioni, costituito dai seguenti elaborati:
 - Tavola 01 – Planimetria catastale; Aerofotogrammetria; Scheda P.R.G. vigente; Scheda proposta di variante.
 - Tavola 02 – Stato attuale: Piano quotato; Profili longitudinale e trasversale; Ortofoto; Documentazione fotografica.
 - Tavola 03 – Destinazione d'uso delle aree; Verifica degli standard edilizi.
 - Tavola 04 – Destinazione d'uso degli edifici; Fili fissi e distanze dai confini e dai fabbricati; Profili attuali e di progetto.
 - Tavola 05 – Planivolumetrico; Viabilità carrabile e pedonale; Verde pubblico; Invarianza idraulica.
 - Tavola 06A - Opere di Urbanizzazione Primaria: Viabilità carrabile e pedonale – Parcheggi.
 - Tavola 06A Bis - Quote in elevazione di progetto.
 - Tavola 06B - Opere di Urbanizzazione Primaria: Viabilità - Segnaletica.
 - Tavola 06C - Opere di Urbanizzazione Primaria: Viabilità – Profili.
 - Tavola 06D - Rete Fognature meteoriche - Invasi di laminazione e dispersione.
 - Tavola 06E - Impianto Pubblica illuminazione.
 - Tavola 06E Bis - Verifica Illuminotecnica.
 - Tavola 06F - Canalizzazioni elettriche - Cabina di trasformazione.
 - Tavola 06G - Verde Pubblico - Irrigazione.
 - Tavola 06H – Marciapiede su via Forcolo.
 - Tavola 06I – Reta idrica su via Forcolo esterna al comparto.
 - Tavola 06L – Opere di compatibilità idraulica – nuove opere.
 - Tavola 06L bis – Opere di compatibilità idraulica rilievo reti esistenti.
 - Tavola 07A – Documentazione per parere Soprintendenza dei Beni Archeologici.
 - Tavola 07B – Allegato precisazioni archeologo;
 - Tavola 08 – Documentazione fotografica e rilievo degli edifici esistenti.
 - Tavola 09 – Sistemazione esterna: posizionamento isole ecologiche.
 - Documento 01 – Relazione tecnico Illustrativa; Relazione di conformità alla L.9 gennaio 1989 n.13 e D.M. 236/89.
 - Documento 02 – Documentazione fotografica.
 - Documento 03 A – Relazione geologica.
 - Documento 03 B – Relazione di compatibilità idraulica.
 - Documento 03 C – Rapporto preliminare di screening semplificato.
 - Documento 04A – Relazione botanico-vegetazionale.
 - Documento 04B – Allegato precisazioni Agronomo relazione tecnica integrativa;
 - Documento 04C – Allegato precisazioni Agronomo allegati grafici;
 - Documento 05 – Analisi di cui alla L.R. 14/08: norme per l'edilizia sostenibile.
 - Documento 06 - Opere di Urbanizzazione: Relazione Illustrativa
 - Allegato 1: Relazione sull'invarianza idraulica
 - Allegato 2: Dimensionamento collettori

- Allegato 3: Calcolo illuminotecnico
- Allegato 4: Schema Quadro elettrico e schede armature stradali
- Documento 07 – Opere di Urbanizzazione: Elenco dei Prezzi Unitari.
- Documento 08 - Opere di Urbanizzazione Primaria: Computo Metrico Estimativo.
- Documento 09 – Elenco elaborati di progetto.
- Documento 10A – Relazione previsionale di clima acustico;
- Documento 10B – Allegato precisazioni tecnico in acustica;
- Documento 11 – N.T.A
- Documento 12 – Schema di convenzione.
- Documento 13 – Consenso delle ditta ZEUS Immobiliare all’acquisto della capacità edificatoria
- Documento 14 – Programma di manutenzione delle opere pubbliche
- Documento 15 – Relazione sulle integrazioni;

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

- la Giunta Comunale ha approvato definitivamente il Piano Attuativo con Deliberazione n. ... del ..., esecutiva ai sensi di Legge.

TUTTO CIÒ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la Ditta Lottizzante in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi e rimanendo la Ditta Lottizzante obbligata per sé, successori ed aventi causa nei termini infra precisati,

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART.1 OBBLIGO GENERALE

1. L’attuazione del Piano Attuativo avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e giusto il Piano Attuativo, che, depositato in originale agli atti comunali, forma parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. Si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta Lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest’ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Ditta Lottizzante, come sopra identificata, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione.

