



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro - Urbino

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO CON PROGETTAZIONE URBANISTICA DI DETTAGLIO RELATIVO A "ST5_P89 – COMPARTO CONVENTO TRAPPISTI – LOC. PRELATO" CUP

Il giorno del mese di dell'anno in Fano (PU) via n., davanti a me sono comparsi i signori:

- **Giagnolini Arch. Adriano**, nato a (PU) il, 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 del Comune di Fano (con sede in Fano via San Francesco d'Assisi, Codice Fiscale 00127440410), come tale nominato con provvedimento sindacale n. che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- **Michele Parodi**, nato a (...) il in qualità di legale rappresentante della Comunità Cistercensi Riformati – Trappisti con sede in via (.....) Cod. Fisc.: Part. IVA: e-mail: pec: ,soggetti attuatori;

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo. D'ora in avanti le parti saranno denominate come "Ditta Lottizzante".

PREMESSO

- che la Ditta Lottizzante è proprietaria dell'area sita nel territorio di questo Comune, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n. 43 mappali 270, 244, 192, 249, 251, 22, 38, 91, 108, 125, 189, 195, 196, 236, 240,241,191, 255, 260, 263, 264, 267, 291 foglio n. 44 mappali 19, 39, 40, 41, confinante con proprietà Landini, Carnaroli via Prelato, salvo altri, della superficie catastale complessiva di mq 236.904, al cui interno ricadono, al 100%, i 28.621 mq. del comparto, e di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che la suddetta area nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fano approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 19/02/2009 e s.m.i., è ricompresa nel comparto unitario di attuazione già denominato "ST5_P89 – Comparto Convento Trappisti – loc. Prelato";
- che il Consiglio Comunale ha approvato la Progettazione Urbanistica di dettaglio del suddetto comparto "ST5_P89" ed il relativo schema di convenzione con Deliberazione n. del, esecutiva ai sensi di Legge.

VISTO

- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione presentato presso l'ufficio Urbanistica in data – prot. n., redatto dall'Arch. ed approvato, con D.G.C. n. del, costituito dai seguenti elaborati:

Progetto Edilizio:

.....

Comune di Fano Prot.0067852-03/07/2023-c_d488-PG-0042-00060003-A 1572-447

.....
.....
.....

Progetto opere di urbanizzazione:

.....
.....
.....
.....
.....

- 2_06_Schema_fognature_acque_reflue.pdf
- protocollo legalità

- che l'intervento relativo alla Progettazione Urbanistica di dettaglio in questione è conforme all'attuale normativa urbanistica di questo Comune ed alla vigente normativa statale e regionale;
- che, in particolare, l'intervento non è in contrasto con il Piano Paesistico Ambientale, adottato dalla Regione Marche con D.A.C.R. n. 197 del 3.11.1989 e s.m.i..

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 dell'intervento di cui trattasi e rimanendo la Ditta lottizzante obbligata per sé, successori ed aventi causa, le costituite parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

**ART.1
OBBLIGO GENERALE**

- 1.L'attuazione della Progettazione Urbanistica di dettaglio avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e giusto la Progettazione Urbanistica di dettaglio, approvata con D.C.C. n. del, che – sebbene non allegata – fa 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 dai lottizzanti 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 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 idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

**ART.2
ATTUAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO**

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 descritta nella scheda "ST5_P89"; comprensiva dei terreni censiti al Catasto come segue: al Foglio con i mappali, per un totale di mq., relativamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- **Fognature acque reflue**

Tale realizzazione avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione.
2. Le opere di urbanizzazione dovranno essere attuate contemporaneamente alle costruzioni 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. I permessi di costruire relativi alla edificazione privata potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, che la Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare entro il prossimo anno, in coerenza con quanto previsto dalla Progettazione Urbanistica di dettaglio .

4. Le sanzioni a carico della Ditta lottizzante in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dalla Progettazione Urbanistica di dettaglio saranno quelle previste dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i..

