



# Comune di Pesaro

Piano Attuativo

P.A. 2.3.3

area di Chiusa di Ginestreto

## PROPRIETA' :

AELLE di FULGINI LORIS e C. Snc  
Via F.lli Rosselli 46-Pesaro

BATTISTINI BALBINO  
Via Lago Trasimeno 16-Pesaro

BIESSE SPA  
Via Della Meccanica 16 - Pesaro

BI.FIN Srl  
Via Della Meccanica 16 - Pesaro

CARLONI Srl  
Via D. Compagni 17 - Pesaro

FINVE srl  
Via Dell'Automazione 15-17-Pesaro

IMPRESA G.D.  
Via F.lli Del Prete - Pesaro

Penserini Costruzioni Srl  
Via Mario Ricci 43 - Pesaro

Comune di Pesaro  
Piazza del Popolo 1 - Pesaro

## PROGETTISTI :

ognuno per le proprie competenze

PROGETTAZIONE :



studio tecnico AM  
Ing. Giuseppe Acetoso  
Ing. Cristian Marchini  
Ass. tra professionisti  
via degli abeti 206  
61100 Pesaro, PU  
info.amstudio@gmail.com

ANGELINI & GALEAZZI  
architetti associati

Via Frontali n. 6 Pesaro P. IVA 02052280415  
tel.fax 0721/68039-67050 e-mail angelinigaleazzi@gmail.com



Dott. Ing. Stefano Barbaresi Tel. 0721403695  
Dott. Ing. Francesco Barbaresi Fax: 0721403895

Via Mario Del Monaco n.3 P.I. 02304940410  
61121 PESARO

BACCHIOCCHI & CARDINALI  
Studio associato di architettura

Arch. Marco Cardinali (CRDMRC64A17G479C)  
Arch. Giampiero Bacchiocchi (BCCGPR63L08H721W)  
61122 Pesaro - Via Diaz, 19 - Tel. - Fax 0721/30186  
P.Iva 01279400418 e-mail bacchiocchi.cardinali@virgilio.it

RILIEVI TOPOGRAFICI ED INDAGINI CATASTALI :



Studio Tecnico  
Campanari

» Via G. Giolitti n. 20 - cap 61122 - Pesaro (PU)  
» Tel. & Fax: 0721/456276  
» Email: studiogeomcampanari@libero.it

INDAGINI E STUDI GEOLOGICI :

Studio Associato di Geologia Caturani&Mariani

Via Benucci n.45-Pesaro

Studio di Geologia Rondoni&Darderi Associati

Via Vanzolini n.4-Pesaro

IDRAULICA :

Ing. Giacomo Furlani

Via Bruno Bedosti n. 21-Pesaro

VERDE :

Studio LANDESIGN

Via Mameli n. 42-Pesaro

ACUSTICA :



Dott. Ing. Arch. Alberto Barbaresi Tel. 0721403695  
Dott. Ing. Luca Barbaresi PhD Fax. 0721403895  
Via Mario Del Monaco n.3 e-mail: alberto.barbaresi@alice.it  
61121 PESARO e-mail: lucabarbaresi@alice.it

OGGETTO :

gennaio 2019

SCHEMA DI CONVENZIONE  
relativo al comparto A1  
relativo al comparto A2  
relativo al comparto B



Repertorio n.

Raccolta n.

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO CHIUSA DI GINESTRETO U.M.I. 2.3.3 – DITTE “\_\_\_\_\_” – COMPARTO “[●]”.

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Pesaro, nel mio studio sito in via \_\_\_\_\_ avanti a me Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in Pesaro iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Pesaro ed Urbino \_\_\_\_\_

Sono presenti i signori:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che interviene a questo atto in qualità di Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Pesaro con sede in Pesaro (PU) Piazza del Popolo n. 1, Codice Fiscale 00272430414, domiciliato per la carica in Pesaro, presso la sede Comunale, a questo atto, autorizzato in forza dei poteri conferitigli dall'art. 10 del Regolamento Organizzazione – Sistema di Direzione, come risulta dall'atto del Sindaco del Comune medesimo in data \_\_\_\_\_ - prot. n. \_\_\_\_\_, che in copia conforme all'originale si trova allegato al presente atto sotto la lettera “.....”;

- il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, i quali dichiarano di intervenire nel presente atto non per sé, ma nella sua qualità di legale rappresentante/amministratore della Ditta \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, Partita \_\_\_\_\_, in esecuzione dei poteri a lui conferiti dal \_\_\_\_\_;

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, rinunciano di comune accordo e col mio consenso all'assistenza dei testi a questo atto, convengono e stipulano quanto segue:

**PREMESSO:**

l) che le Ditte “\_\_\_\_\_” sono proprietarie delle aree interessate alla trasformazione urbanistica ubicate all'interno della U.M.I. 2.3.3 Chiusa di Ginestreto, Comune di Pesaro, distinte al Catasto come segue:

SUPERFICI CATASTALI						
n	PROPRIETARIO	Foglio	mapp.	sup. catastale	sup. catastale ragguagliata	%sup catastale senza Area Demaniale
1	Aelle Fulgini Loris & C. snc	3	40	659	655	
		3	136	8925	8873	
		3	137	6774	6734	
		3	138	2519	2504	
		3	140	290	288	
		4	191	600	596	
		4	266	1040	1034	
		4	267	560	557	
		4	268	5633	5600	
		4	269	800	795	
				27800	27637	7,62207660%

## Comune di Pesaro SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

area dinamiche urbane

2	Bi.Fin. Srl	3	18		441	438	
	(ex Tinti Carlo)	3	54		247	246	
		3	(ex 20/p) 188		10136	10077	
		3	22		820	815	
		3	31		2505	2490	
		3	39		968	962	
		3	64		365	363	
		3	(ex 128/p) 184		11884	11814	
		3	(ex 141/p) 187		38284	38059	
		3	144		1233	1226	
		3	145		23206	23070	
		3	147		6309	6272	
		3	149		103	102	
		4	129		17800	17696	
		4	131		20200	20081	
		4	200	<b>p</b>	15759	15667	
		4	343		2588	2573	
		4	344		650	646	
		4	469	<b>p</b>	63	63	
		4	507		8713	8662	
	(ex Gianel srl)	3	114	<b>p</b>	1145	1138	
	(ex Gianel srl)	3	118	<b>p</b>	12611	12537	
					176030	174997	48,26309873%
3	Finve srl	3	129		275	273	
					275	273	0,07539824%
4	Soc. Biesse spa	4	351		201	200	
		3	(ex 128/p) 185	<b>p</b>	506	503	
		3	(ex 20/p) 189	<b>p</b>	62963	62593	
		4	352		68	68	
		4	353		11	11	
		4	465		157	156	
		4	509		3381	3361	
					67287	66892	18,44844131%
5	Battistini Balbino	4	2		743	739	
		4	329	<b>p</b>	5029	4999	
					5772	5738	1,58254051%
6	Penserini Costruzioni srl	4	125		800	795	

## Comune di Pesaro SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

area dinamiche urbane

		4	127		1980	1968	
					2780	2764	0,76220766%
7	Demanio	4	331		7289	7246	
		4	332		1045	1039	
		4	333		115	114	
		4	334		2995	2977	
		4	335	<b>p</b>	734	730	
		4	336		50	50	
		4	337		4711	4683	
		4	338		1521	1512	
		4	339		111	110	
					18571	18462	
9	Società Carloni srl	3	2	<b>p</b>	2897	2880	
		3	3	<b>p</b>	41569	41325	
		3	6	<b>p</b>	12866	12790	
		3	119	<b>p</b>	4214	4189	
					61546	61185	16,87440024%
10	Impresa G.D. srl	4	201	<b>p</b>	19885	19768	
					19885	19768	5,45197818%
11	Bi.Fin. Srl	3	142	<b>p</b>	947	941	
	(ex Serafini)	3	163	<b>p</b>	111	110	
		3	166	<b>p</b>	204	203	
					1262	1255	0,34600938%
12	Comune di Pesaro				2093	2081	
					2093	2081	0,57384915%
13	Scolmatore				1798	1787	
					1798	1787	
	<b>Area totale</b>				<b>385099</b>	<b>382839</b>	<b>100,00%</b>

II) che con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/1992 e s.m.i. relativa al piano particolareggiato in oggetto, approvata definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, in adeguamento ai rilievi prescrittivi ed indicativi formulati dalla Provincia di Pesaro e Urbino con deliberazione di Giunta Provinciale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge;

III) che il suddetto Piano Particolareggiato a cui fa riferimento la presente convenzione è composto dai seguenti elaborati:

<u>Elaborato</u>	<u>Documento digitale</u>
A01_Estratto PRG VIGENTE	A01_PRG_VIG_PA_233_ADOZIONE_CC
A02_Estratto PRG VIGENTE RETTIFICATO	A02_PRG_RETT_PA_233_ADOZIONE_CC
A03_Estratto PRG VARIANTE	A03_PRG_VAR_PA_233_ADOZIONE_CC
A04_NTA PRG VIGENTE_ART. 4.4.2.3	A04_NTA_VIG_ART_4423_PA_233_ADOZIONE_CC
A05_NTA PRG VIGENTE RETTIFICATO_ART. 4.4.2.3	A05_NTA_RETT_ART_4423_PA_233_ADOZIONE_CC
A06_NTA PRG VARIANTE_ART. 4.4.2.3	A06_NTA_VAR_ART_4423_PA_233_ADOZIONE_CC
TAV. 1 - Rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto – stralcio del perimetro dal P.R.G. scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.229.pdf.p7m
Tav. 2 - Sezioni stato di fatto - scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.230.pdf.p7m
Tav. 3 - Vincoli di PRG – scala 1:5000	01235440417-28012014-1200.231.pdf.p7m
Tav. 4 - Dati catastali - scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.232.pdf.p7m
Tav. 5a - Destinazione di zona e uso del suolo – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.233.pdf.p7m
Tav. 5b - Comparti di attuazione – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.234.pdf.p7m
Tav. 6 - Trattamento spazi aperti – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.235.pdf.p7m
Tav. 7 - Massimi ingombri edifici - distacchi – altezza massima e numero piani – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.236.pdf.p7m
Tav. 8 – Sezioni – scala 1: 500	01235440417-28012014-1200.237.pdf.p7m
Tav. 9 - Parcheggi pubblici – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.238.pdf.p7m
Tav.10a - Verde pubblico – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.239.pdf.p7m
Tav.10b - Alberature da abbattere – scala 1:2.000-1:500	01235440417-28012014-1200.240.pdf.p7m
Tav.11 - Tipologie edilizie zona produttiva – scala 1: 500	01235440417-28012014-1200.241.pdf.p7m
Tav 12a - Tipologie edilizie comparto B-terziario-residenza – scala 1: 500	01235440417-28012014-1200.242.pdf.p7m
Tav 12b - Tipologie edilizie comparto B-terziario-residenza – scala 1: 500	01235440417-28012014-1200.243.pdf.p7m
Tav. 13 - Planivolumetrico – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.244.pdf.p7m
Tav. 14 - Viste prospettiche	01235440417-28012014-1200.245.pdf.p7m
Tav. T1 - Rete acque chiare e nere – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.246.pdf.p7m
Tav. T2 - Profili acque nere – scala x-1:1000/y-1:100	01235440417-28012014-1200.247.pdf.p7m
Tav. T3 - Profili acque nere – scala x-1:1000/y-1:100	01235440417-28012014-1200.248.pdf.p7m