ART.2 ATTUAZIONE DEL COMPARTO

1. La presente convenzione regola i rapporti tra la Ditta Lottizzante e il Comune per l’attuazione

- delle previsioni del P.R.G. nell'area ubicata in Comune di Fano, identificata come "ST5_P86 - COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA", comprensiva dei terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio n.49 mappali 1376/A – 6/A – 1386/A, per una superficie reale di mq
2. Le opere di urbanizzazione dovranno essere attuate contemporaneamente alla costruzione e in modo comunque tale da assicurare agli edifici ultimati ed alle attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità di tutti i servizi previsti necessari ai fini della attestazione della loro agibilità.
 3. Il Permesso di Costruire, anche di un solo edificio, potrà essere rilasciato dopo la comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
 4. Il progetto prevede una Superficie Utile Lorda di 4.850,00 mq, conforme alla Scheda del Comparto ST5_P86;
 5. La capacità edificatoria può essere raggiunta con interventi successivi, restando in ogni caso vincolante la superficie di vendita massima realizzabile pari a 2.500,00 mq, così come definita dalla L.R. 22/2021 e dal R.R. n. 4/2022;
 6. In caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dal presente atto per l'area in oggetto, le sanzioni a carico della Ditta Lottizzante saranno quelle previste dal DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.;
 7. Il Piano Attuativo prevede il seguente piano di attuazione: un primo intervento edificatorio, con destinazione commerciale (ovvero Permesso di Costruire edificio n.1); per gli edifici 2-2A-2B, destinati ad attività ricreative e direzionali, e per l'edificio 3 a carattere commerciale/direzionale, che saranno oggetto di successivi interventi, potranno essere richiesti il Permesso di Costruire oppure presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (DPR 380/2001, Art.23, comma 1);
 8. E' da considerare prescrittiva la S.U.L. totale del Comparto, pari a 4.850,00mq, mentre sono da ritenere non vincolanti e, quindi, modificabili i valori delle superfici di vendita SUV, sia non alimentare sia alimentare o misto, delle superfici accessorie SUA e delle superfici di attività terziarie od artigianali (diverse da commerciale e, quindi, prive di SUV). Quindi, nel rispetto della S.U.L. totale, in sede di richiesta di Permesso di Costruire (lotto 1) o anche Segnalazione Certificata di Inizio Attività (lotti 2-3) e della relativa autorizzazione commerciale dovrà essere verificato il rispetto dello standard di parcheggio previsto per le destinazioni da insediare.
 9. Sono da considerare prescrittivi gli standard urbanistici previsti nelle tabelle allegate agli elaborati di progetto: Tavola 03 (Destinazione d'uso delle aree).
 10. La Ditta Lottizzante acquisisce i diritti edificatori del frustolo di terreno su località Forcolo, di mq 171 (vedi frazionamento allegato), di proprietà del Comune di Fano, già inserito nel perimetro georeferenziato del Comparto ST5_P86, previo versamento del corrispettivo di € così come calcolato dall'uff Patrimonio;

**ART.3
DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD**

1. Ai sensi del D.M. 1444/1968, della Legge Regionale n.34/1992 e delle N.T.A. del P.R.G. vigente (approvato con D.C.C. n. 34 del 19.02.2009) le aree a standard sono così quantificate:

- Superficie territoriale complessiva	mq 19.400,00
- SUL max realizzabile	mq 4.850,00
di cui Superficie di Vendita commerciale	mq 2.500,00

AREE A STANDARD RICHIESTE - art.5 c.2 D.M. 1444/1968 (SUL 4.850,00mq * 0,80) =

= mq **3.880,00**

AREE A STANDARD PREVISTE DA P.R.G. ante variante bretella = 5.781,50mq * 0,80 = **4.625,20 mq**

P.R.G. ADEGUATO							
Denominazione Comparto ST5_P86							
Sup. Comparto	SUL Comparto	UT	Zona	Sup. zona omogenea	SUL zona omogenea	%PEEP	Sup.PEEP
Comparto commerciale e parcheggio di scambio via Flaminia							
19.400	4.850	0.25	D4	8.665	4.850		
			F1	2.163			
			P2	7.686			
			P1	886			

STANDARD TOTALE AREE AD USO PUBBLICO DI P.R.G. VIGENTE (ante variante Bretella)
 (F1) 5.694,39mq + (P2) 5.994,27mq = 11.688,66mq / 23.126,00mq = 50,54%

STANDARD TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI PROGETTO
 (P2) 7.686mq + (F1 e percorsi pedonali) 2.163mq = 9.849mq/19.400mq = 50,77%

2. La Ditta Lottizzante si impegna a mantenere e garantire l'uso pubblico dei "parcheggi privati di uso pubblico" localizzati in adiacenza all'edificio, nello scoperto di pertinenza dello stesso. Potranno essere installate apposite sbarre o cancelli per la sicurezza nelle ore notturne, previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