ART.3 DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

Ai sensi del D.M. 1444/1968, della Legge Regionale n.34/1992 e delle N.T.A. del P.R.G. vigente (variante approvata con D.C.C. n del) i parametri urbanistici e le aree a standard sono così quantificati:

- Superficie territoriale complessiva	mq.	28.621
- Zona omogenea F5_CC - convento	mq.	28.621
- ST max realizzabile	mq.	2.400

ART.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.La Ditta lottizzante, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste dalla Progettazione Urbanistica di dettaglio di cui all'articolo 2 comma 1 e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dalla Ditta lottizzante stessa e corredato dai pareri dei vari Uffici Comunali Servizi ed Enti, previo rilascio del Permesso di Costruire.

2.La Ditta lottizzante si obbliga a versare gli oneri di urbanizzazione primaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria, il contributo per il costo di costruzione e i Diritti di Segreteria Comunale pari a € 516,00.

ART.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

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 i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - a sostenere l'onere economico complessivo del costo di realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, calcolato in via presuntiva:

- **Fognature acque reflue** del valore di € 225.400,00

Totale opere di urbanizzazione**TOT..** € **225.400,00**

In applicazione del comma 6 bis del art. 17 Regolamento oneri € (-15%) **191.590,00**

2. L'assunzione del suddetto onere di urbanizzazione avverrà - ai sensi dell'art. 33 della L.R. 5 agosto 1992 n.ro 34 - a scomputo del contributo prescritto dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 N° 380 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e del Contributo Straordinario (calcolato al successivo art. 7 comma 2 e 3), **secondo l'ammontare pari a Euro 191.590,00 (=225.400,00 -15%).**

ART.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI INTERESSE GENERALE ESTERNE AL COMPARTO E DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono presenti opere di urbanizzazione primaria di interesse generale esterne al comparto, né opere di urbanizzazione secondaria.

ART.7 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, CONTRIBUTO STRAORDINARIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

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 degli usi previsti e delle volumetrie massime edificabili ammesse dalla Progettazione Urbanistica di dettaglio approvata ed ammontano rispettivamente a :

URBANIZZAZIONI PRIMARIE:

- destinazione convento/convitto = residenza:

mc 9474 x €/mc 14,20 * 1,1 = €. 147.984

URBANIZZAZIONI SECONDARIE:

- destinazione convento/convitto = residenza:
mc 9474 x €/mc 13,23 * 1,1 = €. 137.875

2. Le parti danno atto che il "Contributo Straordinario per interventi su aree in variante urbanistica", di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR n.380/2001 e all'art.19 bis del Reg. Oneri approvato con D.C.C. n. 166/2021, ammonta a quanto di seguito espresso:

CONTRIBUTO STRAORDINARIO = €. **309.794**

3. il Contributo Straordinario, di cui al precedente comma 2, viene corrisposto prima del rilascio del Titolo Edilizio secondo quanto stabilito dal suddetto Reg. Oneri approvato con D.C.C. n. 166/2021, art. 5 lettera C; nel caso in cui l'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione a scomputo sia inferiore al Contributo Straordinario dovuto, gli eventuali conguagli saranno determinati e corrisposti all'atto di rilascio del permesso di costruire del complesso monastico.

4. 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. 23 e seguenti del D.lgs. 50/2016 e loro successive modifiche e integrazioni, redatti da professionisti abilitati incaricati dalla Ditta lottizzante la quale dichiara di aver preventivamente nominato il Coordinatore della Progettazione ai sensi della vigente normativa;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione hanno ottenuto parere favorevole con prescrizioni dal competente ufficio U.O.C. Lavori Pubblici, assunto al prot. n. del
- l'importo delle opere complessive a scomputo risulta maggiore/minore dei valori stimati sulla scorta del progetto costituente parte integrante e sostanziale degli elaborati della Progettazione Urbanistica di dettaglio approvata.

5.L'ammontare della quota del contributo di cui all'art.16 comma 2 (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) del D.P.R. n.380/2001 verrà determinata all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti dalla Progettazione Urbanistica di dettaglio.

6.Il pagamento dell'eventuale quota di contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art.16 punto 2 del D.P.R. 380/2001, derivante dalla differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo e l'importo dei relativi oneri tabellari di urbanizzazione, avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

7.Il pagamento del contributo di cui all'art.16 comma 3 del D.P.R. n.380/2001, relativo al costo di costruzione, avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

8.Ai versamenti degli importi degli oneri non scomputabili si applicano le modalità di riscossione e rateizzazione in vigore.