**Comune di Pesaro SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

area dinamiche urbane

Tav. T4 - Profili acque chiare – scala x-1:1000/y-1:100	01235440417-28012014-1200.249.pdf.p7m
Tav. T5 - Profili acque chiare – scala x-1:1000/y-1:100	01235440417-28012014-1200.250.pdf.p7m
Tav. T6 - Rete Enel – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.251.pdf.p7m
Tav. T7 - Rete telefonica e multimediale – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.252.pdf.p7m
Tav. T8 - Rete gas e acqua – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.253.pdf.p7m
Tav. T9 - Rete illuminazione pubblica – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.254.pdf.p7m
Tav. T10 - Rete irrigazione Consorzio val del Foglia – scala 1:1000	01235440417-28012014-1200.255.pdf.p7m
Tav. T11 - Opere di urbanizzazione necessarie per l'attivazione comparto A1	01235440417-28012014-1200.256.pdf.p7m
Tav. T12 - Opere di urbanizzazione necessarie per l'attivazione comparto A2	01235440417-28012014-1200.257.pdf.p7m
Tav. T13 - Opere di urbanizzazione necessarie per l'attivazione comparto B	01235440417-28012014-1200.258.pdf.p7m
Tav. 1/VERDE – Rilievo stato di fatto	01235440417-28012014-1200.267.pdf.p7m
Tav. 2/VERDE – Planimetria generale	01235440417-28012014-1200.268.pdf.p7m
Tav. 3/VERDE – Schemi di impianto	01235440417-28012014-1200.269.pdf.p7m
Tav. 4/VERDE – Particolari costruttivi	01235440417-28012014-1200.270.pdf.p7m
Tav. 1/Vallato - Interventi di riduzione del rischio idraulico sul fosso Vallato Albani (Planimetria stato di fatto e di progetto – Sterri e riporti)	01235440417-28012014-1200.226.pdf.p7m
Tav. 2/Vallato - Interventi di riduzione del rischio idraulico sul fosso Vallato Albani (Sezioni stato di fatto e di progetto – Sterri e riporti)	01235440417-28012014-1200.227.pdf.p7m
Tav. 3/Vallato - Interventi di riduzione del rischio idraulico sul fosso Vallato Albani (Planimetria castale)	01235440417-28012014-1200.228.pdf.p7m
Relazione tecnica e stima delle opere di urbanizzazione	01235440417-28012014-1200.220.pdf.p7m
Documentazione fotografica	01235440417-28012014-1200.219.pdf.p7m
Norme tecniche di attuazione	01235440417-28012014-1200.221.pdf.p7m
Schema di convenzione	01235440417-28012014-1200.222.pdf.p7m
Valutazione del clima acustico	01235440417-28012014-1200.260.pdf.p7m
Relazione di compatibilità idraulica Asseverazione (DGR 53/14)	01235440417-28012014-1200.223.pdf.p7m 01235440417-28012014-1200.224.pdf.p7m
Proposta di mitigazione del rischio idraulico	01235440417-28012014-1200.225.pdf.p7m

## Comune di Pesaro SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

area dinamiche urbane

Indagine geologica Tavole geologiche	01235440417-28012014-1200.271.pdf.p7m 01235440417-28012014-1200.272.pdf.p7m
Rapporto ambientale e VAS	01235440417-28012014-1200.259.pdf.p7m
Indagine geofisica	01235440417-28012014-1200.273.pdf.p7m
All.1/VERDE – Relazione di progetto	01235440417-28012014-1200.261.pdf.p7m
All.2/VERDE – Relazione: aspetti paesaggistici e vegetazionali	01235440417-28012014-1200.262.pdf.p7m
All.3/VERDE – Relazione dello stato di fatto	01235440417-28012014-1200.263.pdf.p7m
All.4/VERDE – Piano di manutenzione quinquennale	01235440417-28012014-1200.264.pdf.p7m
All.5/VERDE – Computo metrico estimativo	01235440417-28012014-1200.265.pdf.p7m
All.6/VERDE – Elenco prezzi unitari	01235440417-28012014-1200.266.pdf.p7m

**IV) che** il suddetto Piano Particolareggiato è stato redatto in variante sostanziale al PRG vigente, è articolato secondo i comparti attuativi A1, A2 e B, ed è caratterizzato dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

UMI 2.3.3													
	TOTALE UMI 2.3.3	COMPARTI A1-A2	COMPARTO A1				COMPARTO A2				COMPARTO B		
			TOTALI A1	A1	A1 in fascia di rispetto	A1 in area demaniale	TOTALI A2	A2	A2 in fascia di rispetto	A2 in area demaniale	TOTALI B	B	B in fascia di rispetto
strade	15.579	11.956	5.330			102	6.626	3.508	3.118	151	3.623	1.681	1.942
Pz	11.933	9.086	2.936				6.150	4.498	1.652		2.846	1.805	1.041
Pp	32.130	24.596	9.236				15.360	14.734	626		7.535	4.658	2.877
Vg	151.842	143.866	51.535	36.034	8.967	6.183	92.331	62.169	18.474	10.958	7.976	5.857	2.119
area Servizi	2.301	2.301					2.301	2.301					
Fondiarìa	169.055	151.035	54.270			249	96.765			819	18.019		
	382.839		123.307				219.533				39.999		

### COMPARTI "A1" e "A2"

	Sup.lotto	Sn totale Sub P1*	Sn prod.>80%*	Sn terz.<20%*	Sn Servizi	Sup. Accessoria (15%Sn)
<b>lotto 1- A2</b>	23.205	17.504	14.003	3.501		NO
<b>lotto 2- A2</b>	37.401	28.213	22.570	5.643		NO
<b>lotto 3- A2</b>	27.154	20.483	16.387	4.097		NO
<b>lotto 4- A2</b>	9.005	6.793	5.434	1.359		NO
<b>lotto S- A2</b>	2.301				1.500	225
<b>lotto 4- A1</b>	54.270	40.999	32.799	8.200		NO
<b>TOTALI</b>	153.336	113.992	91.193	22.800	1.500	225

\* destinazioni ammesse secondo quanto disposto dall'art. 4.2.2.4 NTA vigente, con l'esclusione degli esercizi di vicinato e delle medie strutture;

## Comune di Pesaro SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

area dinamiche urbane

e divieto di insediamento di Industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe, nelle aree produttive assoggettate a vincolo di "Vulnerabilità idrogeologica alta" (art. 3.1.4.10 c.1 delle NTA del PRG).

### COMPARTO "B"

	Sup.lotto	Sn totale	Sn esclusiva Resid. 100%	Sn esclusiva Terz. 100%	Sup. Accessoria (15%Sn)
<b>lotto T A</b>	4.723	5.000		5.000	NO
<b>lotto R 1</b> edilizia convenzionata	4.461	3.000	3.000		450
<b>lotto R 2</b> edilizia libera	4.642	3.000	3.000		450
TOTALI	18.019	11.000	6.000	5.000	900

**In relazione all'avvenuta approvazione della variante al PRG con delibera di C.C. n.89 del 22/10/2018 in recepimento della L.R. n.8/2018, le capacità edificatorie qui previste, espresse in Sn e Sa, dovranno essere riferite alla SL ed alla SA secondo i coefficienti correttivi previsti dai nuovi articoli 2.2.3.7 e 2.2.3.8 delle NTA del PRG.**

V) [CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "A1"] che il Comparto A1 è formato dalle seguenti aree private:

[●];  
[●];  
[●];

e dalle seguenti aree del Comune limitatamente ai mappali [●];

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "A2"] che il Comparto A2 è formato dalle seguenti aree private:

[●];  
[●];  
[●];

e dalle seguenti aree del Comune limitatamente ai mappali [●];

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO "B"] che il Comparto B è formato dalle seguenti aree private:

[●];  
[●];  
[●];

e dalle seguenti aree del Comune limitatamente ai mappali [●];

VI) che nel complesso il Comune di Pesaro è proprietario delle suddette aree, adibite ad uso stradale (definite catastalmente con strada comunale della Chiusa, per una superficie territoriale pari a mq. 2.081 corrispondente al 0,57384915% dell'intero piano particolareggiato), poste nei Comparti A1, A2 e B, cui competono i seguenti diritti edificatori:

Comparto A1 – destinazione produttiva	Sn mq. 235,27
Comparto A2 – destinazione produttiva	Sn mq. 418,87
Comparto B: Residenza	Sn mq. 17,22
Residenza convenzionata	Sn mq. 17,22
Terziario	<u>Sn mq. 28,69</u>
Totale	<u>Sn mq. 717,27</u>

Per un valore complessivo di € \_\_\_\_\_

VII) che il Consiglio Comunale con delibere di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di adozione, n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di adozione definitiva e successiva delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di approvazione del piano, ai sensi dell'art.19, comma



1, lett. l), del vigente “Regolamento per l’alienazione, gestione e disposizione dei beni del patrimonio immobiliare”, approvato con Delibera di C.C. n. 43/2017, **ha stabilito di alienare** la potenzialità edificatoria espressa dall’Aree Comunali.

Con Determinazione Dirigenziale n. [●] del [●], esecutiva il [●], si è provveduto a perfezionare la cessione in oggetto.

**VIII)** che il Cedente (Amministrazione comunale) cede e trasferisce al Cessionario (Soggetti attuatori), che, come sopra rappresentato, accetta, l’intera potenzialità edificatoria (Sn – Sa dove prevista dal piano particolareggiato) delle Aree Comunali, come sopra definite e identificate alla planimetria sub Allegato “\_\_\_” al presente atto, facente parte del demanio stradale, in quanto la stessa rientra all’interno del perimetro del piano particolareggiato della UI 2.3.3 promosso dal Cessionario.

**IX)** che la cessione della potenzialità edificatoria che precede viene attuata mediante costituzione a carico della porzione sopra descritta di terreno, che assume la natura di fondo servente, ed a favore dell’area di proprietà del Cessionario, che assume la natura di fondo dominante, di servitù di non edificare e di tollerare i nuovi manufatti in cui si specificherà l’edificabilità ceduta. Il Comune resterà proprietario dell’area che esprime la capacità edificatoria ceduta.

**X)** che il Cedente si obbliga conseguentemente a porre in essere - ove occorrer possa - ogni attività necessaria al fine di consentire alla parte cessionaria l’utilizzo della suindicata capacità edificatoria, e di ottenere il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

**XI)** che quale corrispettivo per la cessione di cubatura relativa alle Aree Comunali, il Cessionario corrisponde al Cedente un importo pari ad Euro [\_\_\_\_\_] ([\_\_\_\_\_] ), così come da stima del Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Pesaro, giusto il parere di congruità dell’U.O. Patrimonio del Comune di Pesaro.

**XII) che** ai fini dell’acquisizione dei pareri degli Enti competenti in merito all’esame della predetta proposta di piano particolareggiato, ai sensi degli artt. 14 ss. della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii., il Comune ha convocato la Conferenza di servizi, le cui sedute si sono tenute in data \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, i cui verbali sono stati approvati con Determinazione del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

**XIII)** che l’intervento pianificatorio non è in contrasto con il Piano Paesistico Ambientale, adottato dalla Regione Marche con Deliberazione Amministrativa n. 197 del 03.11.1989, e successive modificazioni e/o integrazioni;

**XIV)** che le opere individuate in relazione al **parere di mitigazione PAI** (Parere n. 0165662 del 9/03/2015 della REGIONE MARCHE - Autorità di Bacino Regionale, acquisito dal Comune di Pesaro al prot. 19510 del 9/03/2015), **ed alla compatibilità/compensazione idraulica**, che dovranno essere realizzate in via prioritaria rispetto all’attuazione di qualsiasi comparto, sono le seguenti:

- rialzo del piano d’imposta dei comparti industriali almeno fino alla quota di 29,00 m.slm. attraverso i terreni asportati dall’area interessata dalla previsione della cassa d’espansione in sponda destra del Fiume Foglia;
- realizzazione dell’argine tra la cassa d’espansione e l’area edificabile, come proposto nell’istanza di mitigazione;
- innalzamento della sponda sinistra del Vallato Albani, nel tratto iniziale;
- aumento delle sezioni/aree golenali del Vallato Albani, almeno fino alla sezione P8-P9;
- realizzazione delle misure previste per l’invarianza idraulica;

**XV)** che in data \_\_\_\_\_, acquisita al Prot. n. \_\_\_\_\_ e successive integrazioni, il **CONSORZIO URBANISTICO** \_\_\_\_\_ ha presentato richiesta di permesso di costruire per realizzare le opere di urbanizzazione preliminari sopra descritte e quelle afferenti al Comparto [●] del piano particolareggiato, oggetto della presente convenzione;

**XVI)** che con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato, con le prescrizioni dettate dagli Enti e uffici competenti, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del Comparto [●] d'intervento, costituito dai seguenti elaborati:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**XVII)** per quanto precede, si rende necessario addivenire, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e ss.mm.ii., nonché della vigente normativa regionale, alla stipula di apposita convenzione per regolare i rapporti, gli oneri e gli obblighi a carico dei Soggetti Attuatori, al fine di pervenire alla urbanizzazione ed alla edificazione del COMPARTO "[●]".