ART.4 ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta Lottizzante, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria oltre quantificati, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dalla Ditta Lottizzante stessa e corredato dai pareri dei vari Uffici Comunali, ognuno per la parte di relativa competenza, previo rilascio del relativo Permesso di Costruire.
2. La Ditta Lottizzante si obbliga a versare gli eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi dalle normative e/o regolamenti vigenti, nonché il contributo per il costo di costruzione e i diritti di segreteria comunali, pari ad euro

ART.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

a) nuove opere di urbanizzazione primaria:

Opere	Importo
Strade e parcheggi marciapiedi camminamenti	€ 538.959,36
Verde pubblico	€ 35.959,00

Arredo urbano	€ 50.971,42
Fognatura acque meteoriche	€ 141.488,76
Vasca laminazione e allaccio con premente condotta Comunale	€ 56.494,46
Illuminazione	€ 99.873,22
Canalizzazione Enel	€ 38.795,17
Marcia piede su via Forcolo	€ 31.172,28
Opere di compatibilità idraulica	€ 87.767,55
Rete Idrica	€ 60.141,57
Importo totale delle opere di urbanizzazione primaria	€ 1.141.622,79

2. Opere di compatibilità idraulica, assimilate ai sensi della L.R. n. 22/2011, art. 10, c. 5 ad opere di urbanizzazione primaria: € 22.112,84

3. La realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria avverrà, ai sensi dell'art.33 della L.R. 5 agosto 1992 n.34, a scomputo del contributo prescritto dall'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 relativo agli oneri di urbanizzazione. In base al Regolamento Comunale sugli oneri (art.17 comma 6bis) sul valore di stima, viene detratto uno sconto del 15%, per cui l'importo effettivamente scomputabile si riduce a:

€ 1.141.622,79 - 15% = € 970.379,37

4. Al termine dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere consegnati, in originale e allegati alla contabilità, il certificato di conformità dell'impianto e la certificazione della ditta produttrice dei corpi illuminanti attestante la loro conformità alla L.R.n.10/2002.

5. L'impianto di illuminazione verrà preso in consegna previa verifica dello stesso da parte di ASET-Servizio di Pubblica Illuminazione, in quanto gestore degli impianti.

6. L'alimentazione dei punti luce delle aree private di uso pubblico dovrà provenire da utenza privata e le relative canalizzazioni non potranno insistere sulle aree oggetto di cessione al Comune.

7. Il progetto delle Opere di Urbanizzazione, da sottoporre a Permesso di Costruire, dovrà essere integrato con il progetto strutturale delle vasche interrato di prima pioggia, da depositare all'ufficio Sismico del Servizio Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della provincia di Pesaro-Urbino.

**ART.6
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le parti danno atto che, alla data odierna, il contributo tabellare degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art.16 punto 2 del D.P.R. 380/2001 e dell'art.72 della L.R. 34/1992 e loro successive modifiche e integrazioni, viene calcolato in via presuntiva, sulla base delle tabelle vigenti e delle volumetrie edificabili previste dal Piano Attuativo.

STIMA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Aliquota commerciale (rif.DM 10/05/1977 Reg. R.M. n.6/77)

€/mc 18,51

Stima edificio commerciale n.1, per Hminima utile 4,50m = 8.000,00 mc * 18,51 €/mc = 148.080,00 €

Stima edifici direzionali/comm. n.2, per Hminima utile 2,70m = 5.300,00 mc * 18,51 €/mc = 98.103,00 €

Stima edificio commerciale n.3 = 9.000,00 mc * 18,51 €/mc = 166.590,00 €

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 1°, 2° E 3° LOTTO

Stima edifici = 8.000,00 mc + 5.300,00 mc + 9.000,00 mc = 22.300,00 mc * € 18,51 = € 412.773,00

2. Si precisa inoltre che:

- i progetti delle opere di urbanizzazione sono esecutivi ai sensi dell'art.33 comma 2 lettera c) della L.R. 34/1992 e dell'art. 41 del D.Lgs.36/2023 e loro successive modifiche e integrazioni, redatti da professionisti abilitati incaricati dalla Ditta Lottizzante, la quale dichiara di aver preventivamente nominato il Coordinatore per la Sicurezza nella Progettazione ai sensi dell'art.91 del D.Lgs. 81/2008;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione hanno ottenuto i pareri favorevoli degli Enti e Uffici competenti;

3. L'ammontare effettivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione verrà determinato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti dalle fasi di realizzazione del Piano Attuativo calcolato in base ai valori tabellari vigenti al momento della richiesta dei singoli permessi di costruire, ai sensi della D.C. n. 145 del 13/6/12, art.3;

ART.6-BIS ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.
2. Il pagamento del contributo di cui all'art.16 comma 3 del D.P.R. n.380/2001, relativo al costo di costruzione e della quota di oneri di urbanizzazione secondaria dovuti avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