9.Quando il costo delle opere realizzate risulti a consuntivo, inferiore agli importi convenzionati ed inferiori agli oneri tabellari dovuti per gli interventi edilizi corrispondenti, la Ditta lottizzante si impegna a versare l'eventuale conguaglio al Comune di Fano in un'unica soluzione entro 30 giorni dalla data di collaudo definitivo delle opere e comunque prima della presa in consegna delle opere.

ART.8

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 35, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, 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.Eventuali sostituzioni delle ditte esecutrici nel corso dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicate al responsabile del Procedimento del Comune di Fano di cui al successivo articolo.

ART.9 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.
- 3.** La direzione e la contabilità dei lavori vengono affidate all'Arch./Ing. (direttore dei lavori abilitato), e l'onere per tutte le sue 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:
 - 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 progettazione in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 90 comma 3 del D.Lgs 81/2008;
 - 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;
- 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 dare indicazioni per la nomina del collaudatore in corso d'opera di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti per legge, entro la data di inizio dei lavori, l'onere per tutte le sue competenze sarà a totale 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 e dalla data di esso decorre il termine per il completamento delle opere.
- 13.** Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione alla Soprintendenza per i beni Archeologici delle Marche così come disposto con nota della Soprintendenza per i beni Archeologici delle Marche prot. n. _____ del _____.
- 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 definitivo.
- 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 e/o dall'Ufficio Tecnico Comunale.

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.

22. 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.10

TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è stabilito in **5 (cinque) anni** a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, salvo eventuale proroga 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.

Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, fatta salva eventuale proroga o rinnovo motivato del Permesso di Costruire per il completamento delle opere, qualora le opere siano realizzate solo in parte, la presente convenzione si intende decaduta e l'atto risolto in pieno diritto. Il Comune tuttavia, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere. In tal caso, il Comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse è senz'altro autorizzato dalla Ditta lottizzante ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti.

2. In ogni caso le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio del Permesso di Costruire, relativo agli interventi previsti dalla Progettazione Urbanistica di dettaglio, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento.

3. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità nella stessa percentuale con l'avanzamento della costruzione degli edifici, ed in modo tale da assicurare sempre i servizi agli edifici costruiti.

4. La realizzazione dei conglomerati bituminosi previsti per il parcheggio, dovrà avvenire – fatti salvi i termini di cui al successivo comma, sempre dopo l'avvenuta costruzione di tutti gli impianti ed i servizi interrati.

5. Eventuali proroghe dei termini potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, solo se il ritardo è dovuto a comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà della Ditta lottizzante.

6. Si precisa, comunque, che, ai sensi della normativa vigente in merito, la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità ed il rilascio dei numeri civici sono subordinati al completamento delle opere di urbanizzazione primaria ed alla conseguente acquisizione delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale.

7. La responsabilità di eventuali danni prodotti al patrimonio stradale esistente di accesso all'area dell'intervento, provocati dal transito dei mezzi dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione e dal transito dei mezzi delle imprese operanti nei vari lotti, è a carico rispettivamente della Ditta lottizzante e degli acquirenti dei lotti previsti dalla Progettazione Urbanistica di dettaglio. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità ed il rilascio dei numeri civici, sarà condizionato all'avvenuta riparazione dei danni prodotti

ART.11

CESSIONE DELLE AREE E CONFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente, al Comune di Fano le opere di urbanizzazione, così come previste nella Progettazione Urbanistica di dettaglio e riassunte nell'elaborato **2_06_Schema_fognature_acque_reflue.pdf** (allegato alla presente convenzione), libere da persone e cose, ipoteche, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, servitù passive apparenti e non apparenti, a meno che le servitù non siano conosciute ed esplicitamente accettate.

2. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dalla Ditta lottizzante è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. Il conferimento delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dalla Ditta Lottizzante dovrà avvenire all'approvazione del collaudo delle opere stesse.