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

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

- Comune (Amministrazione Comunale di Pesaro);
- Soggetti attuatori (Ditta proprietarie)

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

#### **ART. 1 - AMBITO DEL "COMPARTO [●]" DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**1.1)** Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla presente Convenzione, le Aree oggetto del COMPARTO "[●]" del Piano Particolareggiato sono indicate sulla planimetria catastale in scala [●] allegata alla presente Convenzione sotto "[●]" in bordo [●] e bordo [●] ed individuate nel Catasto Terreni del Comune di Pesaro come segue:

- foglio [●], mappali [●].

#### **ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

**2.1)** La presente convenzione regola i rapporti tra i Soggetti Attuatori ed il Comune di Pesaro per l'attuazione delle previsioni del COMPARTO "[●]" del Piano Particolareggiato, relativamente ad un'area ubicata in Comune di Pesaro, relativo alla UMI 2.3.3, di cui all'art. 4.4.2.3 delle NTA del PRG vigente, come meglio individuato negli elaborati del Piano Particolareggiato approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. [●] del [●], esecutiva ai sensi di legge.

**2.2)** I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 e delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti il COMPARTO "[●]" di cui all'art. 8.2 della presente Convenzione.

**2.3)** L'attuazione del COMPARTO "[●]" avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione ed in conformità agli elaborati di piano particolareggiato approvato in Consiglio Comunale con atti deliberativi sopra menzionati ed agli elaborati dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione approvati dalla Giunta Comunale con delibera n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva, alle condizioni e prescrizioni dettate dagli enti e uffici preposti in sede di esame del progetto al fine dell'acquisizione dei pareri di competenza che, pur non allegati alla presente convenzione, ma depositati agli atti d'ufficio, fanno parte integrante del presente atto.

**2.4)** I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per gli stessi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

**2.5)** I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare gli interventi edilizi previsti nel COMPARTO [●], di seguito specificati: [●]

**[con riferimento al COMPARTO "A1"]**

(a) Edifici ad uso Industriale/Terziario, suddivisi in più tipologie architettoniche, con piani variabili, fino ad un massimo di \_\_\_\_\_ piani, con la possibilità di avere dei vani nei piani interrati o seminterrati per una Superficie netta complessiva pari a  $S_n = 40'999$  mq., secondo quanto stabilito dalle NTA del piano relativo alla UMI 2.3.3.

**[con riferimento al COMPARTO "A2"]**

(a) Edifici ad uso Industriale/Terziario, suddivisi in più tipologie architettoniche, con piani variabili, fino ad un massimo di \_\_\_\_\_ piani, con la possibilità di avere dei vani nei piani interrati o seminterrati per una Superficie netta complessiva pari a  $S_n = 72'993$  mq., secondo quanto stabilito dalle NTA del piano relativo alla UMI 2.3.3.

(b) Edificio ad uso Servizi, fino ad un massimo di \_\_\_\_\_ piani, con la possibilità di avere dei vani nei piani interrati o seminterrati per una Superficie netta complessiva pari a  $S_n = 1'500$  mq., secondo quanto stabilito dalle NTA del piano relativo alla UMI 2.3.3.

**[con riferimento al COMPARTO "B"]**

(a) Edifici ad uso residenziale, suddivisi in più tipologie architettoniche, con piani variabili, fino ad un massimo di \_\_\_\_\_ piani, con la possibilità di avere dei vani nei piani interrati o seminterrati per una Superficie netta complessiva pari a  $S_n = 6'000$  mq., secondo quanto stabilito dalle NTA del piano relativo alla UMI 2.3.3.

L'entità di Superficie netta "Sn", di cui sopra, è suddivisa in percentuali fra libero mercato ed edilizia convenzionata, come di seguito specificato:

COMPARTO B		
SUPERFICIE RESIDENZIALE	Sn (mq.)	Percentuale (%)
Libero mercato	3.000	50%
Convenzionata	3.000	50%
<b>TOTALE SUPERFICIE EDILIZIA RESIDENZIALE</b>	<b>6.000</b>	<b>100%</b>

Le Parti danno atto che l'attuazione del COMPARTO "B" include la realizzazione di edifici a destinazione residenziale convenzionata; il Soggetto Attuatore e il Comune stipuleranno una convenzione al fine di disciplinare, tra l'altro, le caratteristiche tipologiche e costruttive dei sopra detti alloggi sociali e la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli stessi. La predetta convenzione sarà redatta sulla base dello schema di convenzione - tipo per interventi di edilizia residenziale convenzionata approvato dalla Regione Marche con Regolamento regionale n. 6 del 4 ottobre 2004, per quanto applicabile, fermo restando il rispetto dei regolamenti comunali applicabili in materia ed in particolare del Regolamento approvato con delibera di C.C. n.79/2007. Le Parti concordano che la suddetta convenzione sarà sottoscritta prima del perfezionamento dei titoli abilitativi relativi agli edifici residenziali previsti nel Piano Particolareggiato.

(b) Edifici ad uso terziario, disposti fino ad un massimo di \_\_\_\_\_ piani fuori terra con la possibilità di avere un piano interrato nel quale poter localizzare magazzini, parcheggi privati e parcheggi privati di uso pubblico, per una Superficie netta pari a  $S_n = 5'000$  mq., secondo quanto stabilito dalle NTA del piano relativo alla UMI 2.3.3.

**ART. 3 DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

**3.1)** Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

**3.2)** I Soggetti Attuatori sono obbligati in solido per suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

**3.3)** In caso di trasferimento le garanzie già presentate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

**3.4)** I Soggetti Attuatori si obbligano a garantire che tutti i soggetti coinvolti nella progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi articoli (coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, impresa affidataria dei lavori, coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, ecc...), rispettino, ognuno per le proprie competenze, quanto stabilito nella presente convenzione.

**3.5)** La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

#### **ART. 4 PROGETTI EDILIZI**

**4.1)** I progetti dei singoli fabbricati e quelli delle opere di urbanizzazione saranno soggetti all'approvazione con atti autonomi e disgiunti dalla presente convenzione da parte del Comune, secondo le disposizioni previste dalle vigenti leggi, dal Regolamento Edilizio e dalle Normative Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

**4.2)** I Permessi di Costruire, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per il COMPARTO "[●]" del piano particolareggiato, dovranno precedere il rilascio dei Permessi di Costruire dei singoli fabbricati, come meglio specificato nei successivi articoli.

**4.3)** Le istanze relative alla realizzazione degli edifici potranno essere presentate anche nei dieci anni successivi alla decadenza dei termini riportati al punto 4.1), a condizione che siano stati adempiuti integralmente gli obblighi stipulati nella presente convenzione. Le istanze per la realizzazione degli interventi edilizi nei casi sopra descritti dovranno essere corredate di tutti gli elaborati progettuali e nulla osta previsti dal Regolamento Edilizio e i lavori dovranno essere completamente realizzati nell'arco di validità dei singoli provvedimenti amministrativi

#### **ART. 5 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

**5.1)** La validità del piano particolareggiato e della presente convenzione, è stabilita in **anni 10** (dieci) a decorrere **dalla data di approvazione definitiva del piano particolareggiato** in oggetto, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva;

**5.2)** Alla data di scadenza della convenzione, in caso di non realizzazione, anche parziale, da parte dei Soggetti Attuatori, il Comune diverrà autonomamente proprietario delle superfici destinate a standard.

**ART. 6 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

**6.1)** In riferimento alla delibera consiliare n. 83 del 29 aprile 1996 e successivi aggiornamenti, in conformità al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. per l'edilizia) ed alle conseguenti leggi e regolamenti regionali, sono stati preventivati gli oneri relativi alle urbanizzazioni primaria, secondaria e costo di costruzione nella seguente misura, in relazione alle volumetrie realizzabili e più precisamente:

**con riferimento al COMPARTO "[●]", industriale e terziario:**

**Urbanizzazione primaria (industriale):**

Mq \_\_\_\_\_ (Sn) → \_\_\_\_\_ (SUL) = \_\_\_\_\_ mq x €/mq \_\_\_\_\_ = €

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVENTIVATI COMPARTO "[●]" **euro** \_\_\_\_\_

**Urbanizzazione secondaria (industriale):**

Mq \_\_\_\_\_ (Sn) → \_\_\_\_\_ (SUL) = \_\_\_\_\_ mq x €/mq \_\_\_\_\_ = €

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PREVENTIVATI COMPARTO "[●]" **euro** \_\_\_\_\_

**Urbanizzazione primaria (terziario):**

Mq \_\_\_\_\_ (Sn) → \_\_\_\_\_ (SUL) x \_\_\_\_\_ (h) = \_\_\_\_\_ mc x €/mc \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVENTIVATI COMPARTO "[●]" **euro** \_\_\_\_\_

**Urbanizzazione secondaria (terziario):**

Mq \_\_\_\_\_ (Sn) → \_\_\_\_\_ (SUL) x \_\_\_\_\_ (h) = \_\_\_\_\_ mc x €/mc \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PREVENTIVATI COMPARTO "[●]" **euro** \_\_\_\_\_

**con riferimento al COMPARTO "[●]", residenziale e terziario:**

**Urbanizzazione primaria (residenziale/terziario):**

Mq \_\_\_\_\_ (Sn) → \_\_\_\_\_ (SUL) x \_\_\_\_\_ (h) = \_\_\_\_\_ mc x €/mc \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVENTIVATI COMPARTO "[●]" **euro** \_\_\_\_\_

**Urbanizzazione secondaria (residenziale/terziario):**

Mq \_\_\_\_\_ (Sn) → \_\_\_\_\_ (SUL) x \_\_\_\_\_ (h) = \_\_\_\_\_ mc x €/mc \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PREVENTIVATI COMPARTO "[●]" **euro** \_\_\_\_\_

**6.2)** L'importo complessivo dei succitati oneri sarà quantificato esattamente al momento del rilasci dei singoli permessi costruire, fermo restando l'invariabilità dei costi unitari in relazione alla assunzione diretta delle opere di urbanizzazione. La maggiorazione rispetto al calcolo provvisorio di cui al presente punto 6.1) sarà determinata e corrisposta nei termini previsti dalle disposizioni al momento in vigore.

**ART. 7 - OPERE PROPEDEUTICHE ALL'ATTUAZIONE DEI COMPARTI DEL PIANO**

**7.1)** Le opere individuate in relazione al **parere di mitigazione PAI** (Parere n. 0165662 del 9/03/2015 della REGIONE MARCHE - Autorità di Bacino Regionale, acquisito dal Comune di Pesaro al prot. 19510 del 9/03/2015), **ed alla compatibilità/compensazione idraulica**, che dovranno essere realizzate in via prioritaria rispetto all'attuazione di qualsiasi comparto, sono le seguenti:

- rialzo del piano d'imposta dei comparti industriali almeno fino alla quota di 29 m.slm. attraverso i terreni asportati dall'area interessata dalla previsione della cassa d'espansione in sponda destra del Fiume Foglia;
- realizzazione dell'argine tra la cassa d'espansione e l'area edificabile, come proposto nell'istanza di mitigazione;
- innalzamento della sponda sinistra del Vallato Albani, nel tratto iniziale;
- aumento delle sezioni/aree golenali del Vallato Albani, almeno fino alla sezione P8-P9;
- realizzazione delle misure previste per l'invarianza idraulica.