ART. 7 PROCEDURE PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione diretta da parte delle ditte Lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria descritte nel precedente articolo "*Opere di urbanizzazione primaria*" di cui all'art. 16 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lett. A del D.Lgs. n. 36/2023, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.Lgs. n. 36/2023, secondo quanto stabilito dal comma 2bis dello stesso art. 16, D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.. Come stabilito dal Consiglio di Stato nell'adunanza del 3. 12. 2018 per opere funzionali "*si intendono le opere di urbanizzazione primaria la cui realizzazione è diretta in via esclusiva al servizio della lottizzazione ovvero della realizzazione dell'opera edilizia di cui al titolo abilitativo a costruire e, comunque, solo quelle assegnate alla realizzazione a carico del destinatario del titolo abilitativo a costruire e da quest'ultimo specificate*".
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 100 del D.Lgs. 36/2023.
3. I nominativi degli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori stessi, eventuali sostituzioni delle ditte esecutrici nel corso dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicate al responsabile del procedimento per le opere di urbanizzazione del Comune di Fano.

ART. 8 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione non potranno essere iniziati fino a che per gli stessi non sia stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire.
2. Le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, sono opere pubbliche e pertanto dovranno essere eseguite a regola d'arte, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, il tutto in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente articolo 4.
3. La direzione e la contabilità dei lavori (in seguito, "DL") saranno affidate a ..., e l'onere per tutte le relative competenze sarà a totale carico della Ditta Lottizzante.
4. la Ditta Lottizzante, con onere a suo carico, si impegna a designare, prima dell'affidamento dei lavori delle opere di urbanizzazione:
 - il Responsabile dei lavori, così come definito dall'art. 89 comma 1 del D.Lgs 81 del 19/04/2008;
 - il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 commi 3 e 4 del D.Lgs 81/2008;
 - la Ditta Lottizzante dichiara di aver già nominato il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione (nominativo), in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 comma 3 del D.Lgs 81/2008, il quale ha già completato la propria attività come attestato da [.....].
5. Nel caso l'impresa affidataria intendesse avvalersi di imprese subappaltatrici o di lavoratori autonomi, dovrà preventivamente verificarne l'idoneità tecnico professionale ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/2008.
6. Tutte le imprese esecutrici dei lavori durante l'esecuzione delle opere dovranno osservare le misure generali di tutela degli artt. 95 e 96 del D.Lgs 81/2008;
7. L'impresa affidataria è altresì tenuta, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 81/2008 a:
 - vigilare sulla sicurezza dei lavori affidati e sull'applicazione delle disposizioni e delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento, nonché coordinare gli interventi degli art. 94 (obblighi dei lavoratori autonomi), art. 95 (misure generali di tutela) e art. 96 (obblighi dei datori di lavoro, dei dirigenti e dei preposti);
 - verificare la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS) delle imprese esecutrici rispetto al proprio, prima della trasmissione dei suddetti piani operativi di sicurezza al coordinatore per l'esecuzione;
8. L'impresa affidataria è tenuta a mettere a disposizione dei coordinatori e della direzione lavori appositi spazi per il mantenimento in cantiere di tutta la documentazione di cantiere da tenersi a disposizione degli organi di vigilanza e della committenza.
9. Il Coordinatore per la progettazione dei lavori è tenuto alla redazione del Piano di sicurezza e coordinamento e del fascicolo di cui all'art. 91 del D.Lgs 81/2008.
10. Il Coordinatore per l'esecuzione dei lavori (CSE) è tenuto alle verifiche ed adempimenti di cui all'art. 92 del D.Lgs 81/2008.
11. Le parti prendono atto che il Comune di Fano provvederà a designare il collaudatore in corso d'opera che provvederà al collaudo tecnico e/o amministrativo parziale e progressivo di tutte le opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione; i collaudi in corso d'opera e parziali avverranno secondo le modalità previste per la Segnalazione Certificata di Agibilità di cui oltre. L'onere di tale prestazione è a carico della Ditta Lottizzante.
12. L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, che è fissato entro 1 anno dal rilascio del relativo Permesso di Costruire, dovrà essere comunicato con specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori.
13. Prima dell'inizio dei lavori di lottizzazione l'Ufficio Tecnico potrà essere chiamato a verificare, con apposito sopralluogo, la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello che dovranno essere predisposti dal soggetto attuatore. Ove nella esecuzione degli scavi si incontrassero manufatti preesistenti per pubblici servizi, dovrà usarsi cautela per non danneggiarli e dovrà esserne data contemporanea comunicazione scritta al Comune per i provvedimenti del caso. Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti di interesse archeologico o paleontologico.
14. Nessuna variante, quantitativa e qualitativa potrà essere attuata se non sia stata preventivamente autorizzata dal Comune con ordini di servizio per le modifiche che rientrano nella discrezionalità del Direttore dei Lavori e tramite variazioni della presente convenzione in ordine a

modifiche sostanziali degli impegni in essere.