3. La Ditta lottizzante si obbliga per sé successori ed aventi causa ad includere nei rogiti di vendita, le servitù perpetue ed inamovibili, a favore di Aziende ed Enti relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

4. La Ditta lottizzante esonera espressamente il Comune di Fano da qualsiasi responsabilità in dipendenza della gestione e utilizzo delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e si impegna, per sé e aventi causa e diritto, 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.

ART.12 ONERI DIVERSI

- 1.Fanno carico alla Ditta lottizzante i costi di manutenzione delle opere fino alla data della presa in consegna delle opere stesse da parte del Comune.
- 2.Fanno altresì carico alla Ditta lottizzante gli oneri derivanti dalla costituzione delle fideiussioni a garanzia del Comune e le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione.
- 3.La Ditta lottizzante è responsabile civilmente e penalmente delle opere realizzate a scomputo fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.
- 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. 13 VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE

- 1.I lavori, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, saranno valutati a corpo in relazione ai costi unitari del prezzario ufficiale in materia di lavori pubblici della Regione Marche integrati dal prezzario in uso presso Aset Servizi s.p.a. per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di competenza di quest'ultima.
- 2.La contabilità finale verrà compilata dalla Direzione Lavori entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori e dovrà risultare da apposito certificato.
- 3.Qualora l'ammontare dei lavori eseguiti risultasse inferiore ai contributi di concessione da corrispondere - ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 - al Comune, la Ditta lottizzante dovrà immediatamente provvedere al versamento delle somme a conguaglio.

ART. 14 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.
- 2.Entro i successivi sei mesi verranno eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici ASET - o da un tecnico all'uopo incaricato dal Comune di Fano - 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.Con l'approvazione da parte del Comune e degli Uffici ASET del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione avverrà la presa in consegna delle stesse.
- 5.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, 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.
- 6.La Ditta lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi 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 da parte del Comune ed il trasferimento di proprietà delle opere stesse.

ART. 15 PROGRAMMA DI EDIFICAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta lottizzante si impegna a rispettare il seguente programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione del Comparto ST5_P89:
 1. Rilascio del PdC delle opere di urbanizzazione;
 2. Inizio Lavori delle opere di urbanizzazione a scomputo: Rete Fognante Acque Reflue;
 3. Rilascio PdC del complesso monastico;
 4. Realizzazione di tutti i sottoservizi esterni al comparto;
 5. Realizzazione di tutti i sottoservizi interni al comparto;
 6. Collaudo opere di urbanizzazione ed acquisizione delle stesse da parte dell'A.C.
 7. Fine lavori complesso monastico;
 8. Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità del complesso monastico;

ART. 16 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, rilasciata da e dell'importo di **Euro 247.940,00** (= 225.400,00+10%), corrispondente al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione aumentato del 10%. La **fideiussione** è allegata al presente atto sotto la **lettera "X"**

2.La fideiussione deve contenere 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 all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del cod. civile;
- la ditta lottizzante per essere liberata dall'obbligo di pagamento dei premi di proroga deve consegnare al fideiussore:
 - o l'originale della polizza restituito dal Comune con annotazione di svincolo (oppure)
 - o 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 al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, 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 alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della Ditta lottizzante, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo di applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

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 anche parzialmente a seguito di inadempienza, in tal caso la fideiussione va integrata entro sessanta (60) giorni dalla richiesta del Comune.

6.Il deposito cauzionale sarà rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT relativi al costo di un fabbricato residenziale.

7.La firma della fideiussione deve essere debitamente autenticata da Notaio che attesti i poteri di rappresentare la Banca o L'Assicurazione da parte del fideiussore.

8.La polizza sarà comunque totalmente svincolata solo a seguito dell'approvazione del collaudo prescritto dal precedente articolo 15.

ART. 17 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, DIA e il certificato di agibilità.

2.Qualora la Ditta lottizzante non provveda alla cessione delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento degli oneri relativi e/o non realizzi le opere di urbanizzazione nei termini e secondo le modalità prescritte dal Progetto Urbanistica di dettaglio 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, 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 verranno 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. 16.