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

**8.1)** I Soggetti Attuatori prendono atto che le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate ai sensi del vigente "Regolamento concernente la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione approvato con deliberazione consiliare n. 6 dell'11 gennaio 1993 esecutiva ai sensi di legge, significando che il costo di tali opere, derivante dalla contabilità finale dei lavori, è stabilito in relazione ai costi unitari desunti dall'elenco prezzi Regionale riferito all'anno \_\_\_\_\_ e, ove mancanti, con i prezzi correnti in appalti pubblici del Comune di Pesaro o altri Enti da concordare preventivamente con il Servizio Pianificazione Urbanistica, applicando agli stessi una riduzione del 10% (dieci per cento).

**8.2)** I Soggetti Attuatori, con il presente atto, si obbligano per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti "Opere di urbanizzazione primaria" relative al COMPARTO "[●]" del P.P. UMI 2.3.3, così come individuate nella planimetria "\_\_\_\_\_" che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_\_" per farne parte integrante e sostanziale, previa lettura da me Notaio datane ai comparenti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, del costo complessivo pari ad euro \_\_\_\_\_ al netto del 10% di sconto (deliberazione di C.C. n. 6/93), suddiviso nel computo metrico estimativo per categorie di lavori e più precisamente:

**[con riferimento al COMPARTO "[●]" industriale/terziario]**

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:**

- strade	[●] €
- marciapiedi e piazze	[●] €
- parcheggi pubblici	[●] €
- verde pubblico	[●] €
- fognature	[●] €
- rete telefonica	[●] €
- rete elettrica	[●] €
- rete acquedotto	[●] €
- rete gas	[●] €
- rete irrigua Val del Foglia	[●] €
- illuminazione pubblica	[●] €
- [●]	[●] €

## Comune di Pesaro SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

		area dinamiche urbane
	Totale	[●] €
a dedurre ..... % di sconto (Deliberazione di C.C. n. ....)		
€.....		
<b>Importo totale opere di urbanizzazione primaria</b>	<b>Totale</b>	<b>[●] €</b>

[con riferimento al COMPARTO “[●]” terziario/residenziale]

### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- riporti scavi e rinterri	[●] €
- strade	[●] €
- marciapiedi e piazze	[●] €
- parcheggi pubblici	[●] €
- verde pubblico	[●] €
- fognature	[●] €
- rete telefonica	[●] €
- rete elettrica	[●] €
- rete acquedotto	[●] €
- rete gas	[●] €
- illuminazione pubblica	[●] €
- [●]	[●] €
	Totale [●] €

a dedurre ..... % di sconto (Deliberazione di C.C. n. ....)		
€.....		
<b>Importo totale opere di urbanizzazione primaria</b>	<b>Totale</b>	<b>[●] €</b>

Lo scomputo riferito a ciascun lotto edificabile risulta il seguente:

#### Comparto A1:

- LOTTO 4 - Volume Mc.....- Scomputo oneri di urbanizzazione PRIMARIA [●] € (euro ....)

#### Comparto A2:

- LOTTO 1 - Volume Mc. ....- Scomputo oneri di urbanizzazione PRIMARIA [●] € (euro ...)
- LOTTO 2 - Volume Mc. ....- Scomputo oneri di urbanizzazione PRIMARIA [●] € (euro ...)
- LOTTO 3 - Volume Mc. ....- Scomputo oneri di urbanizzazione PRIMARIA [●] € (euro ...)
- LOTTO 4 - Volume Mc. ....- Scomputo oneri di urbanizzazione PRIMARIA [●] € (euro ...)
- LOTTO S - Volume Mc. .... - Scomputo oneri di urbanizzazione PRIMARIA [●] € (euro ...)

#### Comparto B:

- LOTTO TA - Volume Mc..... - Scomputo oneri di urbanizzazione PRIMARIA [●] € (euro ...)
- LOTTO R1 - Volume Mc..... - Scomputo oneri di urbanizzazione PRIMARIA [●] € (euro ...)
- LOTTO R2 - Volume Mc..... - Scomputo oneri di urbanizzazione PRIMARIA [●] € (euro ...)

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

**8.4)** Le opere di urbanizzazione primaria afferenti al COMPARTO “[●]”, come descritte al precedente art. 8.2), saranno realizzate secondo le indicazioni e prescrizioni del Piano Particolareggiato, nonché secondo i progetti esecutivi ed i computi metrici estimativi approvati dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. [●] del [●], esecutiva nei termini di legge, alle condizioni e prescrizioni contenute nei pareri degli Enti competenti, ai sensi delle vigenti

disposizioni in materia di opere pubbliche e del Regolamento concernente la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 dell'11 gennaio 1993, esecutiva ai sensi di legge, nonché nel rispetto del Capitolato Speciale con allegate N.T.A. del Comune di Pesaro approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 392 del 30 novembre 1994 e ss.mm.ii., esecutiva ai sensi di legge.

**8.5)** Qualora il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all' art. 8.2), superi l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, come calcolati nel precedente art. 6, i Soggetti Attuatori, per sé e per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano ad assumere a proprio carico il maggior onere derivante dalla differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione primaria e l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria. Qualora il costo delle opere in questione risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria come determinati ai sensi della presente Convenzione, i Soggetti Attuatori si impegnano a versare al Comune la relativa differenza a conguaglio.

**8.6)** Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla Direttiva emanata dal Ministero dei lavori pubblici in data 3 marzo 1999 e ss.mm.ii., relativa alla razionale sistemazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 58 in data 11 marzo 1999).

**8.7)** Il verde attrezzato dovrà essere realizzato secondo il progetto colturale-gestionale di cui alle tavole di progetto e nel rispetto del Regolamento Regionale n. [●] del [●].

Le Parti si danno reciprocamente atto che la sistemazione a verde non si conclude con la sistemazione dell'impianto vegetativo, bensì ad avvenuto attecchimento di tutti i componenti vegetali.

Per tale motivo, i Soggetti Attuatori si impegnano a fornire, ai sensi del successivo art. 16 della presente Convenzione, una garanzia di attecchimento del 100% per **tutto il "verde" posto a dimora** (nelle aree verdi, percorsi e parcheggi) per la durata di due stagioni vegetative decorrenti dalla data di piantagione.

L'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di detto periodo, le piante/arbusti si presentino sani, in buono stato vegetativo, e abbiano mantenuto o meglio incrementato il valore ornamentale ed estetico che avevano al momento dell'impianto.

I Soggetti Attuatori, durante il predetto periodo di garanzia, sono tenuti ad effettuare la manutenzione (che dovrà essere prevista anche per le piante preesistenti), comprendente le seguenti operazioni:

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

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



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

**9.1)** I Soggetti Attuatori prendono atto che le opere di urbanizzazione secondaria verranno realizzate in osservanza delle vigenti disposizioni normative in materia di esecuzione di opere pubbliche - ivi inclusi, per quanto applicabili, il D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii. (“**Codice dei contratti pubblici**”) e la relativa normativa di attuazione, nonché in ossequio alle disposizioni comunali applicabili.

**9.2)** I Soggetti Attuatori, con il presente atto, si obbligano per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad operare a propria cura e spese affinché l'impresa affidataria realizzi le opere di urbanizzazione secondaria relative al COMPARTO “[●]” del P.P. UMI 2.3.3, così come individuate nella planimetria “\_\_\_\_\_” che si allega al presente atto sotto la lettera “\_\_\_\_\_” per farne parte integrante e sostanziale, previa lettura da me Notaio datane ai comparenti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, del costo complessivo pari ad euro \_\_\_\_\_, così come riassunte e suddivise per categorie di lavori nel seguente computo metrico estimativo:

**[con riferimento al COMPARTO “[●]” industriale/terziario]**

**OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

- attraversamento ciclo-pedonale della Montelabbatese	[●] €
- opere di sistemazione idraulica del Vallato Albani	[●] €

<b>Importo totale opere di urbanizzazione secondaria</b>	<b>Totale</b>	<b>[●] €</b>
--	---------------	--------------

**[con riferimento al COMPARTO “[●]” terziario/residenziale]**

**OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

- attraversamento ciclo-pedonale della Montelabbatese	[●] €
- opere di sistemazione idraulica del Vallato Albani	[●] €

<b>Importo totale opere di urbanizzazione secondaria</b>	<b>Totale</b>	<b>[●] €</b>
--	---------------	--------------

Lo scomputo riferito a ciascun lotto edificabile risulta il seguente:

**Comparto A1:**

- LOTTO 4 - Volume Mc...- Scomputo oneri di urbanizzazione SECONDARIA [●] € (euro ....)

**Comparto A2:**

- LOTTO 1 - Volume Mc...- Scomputo oneri di urbanizzazione SECONDARIA [●] € (euro ....)

- LOTTO 2 - Volume Mc...- Scomputo oneri di urbanizzazione SECONDARIA [●] € (euro ....)

- LOTTO 3 - Volume Mc...- Scomputo oneri di urbanizzazione SECONDARIA [●] € (euro ....)

- LOTTO 4 - Volume Mc...- Scomputo oneri di urbanizzazione SECONDARIA [●] € (euro ....)

- LOTTO S - Volume Mc...- Scomputo oneri di urbanizzazione SECONDARIA [●] € (euro ....)

**Comparto B:**

- LOTTO TA - Volume Mc...- Scomputo oneri di urbanizzazione SECONDARIA [●] € (euro ....)

- LOTTO R1 - Volume Mc...- Scomputo oneri di urbanizzazione SECONDARIA [●] € (euro ....)

- LOTTO R2 - Volume Mc...- Scomputo oneri di urbanizzazione SECONDARIA [●] € (euro ....)

**9.3)** Le parti prendono atto che, i costi sopra determinati a seguito del ribasso di gara, rimangono stabili per l'intera durata della loro esecuzione e non sono soggetti in alcun caso a

computo revisionale o ad aggiornamento prezzi, intendendosi questi compensati dall'importo prefissato e anch'esso non variabile che risulterà dalla contabilità finale redatta in corso d'opera.

**9.4)** Le opere di urbanizzazione secondaria afferenti al COMPARTO "[●]", come descritte al precedente art. 9.2), saranno realizzate secondo le indicazioni e prescrizioni del Piano Particolareggiato, nonché secondo i progetti esecutivi ed i computi metrici estimativi approvati dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. [●] del [●], esecutiva in termini di legge, alle condizioni e prescrizioni contenute nei pareri degli Enti competenti, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche e del Regolamento concernente la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 dell'11 gennaio 1993, esecutiva ai sensi di legge, nonché nel rispetto del Capitolato Speciale con allegate N.T.A. del Comune di Pesaro approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 392 del 30 novembre 1994 e ss.mm.ii., esecutiva ai sensi di legge.

**9.5)** Qualora il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 9.2), superi l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, come calcolati nel precedente art. 6), i Soggetti Attuatori, per sé e per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano ad assumere a proprio carico il maggior onere derivante dalla differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione secondaria e l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria. Qualora il costo delle opere in questione risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinati ai sensi della presente Convenzione, i Soggetti Attuatori si impegnano a versare al Comune la relativa differenza a conguaglio.

**9.6)** Il Comune di Pesaro autorizza i Soggetti Attuatori ad eseguire le opere di urbanizzazione sulle aree di sua proprietà.

#### **ART. 10 – CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA CASSA DI ESPANSIONE SUL FIUME FOGLIA**

**10.1)** Il contributo per la realizzazione della cassa di espansione sul fiume Foglia, spettante alla UMI 2.3.3 di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n..... del ..... dell'importo di euro....., sarà così ripartito:

fase 1 – quanto a euro..... per la progettazione relativa alla cassa di espansione;

fase 2 – quanto a euro..... per la realizzazione del primo stralcio relativo alla realizzazione della cassa di espansione;

fase 3 – quanto a euro.....

fase 4 – quanto a euro.....

#### **ART. 11 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**11.1)** I Soggetti Attuatori si impegnano a richiedere le necessarie autorizzazioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e ad iniziare le opere successivamente all'aggiudicazione e affidamento lavori e comunque entro \_\_\_\_\_ mesi dalla stipula della presente convenzione.