15. L'ultimazione dei lavori deve risultare da specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e comunicato all'Ufficio Urbanistica e dalla data di esso decorre il termine per il collaudo.

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

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

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

19. Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni del progetto approvato o secondo le regole d'arte, l'Ufficio Tecnico Comunale ordinerà alla Ditta Lottizzante i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità salvo il riconoscimento dei danni eventuali.

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

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

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

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

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

ART. 9

TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta Lottizzante si impegna a richiedere le necessarie autorizzazioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e ad iniziare le opere successivamente all'aggiudicazione e affidamento dei lavori, comunque entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione.
2. Il termine per l'esecuzione delle opere è stabilito in 5 (cinque) anni dall'inizio dei lavori, salvo eventuale proroga da parte del Comune, su richiesta motivata della Ditta Lottizzante ai sensi dell'art.15 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ma in ogni caso mai superiore al termine decennale. Durante tale periodo, dovranno essere mantenute fruibili ed agibili le attuali strade esistenti SS3, via località Forcolo e via Moriconi, fatto salvo il tempo strettamente necessario per le opere di raccordo ai margini, tempo da programmare e concordare come data e durata con i competenti uffici comunali e con Aset.
3. Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, eventualmente prorogato come sopra previsto, la presente Convenzione si intenderà decaduta. Il Comune tuttavia, in caso di completamento solo parziale delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione e non ancora eseguite ed a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere al completamento delle opere, escutendo in tutto od in parte la garanzia di cui al successivo art. 14.
4. La presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune dovrà comunque avvenire prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità degli edifici privati.
5. In caso di eventuali danni prodotti alla viabilità pubblica esistente di accesso alle aree interessate dal Piano Attuativo, provocati dal transito dei mezzi di cantiere operanti durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Ditta Lottizzante dovrà provvedere al relativo ripristino, quale

presupposto per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

ART. 10 CESSIONE DELLE AREE

1. Con il presente atto, la Ditta Lottizzante cede gratuitamente al Comune di Fano le aree rappresentate nella Tav. 3 del Piano attuativo, identificate come segue:

Verde pubblico	mq 1.754,00
Parcheggio pubblico P2 + P2_fs	mq 4.026,00
Area per allargamento stradale per marciapiede	mq 409,00
Area per la viabilità carrabile	mq 886,00
Sommano	mq 7.075,00

Tali aree risultano meglio indicate nella tavola del piano attuativo "TAV 3- Destinazione d'uso delle aree" che firmata dalle parti, dai testimoni e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera ".....", per farne parte integrante e sostanziale, e risultano così quantificate:

- Area destinata a verde pubblico, superficie catastale complessiva di mq. ... e superficie reale complessiva di mq. ..., distinta al catasto terreni al foglio ... mappali ...;
- Area destinata a parcheggio pubblico, superficie catastale complessiva di mq. ... e superficie reale complessiva di mq. ..., distinta al catasto terreni al foglio ... mappali ...;
- Area destinata ad allargamento stradale per marciapiede, superficie catastale complessiva di mq. ... e superficie reale complessiva di mq. ..., distinta al catasto terreni al foglio ... mappali ...;
- Area destinata per la viabilità carrabile, superficie catastale complessiva di mq. ... e superficie reale complessiva di mq. ..., distinta al catasto terreni al foglio ... mappali ...;

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

2. La presente cessione viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui gli immobili ceduti attualmente si trovano, con tutti e singoli annessi e connessi, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e così come si possiede e si ha dalla parte cedente diritto di possedere e godere.

Sono fatti salvi i diritti edificatori che rimangono in capo alla Ditta Lottizzante.

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

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

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

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

Il possesso legale di quanto ceduto viene dato da oggi, con tutti gli utili e oneri relativi, mentre la consegna materiale verrà effettuata contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo delle opere.

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

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

3. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate sulle aree oggetto di cessione al Comune, come sopra descritte, è pertanto attribuita fin d'ora al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. La consegna delle opere di urbanizzazione realizzate dalla Ditta Lottizzante dovrà avvenire in esito all'approvazione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo.

