



Provincia di Pesaro Urbino
Comune di Pesaro

Servizio Pianificazione
Urbanistica e Nuove Opere

Piano Particolareggiato P.N. 6.2 Villa Ceccolini
U.M.I. 6.2.1

Villa Ceccolini , 61122 , Pesaro
Comune di Pesaro, Sezione di Ginestreto, Foglio 4, Mapp.li vari

Il Richiedente

Consorzio Civitas Vitae

Indirizzo: Via Saverio Mercadante 18 - Roma (RM)

Il Progettista

Gruppo Guerra s.r.l. - Area Tecnica

Indirizzo: via del Novecento n.73/75, 61122 - Pesaro (PU)

Il Tecnico Responsabile

Nome: arch. Andrea Bartolucci



Fase

DEFINITIVO

11.11.2016

Elaborato

VILLA CECCOLINI-PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEFINITIVO

SCALA:

TITOLO:Schema di convenzione

Autore

GGA

Progetto

PN62

Fase

20

Discipl.

A

Tipo

02

Elaborato

0003

Rev.

03

Rev. Data

Descrizione

Red.

Verif.

Appr.

... /.../...

...

...

...

... ..

...

...

...

CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA, PROGETTO NORMA 6.2 – U.M.I. 6.2.1 “COMPARTO A” E “COMPARTO B” IN LOCALITA’ VILLA CECCOLINI.

L’anno [●] il giorno [●] del mese di [●], avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dott. [●], Notaio in [●], via [●], presso [●], avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono comparsi i signori:

- Arch. Goffi Nardo, nato a Neuchâtel (Svizzera) il 30 giugno 1966, domiciliato per la carica presso gli uffici municipali in Pesaro, Piazza del Popolo n. 1, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Pesaro, codice fiscale 00272430414, a questo atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dall’art. 10 del Regolamento Organizzazione – Sistema di Direzione, in forza di Determinazione [●] in data [●], in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. [●] che in copia conforme all’originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere “[●]” e “[●]” per farne parte integrante e sostanziale, previa espressa e concorde dispensa di darne lettura (di seguito, per brevità, il “**Comune**”);
- [●] (di seguito denominato “**Soggetto Attuatore**”);

(il Soggetto Attuatore e il Comune, di seguito denominati congiuntamente le “**Parti**”).

I predetti signori, della cui identità io notaio sono certo, previa rinuncia emessa di comune accordo e col mio consenso all’assistenza dei testi a questo atto, convergono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

- a) il Soggetto Attuatore è proprietario delle aree della superficie complessiva di mq [●], distinte al Catasto [●] del Comune di Pesaro come segue:
 - foglio [●], mappale [●] di mq [●];
 - foglio [●], mappale [●] di mq [●];
 - foglio [●], mappale [●] di mq [●];
 - [●],di seguito, per brevità, le “**Aree**”;
- b) le Aree sono pervenute in proprietà del Soggetto Attuatore in virtù di [●] in atti Notaio [●] in data [●] stipulato con [●], registrato a [●] e trascritto [●];
- c) il Comune è proprietario delle aree della superficie complessiva di mq [●], distinte al Catasto [●] del Comune di Pesaro come segue:
 - foglio [●], mappale [●] di mq [●];
 - [●],di seguito, per brevità, le “**Aree Comunali**”;
- d) le Aree e le Aree Comunali ricadono all’interno della più ampia area che costituisce l’Unità Minima d’Intervento (U.M.I.) 6.2.1 del “Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini” la cui edificazione, ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pesaro (“**P.R.G.**”), è soggetta alla previa approvazione di un piano particolareggiato;
- e) l’U.M.I. 6.2.1 del “Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini” è compresa nel Programma Pluriennale di Attuazione 2012 - 2016 del Comune di Pesaro, il quale prescrive la realizzazione di una quota di edificazione residenziale in regime di Edilizia

Economica Popolare (“E.E.P.”) pari al 50% della superficie netta a destinazione residenziale;