**11.2)** L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà in conformità ai progetti esecutivi, approvati dalla Giunta Comunale, secondo le indicazioni e prescrizioni degli Enti istituzionalmente competenti (Marche Multiservizi, Circostrizione, Enel, Telecom, AUSL n. 1, Uffici Tecnici del Comune ecc.).

**11.3)** Tutte le opere di urbanizzazione relative al COMPARTO "[●]" del P.P. UMI 2.3.3, dovranno essere ultimate entro i termini stabiliti dal cronoprogramma delle opere di cui ai punti

seguenti e comunque **entro anni tre dall'inizio dei lavori indicati nel titolo abilitativo**, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta motivata della Ditta ai sensi dell'art. 15, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

**11.4)** I Soggetti Attuatori, relativamente alla opere di urbanizzazione primaria, si obbligano:

- a stabilire contatti preventivi ed in corso d'opera con i competenti Uffici Tecnici del Comune, di Marche Multiservizi, Enel, Telecom ecc., che cureranno la sovrintendenza, parteciperanno ai collaudi e potranno impartire ulteriori disposizioni;
- concedere al Comune e ad altri Enti svolgenti servizio di pubblica utilità, il passaggio gratuito sulle aree in parola con opere o servizi di interesse pubblico riguardanti il suolo, il sottosuolo e lo spazio corrispondente;
- a realizzare i lavori ed osservare le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 recante "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e successive modificazioni ed integrazioni.

**11.5)** I Soggetti Attuatori, relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria, si impegnano e verificano che l'impresa affidataria si obblighi:

- a stabilire contatti preventivi ed in corso d'opera con i competenti Uffici Tecnici del Comune, di Marche Multiservizi, Enel, Telecom ecc., che cureranno la sovrintendenza, parteciperanno ai collaudi e potranno impartire ulteriori disposizioni;
- concedere al Comune e ad altri Enti svolgenti servizio di pubblica utilità, il passaggio gratuito sulle aree in parola con opere o servizi di interesse pubblico riguardanti il suolo, il sottosuolo e lo spazio corrispondente;
- a realizzare i lavori ed osservare le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 recante "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e successive modificazioni ed integrazioni.

**11.6)** I Soggetti Attuatori si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare il seguente **CRONOPROGRAMMA** allegato al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_\_ ", relativo alle **opere di urbanizzazione**:

**fase 1)** realizzazione delle opere, individuate in relazione al **parere di mitigazione PAI** (Parere n. 0165662 del 9/03/2015 della REGIONE MARCHE - Autorità di Bacino Regionale, acquisito dal Comune di Pesaro al prot. 19510 del 9/03/2015), **ed alla compatibilità/compensazione idraulica**, che dovranno essere realizzate in via prioritaria rispetto all'attuazione di qualsiasi comparto, come rappresentato nell'allegato sub lett. [●] alla presente Convenzione così come previsto all'art.7.

**[in riferimento al COMPARTO "[●]"]**

**fase 2)** presentazione, da parte dei Soggetti Attuatori, dell'istanza volta al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti artt. 8) e 9) della presente Convenzione, identificati come segue:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**fase 3)** realizzazione delle opere di urbanizzazione, relative al COMPARTO "[●]" funzionali ai lotti [●] di cui alla successiva lett. A), come rappresentato nell'allegato sub lett. [●] alla presente Convenzione, a meno di \_\_\_\_\_;

**fase ...)** \_\_\_\_\_;

**fase ...)** entro i termini di validità del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 7), 8) e 9) dovranno essere completate tutte le restanti opere relative al COMPARTO "[●]" del P.P. UMI 2.3.3.

**11.7)** Il Comune rilascerà i permessi di costruire degli edifici, fermo restando la conformità dei progetti edilizi alle norme vigenti in materia, secondo la seguente **scansione temporale** allegata al presente atto sotto la lettera “\_\_\_\_\_”, riguardante la **realizzazione degli edifici**:

**A)** rilascio permesso di costruire per la realizzazione dei fabbricati identificati con la dicitura “\_\_\_\_\_”, “\_\_\_\_\_”, successivamente alla data di inizio lavori relativa ai permessi di costruire delle opere di urbanizzazione di cui alla **fase 2)** del precedente punto 11.6), così come individuato nella planimetria “\_\_\_\_\_” allegata al presente atto sotto la lettera “\_\_\_\_\_”, per farne parte integrante e sostanziale

**B)** rilascio permesso di costruire degli edifici, identificati con la dicitura “\_\_\_\_\_” e “\_\_\_\_\_”, in seguito all’avvenuta esecuzione ed accertamento di tutte le opere relative alla **fase 3)** del precedente punto 11.6), così come individuato nella planimetria “\_\_\_\_\_” allegata al presente atto sotto la lettera “\_\_\_\_\_”, per farne parte integrante e sostanziale;

**C)** rilascio permesso di costruire degli edifici, identificati con la dicitura “\_\_\_\_\_” e “\_\_\_\_\_”, in seguito all’avvenuta esecuzione ed accertamento di tutte le opere relative alla **fase ...)** del precedente punto 11.6), così come individuato nella planimetria “\_\_\_\_\_” allegata al presente atto sotto la lettera “\_\_\_\_\_”, per farne parte integrante e sostanziale;

**D)** presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici individuati alla precedente lett. A), in seguito all’avvenuta esecuzione ed accertamento di tutte le opere relative alla **fase ...)**, previo accertamento, da parte del Comune, della regolare esecuzione delle opere relative alla **fase ...)** del precedente punto 11.6);

**E)** presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici relativi ai lotti identificati con la dicitura “[●]”, in seguito all’avvenuta esecuzione ed accertamento delle opere previste nel COMPARTO “[●]” mediante emissione del certificato di collaudo tecnico amministrativo e funzionale di tutte le opere di urbanizzazione assunte a scomputo.

**F)** La segnalazione di attestazione di agibilità relativa agli edifici del COMPARTO “[B]”. è subordinata alla realizzazione del sottopasso ciclopedonale sotto Strada delle Regione di cui al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

## **ART. 12 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**12.1)** L’esecuzione delle opere di urbanizzazione come individuate agli artt. 8) e 9) del presente atto, avverrà sulla base degli elaborati costituenti i progetti esecutivi approvati dalla Giunta Comunale con delibera n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva, con le indicazioni e prescrizioni degli Enti e uffici preposti in sede di approvazione del suddetto progetto (Marche Multiservizi, Arpan, Enel, Telecom, ASUR, Uffici Tecnici del Comune ecc.).

**12.2)** I Soggetti Attuatori si impegnano a stabilire contatti preventivi ed in corso d’opera con i competenti Uffici Tecnici del Comune, di Marche Multiservizi, Enel, Telecom ecc., che cureranno la sovrintendenza, parteciperanno ai collaudi e potranno impartire ulteriori disposizioni.

**12.3)** Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla “Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo” impartita dal Ministero dei lavori pubblici del 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e s.m.i..

**12.4)** Tutte le opere le cui installazioni comportino l’emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in

materia e in caso di necessità va richiesto il parere dell'A.R.P.A.M. ed altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

**12.5)** Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dell'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III – IV ed allegato 5 del D.Lgs. 11.05.1999 n. 152, così come modificato ed integrato con D.L. 18.08.2000 n. 258 e della L.R. n. 23/2000 e s.m.i..

**12.6)** I Soggetti Attuatori si impegnano a designare, prima dell'affidamento dei lavori, il Responsabile dei Lavori così come definito dall'articolo 89 comma 1 del D.Lgs. n. 81 del 19.04.2008.

**12.7)** Le parti prendono atto che il Coordinatore della sicurezza in fase di Progettazione ai sensi dell'art. 90 comma 3 del D.Lgs. n. 81 del 19.04.2008, è \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ iscritto all'Ordine \_\_\_\_\_ Provincia di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, come si evince dalla dichiarazione depositata al protocollo comunale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_.

**12.8)** I Soggetti Attuatori si impegnano a designare, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 90 commi 3 e 4 del D.Lgs. n. 81 del 19.04.2008, prima dell'affidamento dei lavori il Coordinatore della sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori.

**12.9)** Il progettista, di cui al precedente punto 11.8), dovrà operare in stretto contatto con il Coordinatore per la Progettazione per effettuare le scelte tecnico progettuali che, nel rispetto delle opere appaltate, tengano in debito conto tutti gli aspetti della sicurezza sul lavoro.

**12.10)** Le imprese esecutrici sono tenute a realizzare i lavori con proprio personale ed attrezzature ed a trasmettere alle Autorità competenti, prima dell'inizio delle lavorazioni, tutta la documentazione necessaria (contenuta nell'allegato XVII del D.Lgs. n. 81/08) per la verifica della idoneità tecnico professionale, significando che il DURC dovrà essere prodotto e aggiornato ai sensi di legge.

**12.11)** Nel caso l'Impresa affidataria intendesse avvalersi di Imprese subappaltatrici o di lavoratori autonomi, i Soggetti Attuatori dovranno controllare che venga preventivamente verificata l'idoneità tecnico professionale ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 81/08.

**12.12)** I Soggetti Attuatori dovranno verificare che tutte le imprese esecutrici dei lavori durante l'esecuzione delle opere osservino le misure generali di tutela degli artt. 95 e 96 del D.Lgs. n. 81/08.

**12.13)** I Soggetti Attuatori si obbligano, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 81/08, 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 dei citati art. 94 (obblighi dei lavoratori autonomi) art. 95 (misure generali di tutela) e art. 96 (obblighi datore di lavoro, dirigenti e 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.

**12.14)** I Soggetti Attuatori si obbligano 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.

**12.15)** 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. 81/08 ed a consegnare copia, anche dei successivi eventuali aggiornamenti, all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio delle lavorazioni.

**12.16)** Il Coordinatore per l'Esecuzione dei lavori (CSE) è tenuto alle verifiche ed adempimenti di cui all'art 92 del D.Lgs. 81/08 ivi compresi gli aggiornamenti, del PSC da consegnarsi alla committenza, prima dell'inizio delle lavorazioni.

**12.17)** Il Coordinatore per l'Esecuzione dei lavori (CSE) riferirà periodicamente, alla committenza circa l'evolversi delle lavorazioni ed in merito al rispetto da parte di tutte le imprese esecutrici e lavoratori autonomi, del piano di sicurezza e coordinamento, presentando (almeno ogni quattro mesi) una breve relazione scritta contenente anche il numero e l'esito delle visite di sopralluogo e coordinamento eseguite e riferendo su eventuali sospensioni di lavori rese necessarie per scongiurare pericoli gravi ed imminenti riscontrati in cantiere; se ritenuto necessario dovrà inoltre immediatamente proporre alla committenza la sospensione dei lavori, l'allontanamento delle imprese o dei lavoratori autonomi dal cantiere, o la risoluzione del contratto.

**12.18)** Il Coordinatore per l'Esecuzione dei lavori (CSE) è anch'esso tenuto a comunicare alla committenza i dati relativi a nuove imprese che dovessero prendere parte alle lavorazioni ai fini dell'aggiornamento della notifica preliminare da effettuarsi da parte del committente o del Responsabile dei lavori e consegnerà al Responsabile dei Lavori o al committente copia definitiva ed aggiornata del fascicolo dell'opera prodotta secondo le indicazioni dell'allegato XVI del D.Lgs. 81/08, da prodursi congiuntamente alle documentazioni di collaudo.

**12.19)** Il Responsabile dei Lavori dovrà informare il committente del completo assolvimento degli obblighi a lui demandati e sul corretto svolgimento delle lavorazioni in cantiere.

**12.20)** L'ultimazione delle opere dovrà avvenire improrogabilmente entro i tempi indicati nel precedente Art. 10, comunque l'utilizzazione dovrà essere contestuale alla utilizzazione degli edifici e dovrà essere comunicata dai Soggetti Attuatori al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

**12.21)** Qualora durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano impedimenti dovuti a causa di forza maggiore o a fatti comunque estranei alla volontà dei Soggetti Attuatori, essi potranno chiedere, ai sensi dell'Art. 33, comma 6, del vigente Regolamento edilizio, la proroga del termine di ultimazione delle opere.