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

ART. 11 ONERI DIVERSI

1. Fanno carico alla Ditta Lottizzante i costi di manutenzione delle opere previste nel Piano Attuativo fino alla data della presa in consegna delle opere da parte del Comune.
2. Fanno altresì carico alla Ditta Lottizzante gli oneri derivanti dalla costituzione delle garanzie di cui al successivo art. 14 e le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente Convenzione.
3. la Ditta Lottizzante è responsabile civilmente e penalmente delle opere di urbanizzazione realizzate, fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune. La Ditta Lottizzante esonera espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità in dipendenza della gestione e utilizzo delle aree oggetto di cessione per l'intera durata della realizzazione delle opere di urbanizzazione e si impegna, per sé e aventi causa, a tenere il Comune totalmente sollevato ed indenne da ogni reclamo, azione, molestia o pretesa che pervenissero da terzi. la Ditta Lottizzante esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli per qualsiasi titolo o causa, ivi compresi i fatti dolosi o colposi di terzi.
4. la Ditta Lottizzante è inoltre responsabile dei vizi e dei difetti delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri ai sensi degli artt.1667, 1668, 1669 del codice Civile.

ART. 12 VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE

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

ART. 13 COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Entro tre mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione, il direttore dei Lavori dovrà inoltrare al Comune tutta la documentazione tecnico contabile al fine dei successivi collaudi tecnici-amministrativi, redatta secondo le norme vigenti per gli appalti pubblici, compresi i progetti delle opere "as Built".
2. Entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni verranno eseguiti dal collaudatore incaricato, dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici ASET gli opportuni accertamenti e verifiche sulla perfetta esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione e i relativi riscontri contabili ed entro tale data dovranno avvenire i collaudi finali di tutte le opere di urbanizzazione.
3. Entro i successivi 30 (trenta) giorni, con l'approvazione da parte del Comune e degli Uffici ASET del collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione avverrà la contestuale presa in consegna delle stesse.
4. Con la presa in consegna delle opere verrà trasferito a carico del Comune di Fano anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in questione, fatto salvo quanto stabilito ai successivi articoli, onere che, quindi, è a carico della Ditta Lottizzante e dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo fino a che non avvenga il suindicato trasferimento.
5. La presa in consegna delle opere potrà avvenire anche parzialmente.
6. la Ditta Lottizzante si obbliga, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a concedere gratuitamente -al Comune e agli altri Enti svolgenti servizi di interesse collettivo -il passaggio, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione, con opere e servizi riguardanti il suolo, sottosuolo e lo

spazio aereo corrispondente anche prima che sia intervenuta la presa di possesso delle opere stesse.

ART. 14 GARANZIE PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE

1. A garanzia degli impegni ed obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione la Ditta Lottizzante costituisce, in sede di stipula della presente convenzione, idonea garanzia fideiussoria, rilasciata da banca o assicurazione, a favore del Comune di Fano, dell'importo di Euro ... (euro .../00), corrispondente al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione aumentato del 10%. Copia di tale garanzia è allegata al presente atto sotto la lettera
2. La fideiussione contiene le seguenti clausole:
 - rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del cod. civile;
 - impegno del fideiussore a versare la somma garantita presso la Tesoreria Comunale a prima e semplice richiesta scritta del Comune, entro trenta giorni dalla richiesta medesima;
 - rinuncia alle eccezioni di cui all'art.1957 del cod. civile;
 - la Ditta Lottizzante per essere liberata dall'obbligo di pagamento dei premi di proroga deve consegnare al fidejussore l'originale della polizza restituito dal Comune con annotazione di svincolo oppure una dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi il fideiussore da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
 - competenza esclusiva del Foro di Pesaro per eventuali controversie tra Ente garantito e Società di assicurazione o Istituto Bancario.
3. Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcune riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della Ditta Lottizzante, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo di applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
4. I comparenti convengono che costituisce grave inadempienza anche il mancato rispetto dei tempi di inizio dei lavori, le eventuali sospensioni ingiustificate, non previste dal programma dei lavori, eventualmente aggiornato in occasione del verbale di inizio dei lavori.
5. la Ditta Lottizzante si obbliga ad integrare il valore della fideiussione medesima, qualora venisse utilizzata a seguito di inadempienza, entro sessanta (60) giorni dalla richiesta del Comune.
6. La firma della fidejussione è stata debitamente autenticata dal Notaio in data il quale ne ha attestato i poteri di rappresentare la Banca o l'Assicurazione da parte del fideiussore.
7. L'importo della garanzia potrà essere ridotto in corso d'opera, a richiesta della Ditta Lottizzante fino al 50% del valore delle opere eseguite, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e sempre previa Segnalazione Certificata di Agibilità anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
8. La garanzia residua sarà comunque totalmente svincolata solo a seguito dell'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo prescritto dal precedente articolo, ad eccezione delle somme dovute per garantire l'attecchimento degli alberi inseriti per almeno tre anni dalla loro piantumazione, così come stabilito nel successivo art. 17.

ART. 15 INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte della Ditta Lottizzante, il Comune di Fano provvederà a sospendere il rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire

e non potrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità degli edifici.