- f) con Deliberazione n. 74 del 9 luglio 2007, il Consiglio Comunale del Comune di Pesaro ha evidenziato la possibilità che l’edificazione delle superfici residenziali da attuarsi mediante una quota di E.E.P. ai sensi del Programma Pluriennale di Attuazione 2012 - 2016 sia, alternativamente, attuata mediante interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 17 e 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.;
- g) ai fini dell’edificazione dell’area di cui alla predetta U.M.I. 6.2.1, in data [●] è stata presentata da [●] al Comune di Pesaro una proposta progettuale di piano particolareggiato, la cui attuazione è prevista mediante due comparti edificatori denominati «COMPARTO “A”» e «COMPARTO “B”»;
- h) la predetta proposta progettuale di piano particolareggiato comporta variante non sostanziale al P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 15, comma 5, L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e ss.mm.ii. e consiste:
- in una diversa localizzazione territoriale dei lotti fondiari, delle aree a standard e della viabilità, nel rispetto delle quantità previste dal P.R.G. vigente;
 - nella modifica delle articolazioni di progetto di suolo previste dal P.R.G. vigente (aree permeabili, aree permeabili alberate, etc.);
 - nella ripermetrazione dell’area relativa alla U.M.I. 6.2.1, a seguito dello stralcio delle aree non interessate alla trasformazione, con conseguente adeguamento degli indici urbanistici alla riduzione apportata;
 - nella modifica della destinazione d’uso residenziale da edilizia economica popolare (E.E.P.) ad edilizia convenzionata;
- i) dal perimetro delle aree comprese nella U.M.I. 6.2.1 sono state stralciate le aree marginali e non funzionali all’intervento di cui alla proposta progettuale di piano particolareggiato, per una percentuale complessiva pari al [●]% della superficie territoriale d’intervento e previo ottenimento del consenso dei proprietari delle suddette aree stralciate, ai sensi dell’art. 2.3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente. Conseguentemente, la potenzialità edificatoria assegnata all’area della U.M.I. 6.2.1 è pari a [●];
- j) [con riferimento al COMPARTO “A”] con atto notarile [●] e in virtù della Deliberazione di [●] n. [●] del [●], i diritti edificatori afferenti le Aree Comunali, per un totale di Superficie netta (Sn) di mq. [●] ([●]) a destinazione Residenziale ed un totale di Superficie netta (Sn) di mq. [●] ([●]) a destinazione Terziario, sono stati trasferiti a favore delle Aree del COMPARTO “A”. Per effetto della suddetta cessione, le Aree Comunali hanno esaurito la propria potenzialità edificatoria ed hanno assunto la natura di fondo servente a favore delle Aree COMPARTO “A”, la cui potenzialità edificatoria, per effetto della medesima cessione, è aumentata in misura corrispondente, per un totale di [●];
- k) il Comune ha comunicato al Soggetto Attuatore, con nota prot. n. [●] del [●], l’avvio del procedimento volto all’adozione ed all’approvazione del piano particolareggiato inerente l’area denominata “P.N. 6.2 – Villa Ceccolini – U.M.I. 6.2.1”;
- l) con Deliberazione di Giunta Comunale n. [●] del [●], esecutiva ai sensi di legge, il

Comune di Pesaro ha adottato il piano particolareggiato di iniziativa privata relativo all'area "P.N. 6.2 – Villa Ceccolini – U.M.I. 6.2.1", successivamente approvato in via definitiva con Deliberazione di Giunta Comunale n. [●] del [●] (di seguito denominato il "**Piano Particolareggiato**"), specificando che il Piano Particolareggiato è composto da due comparti (COMPARTO "A" e COMPARTO "B"), la cui attuazione è demandata alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica per ciascun comparto;

m) il Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATI DESCRITTIVI E NORMATIVI (Testi)