**12.22)** La prima segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati, all'interno del COMPARTO "[●]" del P.P. UMI 2.3.3, potrà essere presentata esclusivamente in seguito ad una relazione del Direttore dei Lavori attestante l'avvenuta e regolare esecuzione delle opere necessarie all'agibilità stessa.

**12.23)** Alla segnalazione certificata di agibilità dell'ultimo fabbricato all'interno del COMPARTO "[●]" del P.P. UMI 2.3.3, le opere di urbanizzazione come sopra descritte dovranno comunque essere interamente ultimate.

**12.24)** Il mancato adempimento nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra comporterà il mancato rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati ancora da realizzare ovvero impedirà l'acquisizione dell'agibilità mediante la segnalazione certificata.

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

**12.26)** Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme del codice civile e alle altre disposizioni legislative che regolano i singoli rapporti.

**12.27)** In relazione all'abbattimento delle alberature indicate nel progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, i

## Comune di Pesaro SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

area dinamiche urbane

Soggetti Attuatori si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, al reimpianto delle alberature in base alle indicazioni che saranno fornite dall'ASPES S.p.A. Servizio Verde Urbano in sede di rilascio dell'Autorizzazione, ai sensi dell'art. 6 del vigente "Regolamento comunale del verde pubblico e privato" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 42 del 07.05.2007 esecutiva.

### ART. 13 - ONERI DI COSTO DI COSTRUZIONE

**13.1)** I Soggetti Attuatori si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a versare l'importo relativo al costo di costruzione.

**13.2)** In sede di rilascio dei Permessi di costruire dei costruendi fabbricati, verrà esattamente calcolato l'importo di cui al precedente punto 11.1), da versare al Comune con le tariffe vigenti al momento, con le modalità stabilite dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

### ART. 14 - DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

**14.1)** Ai sensi del D.M. 1444/68, della Legge Regionale n. 34/92 e delle N.T.A. del P.R.G. vigente le aree a standard sono così quantificate:

**Superficie territoriale complessiva UMI 2.3.3 (St) mq. 382'839**

UMI	Vg	Pp	Pz	Ne industriale <sup>o</sup>	Ne Residenza	Ne S	Ne T
	mq	mq	mq	Sn mq	Sn mq	Sn mq	Sn mq
2.3.3	151'842	32'130	11'933	113'992	6'000	1'500	5'000

<sup>o</sup> ad esclusione degli esercizi di vicinato e delle medie strutture e divieto di insediamento di Industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe, nelle aree produttive assoggettate a vincolo di "Vulnerabilità idrogeologica alta" (art. 3.1.4.10 c.1 delle NTA del PRG).

### Standards suddivisi per comparti di attuazione

UMI 2.3.3													
	TOTALE UMI 2.3.3	COMPARTI A1-A2	COMPARTO A1				COMPARTO A2				COMPARTO B		
			TOTALI A1	A1	A1 in fascia di rispetto	A1 in area demaniale	TOTALI A2	A2	A2 in fascia di rispetto	A2 in area demaniale	TOTALI B	B	B in fascia di rispetto
strade	15.579	11.956	5.330			102	6.626	3.508	3.118	151	3.623	1.681	1.942
Pz	11.933	9.086	2.936				6.150	4.498	1.652		2.846	1.805	1.041
Pp	32.130	24.596	9.236				15.360	14.734	626		7.535	4.658	2.877
Vg	151.842	143.866	51.535	36.034	8.967	6.183	92.331	62.169	18.474	10.958	7.976	5.857	2.119
area Servizi	2.301	2.301					2.301	2.301					
Fondiarìa	169.055	151.035	54.270			249	96.765			819	18.019		
	382.839		123.307				219.533				39.999		

[con riferimento al COMPARTO "[A1]" industriale/terziario]

**Superficie territoriale COMPARTO "[A1]" (St) mq. 123'307**  
**Edificabilità "[A1]" (Sn) mq. 40'999**

**Destinazioni d'uso ammesse:** Sub-sistema P1:

- 80% minimo destinazione **Industriale** (Sn) mq. 32'799 (secondo l'art. 4.2.2.4 NTA PRG 2000 e le limitazioni stabilite dalle NTA di P.P.)
- 20% massimo destinazioni **Terziarie** (Sn) mq. 8'200 (secondo l'art. 4.2.2.4 NTA PRG 2000 e le limitazioni stabilite dalle NTA di P.P.)

**VERIFICA STANDARD PARCHEGGIO:**

- D.M. 1444/68 – Zona omogenea D e Parcheggi Prestazionali:

UMI 2.3.3 – Chiusa di Ginestreto – zona D COMPARTO A1							Verifica standard				
comparto A1	Sn tot	Residenza	Servizi	Terziario	Industriale	Pp	Vg	Pz	Et		
St	123.307 Sub P1	40.999	0	0	8.200	32.799	9263	51535	2936	0,3325	
DM 1444/68 + L.R. 34/92 - zona omogenea D						PRG VIGENTE					
TERZIARIO	Sn	8200	no accessoria				Sn terziario	no accessoria		8.200	
	SUL	8528					Pp prestazionali da PRG: 50/100 di Sn			4.100	
	standard pubblici - zona D: 80/100 mq di SUL					6.822	di cui minimo Posti Auto (25 mq a stalli)				164
	di cui minimo: Parcheggi Pubblici 40/100 mq di SUL					3.411					
Verde Pubblico 40/100 mq di SUL					3.411						
INDUSTRIALE	Sn industriale	no accessoria			32.799		Sn industriale	no accessoria		32.799	
	S. territoriale- standard terziario				116.485		Pp prestazionali da PRG: 15/100 di Sn			4.920	
	6822 standard terziario						di cui minimo Posti Auto (25 mq a stalli)				197
	standard pubblici - zona D: 10% St					11.648					
la % di parcheggi non è fissata dal DM 1444/68							parcheggi pubblici 40%				4.659
							verde pubblico 60%				6.989
standard minimi a parcheggio					8.071	Totale standard minimi a parcheggio				9.020	
standard minimi a verde					10.400	Totale stalli minimi n.				361	
Totale standard minimi					18.471						

UMI 2\_3\_3 comparto A1

produt-terziario

Il comparto A1, escludendo la realizzazione della superficie accessoria per le destinazioni ammesse (industriale e terziaria), ha la seguente dotazione di standard:

strade mq. 5.330  
verde mq. 51.535 di cui mq. 8.967 in fascia di rispetto  
parcheggi mq. 9.236 che corrispondono a 369 stalli.

**Tali standard assolvono abbondantemente gli standard minimi richiesti dal D.M.1444/68.**

Superficie parcheggio garantito:

il **comparto A1**, garantendo la quota di parcheggi prestazionali pari a 15 mq di parcheggio/100 mq di Sn ad uso Industriale, calcolati per l'80% della Sn totale, **soddisfa**, per il restante 20% della Sn realizzabile a **destinazione Terziaria, 53 mq di parcheggio/100 mq di Sn;** **oltre il suddetto limite di 53/100, i parcheggi prestazionali di cui agli artt. 2.3.3.4 e 2.3.3.6 delle NTA di PRG vigente, dovranno essere reperiti all'interno dei lotti ed assoggettati a servitù di uso pubblico e vincolo pertinenziale agli edifici corrispondenti.**

**STANDARD DI PROGETTO COMPARTO "[A1]":**

Le aree a standard previste dall'intervento così come individuate nell'elaborato grafico allegato al presente atto sotto la lettera ".....", per farne parte integrante e sostanziale, previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura, sono quantificate come segue:

- Parcheggi pubblici (Pp) mq. 9'236
- Piazza e percorsi (Pz) mq. 2'936
- Verde pubblico (Vg) mq. 51'535 di cui mq. 8.967 in fascia di rispetto
- Strade mq. 5'330



[con riferimento al COMPARTO “[A2]” industriale/terziario]

Superficie territoriale COMPARTO “[A2]” (St) mq. 219'533

Edificabilità “[A2]” (Sn) mq. 74'492

Destinazioni d'uso ammesse: Sub-sistema P1:

- 80% minimo destinazione **Industriale** (Sn) mq. 58'394 (secondo l'art. 4.2.2.4 NTA PRG 2000 e le limitazioni stabilite dalle NTA di P.P.)
- 20% massimo destinazioni **Terziarie** (Sn) mq. 14'598 (secondo l'art. 4.2.2.4 NTA PRG 2000 e le limitazioni stabilite dalle NTA di P.P.)
- destinazione **Servizi** (Sn) mq. 1'500 (secondo l'art. 4.2.2.4 NTA PRG 2000)

**VERIFICA STANDARD PARCHEGGIO:**

- D.M. 1444/68 – Zona omogenea D e Parcheggi Prestazionali:

UMI 2.3.3 – Chiusa di Ginestreto – zona D COMPARTO A2						Verifica standard						
comparto A2		Sn tot	Residenza	Servizi	Terziario	Industriale	Pp	Vg	Pz	Et		
St	219.533 Sub P1	74.492	0	1.500	14.598	58.394	15360	92331	6150	0,33932		
					20%	80%						
SERVIZI	Sn	1.500	si accessoria							Sn servizi	1.500	
	SUL	2.018										
	Hm	3,5										
	Vol	7.064										
	Ab. Insediabili (vol/120)	n.			59							
SERVIZI	standard pubblici - zona D: 21 mq/ab			1.236						Pp prestazionali da PRG: 50/100 di Sn	750	
			di cui minimo: Parcheggi Pubblici 2,50 mq/ab		147						di cui minimo Posti Auto (25 mq a stalli)	30
			Verde Pubblico 12 mq/ab		706							
TERZIARIO	Sn	14598	no accessoria							Sn terziario	14.599	
	SUL	15182										
	standard pubblici - zona D: 80/100 mq di SUL			12.146						Pp prestazionali da PRG: 50/100 di Sn	7.299	
			di cui minimo: Parcheggi Pubblici 40/100 mq di SUL		6.073						di cui minimo Posti Auto (25 mq a stalli)	292
		Verde Pubblico 40/100 mq di SUL		6.073								
INDUSTRIALE	Sn industriale	58.394	no accessoria							Sn industriale	58.394	
	S. territoriale- standard terziario	207.387										
			12146 standard terziario							Pp prestazionali da PRG: 15/100 di Sn	8.759	
	standard pubblici - zona D: 10% St	20.739								di cui minimo Posti Auto (25 mq a stalli)	350	
		la % di parcheggi non è fissata dal DM 1444/68		parcheggi pubblici 40%		8.295						
				verde pubblico 60%		12.443						
				standard minimi a parcheggio		14.516						
				standard minimi a verde		19.223						
Totale standard minimi						34.121						
						Totale standard minimi a parcheggio		16.808				
						Totale stalli minimi n.		672				

UMI 2\_3\_3 comparto A2

prod-terziario

Il comparto A2, escludendo la realizzazione della superficie accessoria per le destinazioni ammesse (industriale e terziaria), ha la seguente dotazione di standard:

strade mq. 6'626

verde mq. 92'331 di cui mq. 18.474 in fascia di rispetto

parcheggi mq. 15'360 (di cui mq. 626 in fascia di rispetto) che corrispondono a 614 stalli.