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

3. Nei casi di cui al punto 2 del presente articolo il Comune di Fano acquisirà le eventuali opere di urbanizzazione già eseguite, nonché gli eventuali oneri già versati. Inoltre le opere di urbanizzazione non ancora eseguite potranno essere realizzate di ufficio dal Comune di Fano a carico della Ditta Lottizzante, utilizzando in parte o in tutto la cauzione di cui al precedente art. 14.

4. L'esecuzione d'ufficio di cui ai commi precedenti avverrà previa diffida alla Ditta Lottizzante esecutrice e dopo che le stesse - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto -non abbia adempiuto alle disposizioni impartite.

5. In ogni caso - per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione e, in particolare, per quella prevista nel precedente comma – la Ditta Lottizzante autorizza il Comune di Fano a disporre della cauzione di cui al precedente art. 14 nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i prelievi ed i pagamenti che il Comune dovrà fare.

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

ART. 16 ALIENAZIONE

1. Qualora la Ditta Lottizzante proceda all'alienazione di tutte o di parte delle aree interessate dal Piano Attuativo, dovranno trasferire pro quota agli aventi causa gli obblighi derivanti dall'attuazione del Piano medesimo.

2. In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la Ditta Lottizzante ed i loro aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

3. Essi inoltre dovranno impegnarsi a non mutare la destinazione delle costruzioni e le destinazioni d'uso degli edifici o parte di essi se non previa autorizzazione del Comune.

4. la Ditta Lottizzante si impegna, inoltre, a inserire negli eventuali atti di trasferimento di proprietà la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione per l'attuazione del Piano relativo al "COMPARTO ST5_P86" in località Forcolo, stipulata con il Comune di Fano in data con atto del notaio di e registrata a Fano il al n.ro Vol., accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali.

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

- l'art. 17 della convenzione sopraccitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, degli impianti per il trattamento delle acque di prima pioggia e delle vasche di laminazione unitamente ai consumi elettrici, agli oneri per ottemperare alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, a completo carico della Ditta Lottizzante;

- l'art. 18 che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la gestione dei parcheggi pubblici;

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

- l'art. 9 comma 4 della convenzione che stabilisce l'onere della riparazione dei danni al patrimonio stradale esistente, a carico della Ditta Lottizzante durante l'esecuzione dei lavori.

In particolare, inoltre, si dà atto che i permessi di agibilità non saranno rilasciati fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno terminate e prese in consegna dal Comune secondo le modalità dell'art. 13."

ART. 17
ONERI E IMPEGNI ASSUNTI DALLA DITTA LOTTIZZANTE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, delle aree delle opere di urbanizzazione, sarà a carico della Ditta Lottizzante, e aventi causa e cesserà, fatto salvo quanto segue, solo dopo la Segnalazione Certificata di Agibilità e la consegna al Comune delle opere, come previsto dall'art. 13 della presente Convenzione.
2. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di pubblica illuminazione del nuovo parcheggio, rimarrà a carico della Ditta Lottizzante, compresa la sostituzione di lampade ed altre parti dell'impianto.
3. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di laminazione e dispersione acque meteoriche, con relativi impianti, e degli invasi di laminazione, da attuarsi con le modalità indicate nei piani di manutenzione inclusi negli elaborati del Piano attuativo, unitamente ai relativi consumi energetici, rimarrà a carico della Ditta Lottizzante.
4. E' a carico della Ditta Lottizzante la cura ed onere per ottemperare alle prescrizioni del parere della Soprintendenza Archeologica, allegato al Piano, espresse in merito al controllo degli scavi da parte della stessa Soprintendenza
5. E' fatto obbligo alla Ditta Lottizzante di installare apposite rastrelliere per i velocipedi da concordare con l'U.O. Progettazione Traffico del Comune di Fano.
6. Come prescritto dalla scheda progetto "ST5_P86:
 - a. per la messa a dimora delle essenze arboree dovrà essere previsto un piano del verde e al momento della piantumazione le piante dovranno avere un diametro del tronco non inferiore a 10cm ed un'altezza minima di m. 1,5, le stesse dovranno essere poste in opera con doppio palo tutore;
 - b. almeno 6 (sei) mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione la Ditta Lottizzante è tenuta a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta ai competenti uffici comunali per le necessarie verifiche;
 - c. la Ditta lottizzante rilascia apposita garanzia di attecchimento, per cui al momento dello svincolo della polizza fideiussoria verrà trattenuta una congrua somma calcolata dagli uffici comunali.