GGA-PN62-20-A-02-0001-03	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA (integrata ai sensi della L.R. 14 del 2008). Allegati: Dichiarazioni e scorpori.
GGA-PN62-20-A-02-0002-03	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
GGA-PN62-20-A-02-0003-03	SCHEMA DI CONVENZIONE
GGA-PN62-20-A-02-0004-02	RELAZIONE GEOLOGICA. Allegati: Planimetria con ubicazione indagini di campo; Carta geologica; Carta geomorfologia-idrologica; Carta clivometrica.
GGA-PN62-20-A-02-0005-02	RELAZIONE PER IL MANTENIMENTO DELL'INVARIANZA IDRAULICA
GGA-PN62-20-A-02-0006-02	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA. Allegati: Rilievo altimetrico e fotografico.
GGA-PN62-20-A-02-0007-02	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
GGA-PN62-20-A-02-0008-02	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)
GGA-PN62-20-V-02-0001-01	OPERE A VERDE: RELAZIONE DELLO STATO DI FATTO – RILIEVO DELLA VEGETAZIONE E PIANO DI ABBATTIMENTI
GGA-PN62-20-V-02-0002-01	OPERE A VERDE: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
GGA-PN62-20-V-02-0003-01	OPERE A VERDE: ABACO DEI MATERIALI E DEI DETTAGLI COSTRUTTIVI
GGA-PN62-20-V-02-0004-01	OPERE A VERDE: PIANO DI MANUTENZIONE
GGA-PN62-20-V-04-0001-01	OPERE A VERDE: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
GGA-PN62-20-V-04-0002-01	OPERE A VERDE: ELENCO PREZZI UNITARI
GGA-PN62-20-V-04-0003-01	OPERE A VERDE: QUADRO ECONOMICO

ELABORATI GRAFICI

GGA-PN62-20-A-01-0001-03	Estratto catastale, estratto di PRG, vincoli, schema particellare, tabella delle proprietà scala 1:1000/ 2000/ 5000
GGA-PN62-20-A-01-0002-03	Rilievo plano-altimetrico, profili terreno scala 1:500
GGA-PN62-20-A-01-0003-02	Rilievo fotografico
GGA-PN62-20-A-01-0004-03	Estratto castale, schema particellare, tabella proprietà, variante di PRG su rilievo scala 1:1000/ 2000
GGA-PN62-20-A-01-0005-03	Destinazioni d'uso scala 1:500
GGA-PN62-20-A-01-0006-03	Progetto di suolo scala 1:500
GGA-PN62-20-A-01-0007-03	Massimi ingombri, distacchi, numero piani, superfici scala 1:500
GGA-PN62-20-A-01-0008-03	Planimetria quote altimetriche scala 1:500
GGA-PN62-20-A-01-0009-03	Profili e sezioni scala 1:500

GGA-PN62-20-V-01-0010-01	Opere a verde: inquadramento territoriale e paesaggistico	
GGA-PN62-20-V-01-0011-01	Opere a verde: planimetria dello stato di fatto e interventi sul patrimonio arboreo arbustivo	scala 1:500
GGA-PN62-20-V-01-0012-01	Opere a verde: planimetria per il calcolo delle aree verdi e della copertura arborea arbustiva	scala 1:1200
GGA-PN62-20-V-01-0013-02	Opere a verde: planimetria generale di progetto	scala 1:500
GGA-PN62-20-V-01-0014-01	Opere a verde: sezioni paesaggistiche	scala 1:200
GGA-PN62-20-V-01-0015-02	Opere a verde: planimetria delle opere a verde	scala 1:500
GGA-PN62-20-V-01-0016-01	Opere a verde: ambito – filtro di mitigazione	scala 1:200/ 50/ 20
GGA-PN62-20-V-01-0017-01	Opere a verde: ambito – corridoi di connessione	scala 1:200/ 50
GGA-PN62-20-V-01-0018-01	Opere a verde: ambito – viale alberato	scala 1:200/ 50/ 20/ 10
GGA-PN62-20-V-01-0019-01	Opere a verde: ambito – filtro di integrazione	scala 1:200/ 50
GGA-PN62-20-V-01-0020-01	Opere a verde: morfologia: planimetria, sezioni e prospetti	scala 1:500/ 200/ 100
GGA-PN62-20-V-01-0021-01	Opere a verde: schema dell'impianto di irrigazione	scala 1:500
GGA-PN62-20-A-01-0022-03	Tipologie edilizie residenziali	scala 1:100/ 200
GGA-PN62-20-A-01-0023-03	Tipologie edilizie terziario	scala 1:100/ 200
GGA-PN62-20-A-01-0024-03	Vista zenitale	scala 1:500
GGA-PN62-20-U-01-0025-03	Urbanizzazione rete fognatura nera: particolari fognatura nera, allacci	planimetria, scala 1:1000/ 20
GGA-PN62-20-U-01-0026-03	Urbanizzazione rete fognatura bianca: particolari fognatura bianca, allacci	planimetria, scala 1:1000/ 20
GGA-PN62-20-U-01-0027-03	Urbanizzazione rete gas e rete idrica	scala 1:1000
GGA-PN62-20-U-01-0028-03	Urbanizzazione rete elettrica e illuminazione pubblica	scala 1:1000
GGA-PN62-20-U-01-0029-03	Urbanizzazione rete telefonica: particolari	planimetria, scala 1:1000/ 20
GGA-PN62-20-U-01-0030-03	Viabilità e parcheggi pubblici, segnaletica	planimetria, scala 1:500
GGA-PN62-20-U-01-0031-03	Sezioni stradali significative	scala 1:50
GGA-PN62-20-U-01-0032-03	Verifica ombreggiamento edifici e distanze da elementi potenzialmente nocivi	scala 1:2000