**Tali standard assolvono abbondantemente gli standard minimi richiesti dal D.M.1444/68.**

- Superficie parcheggio garantito:

il **comparto A2**, garantendo la quota di parcheggi prestazionali pari a 15 mq di parcheggio/100 mq di Sn ad uso Industriale, calcolati per l'80% della Sn totale e la quota di parcheggi prestazionali pari a 50 mq di parcheggio/100 mq di Sn ad uso Servizi, **soddisfa**, per il restante 20% della Sn realizzabile a **destinazione Terziaria, 40 mq di parcheggio/100 mq di Sn; oltre il suddetto limite di 40/100, i parcheggi prestazionali di cui agli artt. 2.3.3.4 e 2.3.3.6 delle NTA di PRG vigente, dovranno essere reperiti all'interno dei lotti ed assoggettati a servitù di uso pubblico e vincolo pertinenziale agli edifici corrispondenti.**

**STANDARD DI PROGETTO COMPARTO “[A2]”:**

Le aree a standard previste dall'intervento così come individuate nell'elaborato grafico allegato al presente atto sotto la lettera “.....”, per farne parte integrante e sostanziale, previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura, sono quantificate come segue:

- Parcheggi pubblici (Pp) mq. 15'360
- Piazza e percorsi (Pz) mq. 6'150
- Verde pubblico (Vg) mq. 92'331 di cui mq. 18.474 in fascia di rispetto
- Strade mq. 6'626
- Area destinata a Servizi mq. 2'301

**[con riferimento al COMPARTO “[B]” terziario/residenziale]**

**Superficie territoriale COMPARTO “[B]” (St) mq. 39'999**

**Edificabilità “[B]” (Sn) mq. 11'000**

**Destinazioni d'uso ammesse:** Sub-sistema L4 (art. 4.2.4.7 NTA PRG 2000):

- **Terziario** – destinazione esclusiva (Sn) mq. 5'000 (secondo l'art. 4.2.2.7 NTA PRG 2000)
- **Residenza** – destinazione esclusiva (Sn) mq. 6'000

**VERIFICA STANDARD PARCHEGGIO:**

- D.M. 1444/68 – Zona omogenea C e Parcheggi Prestazionali:

UMI 2.3.3 – Chiusa di Ginestreto – zona C COMPARTO B							Verifica standard			
comparto B	Sn tot	Residenza	Servizi	Terziario	Industriale	Pp	Vg	Pz	Et	
St	39.999 Sub L4	11.000	6.000	0	5.000	0	7535	7976	2846	0,27501
DM 1444/68 + L.R. 34/92 - zona omogenea D							PRG VIGENTE			
RESIDENZA	Sn	6000								
	SUL	8.880								
	Hm	3,5								
	Vol	31,081								
	Ab. Insediabili (vol/120)	n.			259					
	standard pubblici - zona C: 21 mq/ab				5.439					
			di cui minimo: Parcheggi Pubblici 2,50 mq/ab		648					
			Verde Pubblico 12 mq/ab		3.108					
RESIDENZA	Sn residenza									6.000
	Pp prestazionali da PRG: 30/100 di Sn									1.800
	di cui minimo Posti Auto (25 mq a stalli)									72
TERZIARIO	Sn	5000	no accessoria							
	SUL	6435								
	standard pubblici - zona D: 80/100 mq di SUL									5.148
			di cui minimo: Parcheggi Pubblici 40/100 mq di SUL		2.574					
			Verde Pubblico 40/100 mq di SUL		2.574					
TERZIARIO	Sn terziario		no accessoria							5.000
	Pp prestazionali da PRG: 50/100 di Sn									2.500
	di cui minimo Posti Auto (25 mq a stalli)									100
	standard minimi a parcheggio				3.222					4.300
	standard minimi a verde				5.682					172
	Totale standard minimi				10.587					
										Totale stalli minimi n.

UMI 2\_3\_3 comparto B RESIDENZA e TERZIARIO

Il comparto B, escludendo la realizzazione della superficie accessoria per le destinazioni Terziarie del lotto T A, ha la seguente dotazione di standard:

- strade mq. 3.623
- verde mq. 7.976 (di cui mq. 2.119 in fascia di rispetto)
- parcheggi mq. 7.535 (di cui mq. 2.877 in fascia di rispetto) che corrispondono a 278 stalli.

**Tali standard assolvono abbondantemente gli standard minimi richiesti dal D.M.1444/68.**

Superficie parcheggio garantito:

per il comparto B, oltre alla Sn destinata esclusivamente a Residenza, prevista per i lotti R1 ed R2 (tot. Sn R=6000 mq), è ammesso l'insediamento di destinazioni esclusivamente Terziarie nel lotto T A (Sn T=5000 mq) compatibili con il sub-sistema L4.

Il piano proposto, per il **comparto B**, garantendo la quota di parcheggi prestazionali pari a 30 mq di parcheggio/100 mq di Sn ad uso Residenziale **soddisfa**, per la Sn realizzabile a **destinazione Terziaria, 115 mq di parcheggio/100 mq di Sn;** **oltre il suddetto limite di 115/100, i parcheggi prestazionali di cui agli artt. 2.3.3.4 e 2.3.3.6 delle NTA di PRG vigente, dovranno essere reperiti all'interno dei lotti ed assoggettati a servitù di uso pubblico e vincolo pertinenziale agli edifici corrispondenti.**

### **STANDARD DI PROGETTO COMPARTO “[B]”:**

Le aree a standard previste dall'intervento così come individuate nell'elaborato grafico allegato al presente atto sotto la lettera “.....”, per farne parte integrante e sostanziale, previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura, sono quantificate come segue:

- Parcheggi pubblici (Pp) mq. 7'535 di cui mq. 2.877 in fascia di rispetto
- Piazza e percorsi (Pz) mq. 2'846 di cui mq. 1.041 in fascia di rispetto
- Verde pubblico (Vg) mq. 7'976 di cui mq. 2.119 in fascia di rispetto
- Strade mq. 3'623

**14.2)** Ai sensi degli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:

- le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscono strade di servizio degli insediamenti anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, reliquiati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport.

### **ART. 15 – CONTROLLO, DIREZIONE LAVORI, CONTABILITA' E COLLAUDI DELLE OPERE**

**15.1)** Prima o contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, i Soggetti Attuatori si obbligano a comunicare al Comune il nome del professionista incaricato della Direzione Lavori che dovrà risultare esterno all'organico della Ditta medesima e senza legami di parentela.

**15.2)** I Soggetti Attuatori danno atto che le opere di urbanizzazione oggetto del presente atto, saranno eseguite sotto la diretta sorveglianza e controllo dei competenti Uffici Tecnici del Comune Servizio Pianificazione Urbanistica, di Marche Multiservizi, Enel, Telecom ecc., a tal fine il Direttore dei Lavori dovrà stabilire contatti con tali Uffici preventivamente all'inizio dei lavori.

**15.3)** Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro i termini di validità della presente convenzione e realizzate secondo la scansione temporale indicata all'art. 10.6) del presente atto, ed in conformità a quanto previsto dai progetti approvati, comunque l'utilizzazione dovrà essere contestuale alla utilizzazione degli edifici.

**15.4)** Per ogni categoria di lavoro funzionale all'intervento edificatorio realizzato, potrà essere rilasciato certificato di regolare esecuzione parziale in corso d'opera.

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

**15.6)** Il Direttore dei Lavori dovrà redigere i verbali di inizio, fine lavori, conto finale ecc..., curerà la tenuta della documentazione contabile che sarà trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune Servizio Pianificazione Urbanistica, che provvederà alla regolarizzazione contabile.

**15.7)** Le opere e le prestazioni che non fossero esattamente determinate dal progetto, e le eventuali varianti rispetto al progetto stesso, dovranno essere preventivamente approvate dal Comune ed eseguite secondo le prescrizioni che saranno impartite in corso d'opera dalla Direzione Lavori sentito l'Ufficio Tecnico del Comune Servizio Pianificazione Urbanistica.

**15.8)** Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni del progetto approvato e secondo le regole d'arte, il Direttore dei Lavori e/o l'Ufficio Tecnico del Comune Servizio Pianificazione Urbanistica ordineranno alla Ditta i provvedimenti necessari ad eliminare le irregolarità, salvo e riservato il riconoscimento al Comune dei danni eventuali.

**15.9)** I Soggetti Attuatori non potranno rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori e/o dall'Ufficio Tecnico del Comune Servizio Pianificazione Urbanistica; nessuna variante o aggiunta nella esecuzione dei lavori e delle forniture sarà ammessa e riconosciuta se non risulterà ordinata e accettata per iscritto dal Comune.

**15.10)** I Soggetti Attuatori si obbligano ad adempiere all'accertamento e registrazione dei lavori e a presentare all'Amministrazione Comunale i documenti tecnico-amministrativi e contabili per l'accertamento dei lavori realizzati e la redazione dei collaudi parziale o finale delle opere, redatti ai sensi del Titolo XI "Contabilità dei lavori" del DPR 21/12/99 n. 554 "Regolamento di attuazione della legge 11/02/94 n. 109 Legge quadro in materia di lavori pubblici e s.m.i."

**15.11)** I Soggetti Attuatori si obbligano a nominare un contabilizzatore delle opere, che dovrà risultare esterno all'organico della Ditta medesima e senza legami di parentela.

**15.12)** Le parti prendono atto che il Comune provvederà alla nomina del collaudatore in corso d'opera di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti per legge di cui all'art. 6) del presente atto, entro la data di inizio lavori.

**15.13)** La vigilanza in corso d'opera compete al Direttore dei lavori, che potrà disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto ai progetti esecutivi non autorizzati dal Comune.

**15.14)** In caso di realizzazione di opere in cemento armato la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai Soggetti Attuatori.

**15.15)** Il Collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre tre (3) mesi dalla loro ultimazione, contestualmente dovrà essere approvata la contabilità dei lavori.

**15.16)** Le parti prendono atto che gli oneri relativi all'incarico della Direzione Lavori, all'incarico per predisporre i documenti tecnico amministrativi necessari per la redazione del certificato di regolare esecuzione parziale o finale, della redazione del certificato di regolare esecuzione dei lavori in corso d'opera e finale, e della sicurezza di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81 del 19.04.2008 e s.m.i., rimangono a carico dei Soggetti Attuatori.

### **ART. 16 - CESSIONE AREE E MODALITA' DI CONFERIMENTO DELLE OPERE**

**16.1)** I Soggetti Attuatori, cedono e trasferiscono senza corrispettivo al Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 8 della legge 06.08.1967 n. 765, **la proprietà delle seguenti aree** di urbanizzazione indicate nell'elaborato grafico che si allega al presente atto sotto la lettera "....." per farne parte integrante e sostanziale, libere da persone e cose, ipoteche, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, servitù passive apparenti e non apparenti, a meno che le servitù non

siano conosciute ed esplicitamente accettate, della superficie catastale complessiva di mq. \_\_\_\_\_ e più precisamente:

- Area destinata a **cassa d'espansione**, della superficie catastale complessiva di mq. \_\_\_\_\_, distinta al catasto terreni al foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_;
- Area destinata a **viabilità**, della superficie catastale complessiva di mq. \_\_\_\_\_, distinta al catasto terreni al foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_;
- Area destinata a **parcheggio pubblico** (Pp) della superficie catastale complessiva di mq \_\_\_\_\_, distinta al Catasto Terreni al foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_;
- Area destinata a **piazze e percorsi pedonali** (Pz) della superficie catastale complessiva di mq ....., distinta al Catasto Terreni al foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_;
- Aree a **verde pubblico** della superficie catastale complessiva di mq \_\_\_\_\_, distinta al Catasto Terreni al foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_;
- Area a **servizi** della superficie catastale complessiva di mq \_\_\_\_\_, distinta al Catasto Terreni al foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_;

**16.2)** I Soggetti Attuatori, contestualmente alla stipula del presente atto, costituiscono **servitù di uso pubblico**, e più precisamente costituiscono vincolo di destinazione a favore del Comune di Pesaro, che accetta, sulle aree private destinate a **parcheggio e viabilità ecc.** censite al catasto terreni al Foglio \_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_ indicate nella planimetria allegata al presente atto alla lettera \_\_\_\_ per farne parte integrante e sostanziale libere da persone e cose, ipoteche servitù attive e passive, della superficie catastale complessiva di mq \_\_\_\_\_ e superficie reale complessiva di mq \_\_\_\_\_;

**16.3)** Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore complessivo di tutte le aree sopra elencate ammonta ad euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_);

**16.4)** Con la cessione delle aree sopra citate al Comune le stesse rimangono in consegna ai Soggetti Attuatori che hanno l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione e si assumono ogni responsabilità relativa all'esecuzione dei lavori, alla sorveglianza e custodia delle aree; l'utilizzo di tali aree, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra citate, non è soggetto al pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico;

**16.5)** Il **conferimento delle opere** avverrà all'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione con contestuale quietanza, da parte del Comune, di assolvimento degli obblighi di versamento di contributi di costruzione previsti dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successivi aggiornamenti, dovuti dalle società esecutrici gli interventi edilizi.