ART. 18
MANUTENZIONI DELLE AREE A VERDE PUBBLICO E DEI PARCHEGGI

1. In deroga alle disposizioni precedenti, la Ditta Lottizzante, anche successivamente all'approvazione del certificato di collaudo ed alla consegna, si obbliga a mantenere a proprio carico la manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree a verde pubblico come meglio individuate nelle tavole di Piano Attuativo n. 05 e 06G.
2. La manutenzione ordinaria e straordinaria suddetta delle aree a verde pubblico consiste – fra l'altro – in:
 - a) sfalcio dell'erba, eventuale ripristino del manto erboso nelle parti deteriorate; annaffiatura e concimatura periodica dello stesso; potatura delle siepi, spollonatura di alberi ed arbusti, potatura di allevamento di alberi ed arbusti; spalcatura e potatura di rimonda di alberi ed arbusti, irrigazioni, controllo periodico ed eliminazione dei tutori ad avvenuto attecchimento; messa a dimora di nuove essenze arbustive e floristiche; abbattimenti e/o sostituzioni di alberi e arbusti; potatura di alberi adulti, in conformità alle indicazioni dell'Ufficio Verde Pubblico;
 - b) manutenzione degli impianti di innaffiamento esistenti;
 - c) sostenimento della spesa per l'acqua e l'energia elettrica necessaria all'assolvimento degli obblighi di cui ai punti precedenti;
3. In difetto dell'assolvimento degli obblighi di cui al comma precedente, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, provvederà il Comune, che però addebiterà agli interessati le spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente.

4. In deroga alle disposizioni precedenti, la Ditta Lottizzante, anche successivamente alla Segnalazione Certificata di Agibilità ed alla consegna, si obbliga a mantenere a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la gestione dei parcheggi realizzati in area di proprietà comunale, meglio individuati nelle tavole di Piano Attuativo; resteranno quindi a carico della Ditta Lottizzante la gestione dei parcheggi, in conformità alla gestione dei parcheggi privati svolta sempre dalla Ditta Lottizzante ed aventi causa, nonché gli oneri ed i costi derivanti dalla gestione e dalla manutenzione del relativo impianto di illuminazione.

5. Le modalità di gestione dei parcheggi in particolare in merito alla pulizia e vigilanza degli stessi saranno disciplinati da apposito protocollo concordato tra la Ditta Lottizzante ed il Comune prima della consegna delle opere.

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

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

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

ART. 19

AREE PRIVATE ED AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO

1. la Ditta Lottizzante si impegna a realizzare - a sua completa cura e spese – tutte le opere relative alle aree private e private ad uso pubblico, così come individuate nel Piano Attuativo.

2. La gestione e manutenzione, vigilanza, pulizia delle aree suddette è a completo carico della Ditta Lottizzante e suoi aventi causa.

3. Con la presente convenzione viene istituito il vincolo di uso pubblico sulle seguenti aree identificate al catasto al foglio ---, mapp. ----. Tali aree risultano meglio indicate nella tavola del piano attuativo “.....” che firmata dalle parti, dai testimoni e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera “.....”, per farne parte integrante e sostanziale, e risultano così quantificate, salvo più esatta misurazione all'atto dei frazionamenti:

mq.....

ART. 20

VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

1. La validità del Piano Attuativo, relativo alla presente convenzione, viene fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data della stipula del presente atto.

2. Nell'ambito del periodo di validità, la Ditta Lottizzante avrà la facoltà di realizzare il Piano Attuativo per fasi e tempi distinti e successivi, come previsto al precedente art. 2.

ART. 21

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. la Ditta Lottizzante si impegna a trascrivere l'atto di convenzione affinché siano note a terzi le obbligazioni Assunte, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

2. Tutte le spese relative e conseguenti la formazione e la stipulazione della convenzione sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

3. Sarà richiesta l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.

4. la Ditta Lottizzante potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione dopo la registrazione e trascrizione della convenzione.

ART. 22 TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

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

ART. 23 PROTOCOLLO DI LEGALITÀ' TRA COMUNE DI FANO E PREFETTURA

1. Le parti si impegnano ad assumere ogni utile iniziativa affinché sia assicurato, nell'affidamento dei lavori pubblici e delle forniture di beni e servizi, lo scrupoloso rispetto delle prescrizioni di cautela dettate dalla normativa antimafia, di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136".
2. La Ditta lottizzante ha sottoscritto e si impegna ad osservare il Protocollo di Legalità così come predisposto dalla Prefettura di Pesaro e Urbino e sottoscritto dagli Enti, Uffici e Associazioni aderenti il 10 marzo 2020 che, sebbene non allegato, fa parte integrante e sostanziale degli elaborati di piano elencati in premessa.

ART. 24 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione le parti fanno riferimento alla legislazione statale e regionale vigente in materia, nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale Comunale, alle norme di Piano Attuativo ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore.

ART. 25 CONTROVERSIE

1. Tutte le eventuali contestazioni, che potrebbero derivare dall'applicazione della presente convenzione, saranno decise con le modalità stabilite dal Tribunale Amministrativo della Regione Marche.