4.In caso di mancata esecuzione nei termini prescritti - o di esecuzione difforme dalle prescritte specifiche approvate - delle opere di urbanizzazione, il Comune - oltre a quanto indicato nel precedente comma 1 - provvederà all'esecuzione di ufficio delle opere e dei lavori non attuati, addebitando alla Ditta lottizzante inadempiente le relative spese. A rimborso effettuato, l'eventuale provvedimento di sospensione sarà revocato.

5.L'esecuzione d'ufficio di cui ai commi precedenti avverrà previa diffida alla Ditta lottizzante esecutrice e dopo che la stessa - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto - non abbia aderito alle disposizioni impartite.

6.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 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.

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

ART. 18 ALIENAZIONE DEI LOTTI

1. Qualora la Ditta lottizzante proceda all'alienazione dei lotti interessati dal Piano, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri 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 suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli oneri 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 atti di trasferimento di proprietà dei lotti agli acquirenti la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione per l'attuazione del Planivolumetrico relativo all'area "ST5_P89 – Comparto Convento Trappisti – loc. Prelato", 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. 10 della convenzione che stabilisce l'onere della riparazione dei danni al patrimonio stradale esistente, a carico della Ditta lottizzante e degli acquirenti dei lotti previsti dal Planivolumetrico;

- l'art. 20 della convenzione sopraccitata che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private, interne all'area della Progettazione Urbanistica di dettaglio in questione, a completo carico dei proprietari delle unità immobiliari, nello stesso realizzate;

In particolare, inoltre, si dà atto che la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità ed il rilascio dei numeri civici sono subordinati al completamento delle opere di urbanizzazione ed alla conseguente acquisizione delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 19 MANUTENZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli impianti sarà a carico della Ditta lottizzante, successori e aventi causa e cesserà, fatti salvi i successivi commi ed il successivo articolo, solo dopo il riconoscimento di regolare esecuzione del lavoro mediante verbale di collaudo, anche se i terreni risultano in proprietà al Comune.

2. In caso diverso, la Ditta Lottizzante ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti."

ART. 20 AREE PRIVATE CONDOMINIALI

1. La Ditta lottizzante si impegna a realizzare - a sua completa cura e spese - tutte le opere relative alle aree private condominiali, così come individuate nelle tavole del progetto di cui al precedente articolo 3.

2. Qualora la Ditta lottizzante proceda all'alienazione dei lotti interessati dal Piano, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui al comma precedente.

3. In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la Ditta lottizzante ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti.

4. La gestione delle aree suddette è a completo carico, secondo quote di proprietà millesimale, che verranno predisposte dalla Ditta lottizzante, di tutti i proprietari delle unità immobiliari realizzate nel Comparto suddetto, che quindi debbono assolvere - fra l'altro - alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 21 VALIDITA' DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO

1. La validità della Progettazione Urbanistica di dettaglio Convenzionata, relativo alla presente convenzione, viene fissata in **anni 10 (dieci)**, decorrenti dalla data della stipula del presente atto.

2. Pertanto - entro tale termine - la superficie totale (ST) di progetto, così come indicata negli elaborati della Progettazione Urbanistica di dettaglio di cui al precedente art. 3, dovrà essere totalmente concessa, restando inteso che - per un'eventuale superficie che non avesse ottenuto entro il termine suddetto, il permesso di costruire o per la quale non sia stata depositata la SCIA - alla Ditta lottizzante non sarà concesso alcun rimborso dei contributi di concessione.

3. Il Comune di Fano si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente Progettazione Urbanistica di dettaglio, qualora intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 22
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 ottenere i permessi di costruire per l'edificazione dopo la registrazione e trascrizione della convenzione.

ART. 23
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. 24
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. 25
NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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

ART. 26
CONTROVERSIE

Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa, alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Marche, competente per territorio.

Letto, firmato e sottoscritto.

....., li

(luogo e data)

Per il Comune di Fano

.....

Per la Ditta lottizzante

COMUNITA' CISTERCENSI RIFORMATI
TRAPPISTI
Via Appia Nuova, 37 - 00047 Frattocchie RM
Tel. 06 89 82 38 04