**16.6)** Il conferimento a titolo gratuito di tutte le opere di urbanizzazione descritte agli artt. 8) e 9) del presente atto, di cui al progetto esecutivo approvato con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, realizzate direttamente dall'impresa affidataria, dovrà avvenire improrogabilmente entro e non oltre 3 (tre) mesi dall'avvenuta approvazione del Certificato di collaudo e dovrà essere preceduta dalla consegna del fascicolo predisposto per l'esecuzione delle opere ai sensi dell' art. 4, lett.b), comma 1, del D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e successive modificazioni ed integrazioni.

**16.7)** I Soggetti Attuatori si obbligano per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore di Aziende ed Enti relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il perimetro del P.P. come opere di urbanizzazione primaria.

**16.8)** Le spese inerenti i frazionamenti delle aree destinate a sedime delle opere di urbanizzazione, saranno a carico dei Soggetti Attuatori, come le spese dell'atto e conseguenti. I

Soggetti Attuatori si obbligano per sé, successori ed aventi causa, alla volturazione catastale delle aree da cedere e a dare al Comune la dimostrazione dell'avvenuta volturazione.

**16.9)** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 T.U. sull'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, i Soggetti Attuatori consegnano a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del presente atto che in originale si allega sotto la lettera "....." per farne parte integrante e sostanziale omessane la lettura per espressa dispensa avuta dai comparanti, mentre il Comune dichiara che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

**16.10)** Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i Soggetti Attuatori sono obbligati al reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione ovvero i Soggetti Attuatori procederanno alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

**16.11)** I Soggetti Attuatori, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere, anche per sé il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta, l'approvazione del frazionamento.

#### **ART. 17 - GARANZIA FIDEJUSSORIA**

**17.1)** I Soggetti Attuatori, anche per successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui agli artt. 8) e 9) di cui è prevista la consegna, a favore del Comune, nonché a garanzia dell'obbligo connesso all'attecchimento degli impianti vegetativi inclusi nelle aree destinate a verde di cui all'art. 8.7) della presente Convenzione, rilascia la seguente fidejussione assicurativa o bancaria:

- **Fidejussione assicurativa o bancaria** autenticata \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ dell'importo \_\_\_\_\_ pari al valore delle opere di urbanizzazione, da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge, così come previsto nel progetto esecutivo approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge.

**17.2)** La suddetta garanzia, indipendentemente dall'importo delle opere, deve comunque garantire l'esatta e tempestiva esecuzione delle opere, sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore.

**17.3)** La suddetta garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei Soggetti Attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo certificato di regolare esecuzione, anche parziale, il Comune ne abbia accertato le regolare esecuzione. In ogni caso, l'ultima quota parte delle garanzie, per un valore non superiore al 10% dell'importo complessivo indicato al precedente art. 17.1), dovrà essere svincolata ed estinta alla data di attecchimento degli impianti vegetativi inclusi nelle aree destinate a verde, percorsi e parcheggi di cui all'art. 8.7) della presente Convenzione e, comunque, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla piantumazione dei medesimi impianti vegetativi ai sensi del successivo art. 18 della presente Convenzione.

**17.4)** I Soggetti Attuatori prestano la fidejussione di cui al punto 17.1) del presente atto, con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C.; la fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di

preventiva diffida o messa in mora, con l'accertamento dell'inadempienza.

**17.5)** I Soggetti Attuatori rinunciano altresì espressamente ad avvalersi del termine previsto dal 1° e 2° comma dell'art. 1957 C.C.; il mancato pagamento dei premi non potrà essere opposto per l'adempimento delle obbligazioni contratte.

**17.6)** Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti del presente atto, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

**17.7)** La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Soggetti Attuatori, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo di applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

**17.8)** I Soggetti Attuatori si obbligano, inoltre, a integrare il valore della fidejussione medesima, qualora venisse utilizzata a seguito di inadempienza; in tal caso la fidejussione va integrata entro 60 giorni (sessanta) dalla richiesta del Comune.

**17.9)** I Soggetti Attuatori prendono atto:

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

#### **ART. 18 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA IN CORSO DI REALIZZAZIONE**

**18.1)** I Soggetti Attuatori si obbligano per sé, successori ed aventi causa, a provvedere, a propria cura e spese, sia alla manutenzione ordinaria che straordinaria delle aree, delle opere, degli impianti e manufatti, già specificati negli artt. 8) e 9), fino alla formale conferimento al Comune delle opere eseguite.

**18.2)** I Soggetti Attuatori si impegnano, altresì, per sé, successori ed aventi causa a collocare agli imbocchi delle strade, eventualmente tenute aperte, targhe con l'indicazione di "strade private", fino al loro conferimento al Comune.

**18.3)** Le eventuali spese per energia elettrica necessaria ad illuminare la strada/piazza prima del trasferimento al Comune, saranno a carico dei Soggetti Attuatori.

**18.4)** In difetto dell'assolvimento degli obblighi di cui sopra provvederà il Comune, che addebiterà agli interessati le spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.

#### **ART. 19 - GESTIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO**

**19.1)** I Soggetti Attuatori per sé, successori ed aventi causa, si obbligano a qualsiasi titolo, ad assumere in proprio la gestione delle **aree pubbliche destinate a Verde (Vg)** all'interno del COMPARTO "[●]" del P.P. UMI 2.3.3 consistente nella **manutenzione ordinaria**, così come individuate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera ".....", per farne parte

integrante e sostanziale previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura, sollevando il Comune da qualsiasi onere e responsabilità al riguardo.

**19.2)** I Soggetti Attuatori per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano ad assumere in proprio la **manutenzione ordinaria e straordinaria** delle **aree private di uso pubblico**, all'interno del COMPARTO "[●]" del P.P. UMI 2.3.3, destinate a verde (Vg), percorsi (Pz), parcheggi (Pp) e delle aree destinate a prato all'interno delle aree private d'uso pubblico residenziali (comprese tra gli edifici residenziali del comparto B) e relative alberature all'interno del COMPARTO "[●]" del P.P. UMI 2.3.3, così come individuate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "..." per farne parte integrante e sostanziale previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura, sollevando il Comune da qualsiasi onere o responsabilità al riguardo.

**19.3)** Gli obblighi di cui ai precedenti punti devono essere opportunamente menzionati nel regolamento di condominio; la loro inosservanza comporta l'intervento sostitutivo del Comune con l'addebito delle spese a carico degli obbligati.

**19.4)** La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a verde di cui al punto 19.1) e 19.2) del presente atto consiste fra l'altro in:

- falcio dell'erba, eventuale ripristino del manto erboso nelle parti deteriorate, annaffiatura e concimature periodiche dello stesso.
- potatura a regola d'arte delle piante e taglio delle siepi.
- messa a dimora di nuove essenze arbustive e flogistiche e/o sostituzione di quelle esistenti, in conformità alle indicazioni dei competenti uffici comunali.
- manutenzione degli impianti di innaffiamento esistenti.
- sostenimento della spesa per l'acqua e l'energia elettrica necessaria all'assolvimento degli obblighi di cui ai punti precedenti.

**19.5)** I Soggetti Attuatori per sé, successori ed aventi causa, si obbligano a qualsiasi titolo, ad **assumere in proprio i costi del monitoraggio di quanto evidenziato** e riportato nel **capitolo 6 "Monitoraggio" del Rapporto Ambientale di VAS**.

**19.6)** In difetto all'assolvimento degli obblighi di cui al comma precedente, provvederà il Comune, che però addebiterà agli interessati le spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.

**19.7)** Le parti prendono atto che il Comune si assume l'onere della gestione consistente nella manutenzione **straordinaria** delle **"aree pubbliche" destinate a Verde pubblico (Vg)**, e nella manutenzione **ordinaria e straordinaria** delle **"aree pubbliche" destinate a Parcheggi pubblici (Pp) a Piazze e aree ciclo-pedonali (Pz)**, all'interno del P.P., così come individuate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera ".....", per farne parte integrante e sostanziale previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura, sollevando il Comune da qualsiasi onere e responsabilità al riguardo.

## ART. 20 - ESTENSIONE SOGGETTIVA DELLE OBBLIGAZIONI

**20.1)** Qualora i Soggetti Attuatori procedano all'alienazione delle aree all'interno del \_\_\_\_\_, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune e non ancora soddisfatti alla data del trasferimento.

**20.2)** La predetta esplicitazione dovrà risultare dall'atto di alienazione, unitamente all'impegno del nuovo proprietario che sarà così formulato: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Pesaro da ..... in data ....., Rep. N. ...., registrata a ..... e trascritta a ..... il ....., accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".



**20.3)** In caso di alienazione, parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono comunque anche agli acquirenti trattandosi di obbligazioni propter rem e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

**20.4)** Con la firma del presente atto i Soggetti Attuatori accettano espressamente e senza alcuna riserva:

- l'Art. 19.1) del presente atto, " \_\_\_\_\_ "
- l'Art. 19.2) del presente atto, " \_\_\_\_\_ "
- l'Art. 19.3) del presente atto, " \_\_\_\_\_ "
- l'Art. 19.4) del presente atto, " \_\_\_\_\_ "

**20.5)** In caso di trasferimento la garanzia già presentata dai Soggetti Attuatori non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione.

**20.6)** La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conforme alla stessa.

**20.7)** Per quanto attiene alle realizzazioni delle opere previste dal presente atto, i Soggetti Attuatori sono soggetti all'obbligo di attenersi strettamente alle leggi e regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi.

#### **ART. 21 - SANZIONI**

**21.1)** In caso di inosservanza da parte dei Soggetti Attuatori degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

**21.2)** Il Comune provvederà all'escussione delle fidejussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte delle Ditte rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

**21.3)** Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) del precedente art. 21.2), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel progetto planivolumetrico. I Soggetti Attuatori, autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

#### **ART. 22 - RINVIO AD ALTRE NORME APPLICABILI**

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

**In relazione all'avvenuta approvazione della variante al PRG con delibera di C.C. n.89 del 22/10/2018 in recepimento della L.R. n.8/2018, le capacità edificatorie qui previste, espresse in Sn e Sa, dovranno essere riferite alla SL ed alla SA secondo i coefficienti correttivi previsti dai nuovi articoli 2.2.3.7 e 2.2.3.8 delle NTA del PRG.**

**ART. 23 – ARBITRATO**

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

**ART. 24 - SPESE E TRASCRIZIONE**

**24.1)** Tutte le spese di registrazione e trascrizione della presente convenzione e di quelle successive e consequenziali sono a totale carico dei Soggetti Attuatori, i quali chiedono l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.

**24.2)** Il vincolo di cui al presente atto, gravante sull'intero compendio di aree di proprietà dei Soggetti Attuatori, sarà sin da ora trascritto dalla stessa, presso l'Ufficio del Territorio di Pesaro-Urbino esonerando il Direttore da ogni responsabilità relativa e consequenziale alla trascrizione dell'atto stesso.

**24.3)** I Soggetti Attuatori dichiarano di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse sorgere in pendenza della presente convenzione ed all'uopo solleva il Direttore dell'Ufficio del Territorio di Pesaro-Urbino da ogni responsabilità al riguardo.

**24.4)** Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della Legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

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

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

Il domicilio legale dei Soggetti Attuatori è.....

I codici fiscali sono i seguenti:

- Soggetti Attuatori .....
- Comune di Pesaro.....