n) la Giunta Comunale, con Deliberazione n. [●] del [●], esecutiva ai sensi di legge, ha approvato, alle condizioni e prescrizioni espresse nei pareri rilasciati dagli Enti e Uffici competenti, il progetto esecutivo complessivo delle opere di urbanizzazione afferenti al Piano Particolareggiato, costituito dai seguenti elaborati:

– [●];

o) gli interventi previsti nel Piano Particolareggiato non sono in contrasto con il Piano Paesistico Ambientale, adottato dalla Regione Marche con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 197 del 03 novembre 1989 e ss.mm.ii.;

p) in relazione al D.M. 30 marzo 2015 emanato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del

Territorio e del Mare, concernente le linee guida per la verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale dei progetti di competenza delle regioni e province autonome, in data [●], il progetto definitivo relativo al Piano Particolareggiato è stato presentato all'Ufficio Servizio Progettazione Opere Pubbliche – Urbanistica – Pianificazione Terr.le – VIA – VAS – Aree Protette - V.I.A. - della Provincia di Pesaro e Urbino ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (“VIA”). Successivamente, con [●] in data [●], il progetto di Piano Particolareggiato è stato escluso dalla procedura di VIA/è stato assoggettato alla procedura di VIA;

- q) sulle aree del COMPARTO “[●]” non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, né altri vincoli che ostano alla realizzazione dell'intervento previsto dal Piano Particolareggiato o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre Autorità;
- r) 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 del Soggetto Attuatore, al fine di pervenire alla urbanizzazione ed alla edificazione del COMPARTO “[●]”.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante della presente convenzione, le Parti come sopra rappresentate

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 ha per oggetto l'attuazione del COMPARTO “[●]” del Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo all'U.M.I. 6.2.1 del “Progetto Norma 6.2 – Villa Ceccolini” ai sensi dell'art. 4.4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente P.R.G., come meglio individuato negli elaborati del Piano Particolareggiato approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. [●] del [●], esecutiva ai sensi di legge.

2.2) L'attuazione del COMPARTO “[●]” avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, agli elaborati del Piano Particolareggiato ed agli elaborati del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato con [●] n. [●] del [●], immediatamente eseguibile, alle condizioni e prescrizioni dettate dagli Enti e Uffici preposti in sede di esame del progetto, i quali hanno espresso i pareri e nulla osta di competenza che, pur non allegati alla presente convenzione, ma depositati agli atti d'ufficio, fanno parte integrante della presente convenzione.

2.3) Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare gli interventi privati previsti nel [COMPARTO “A”/COMPARTO “B”], di seguito specificati:

[con riferimento al COMPARTO “A”]

(a) Edifici ad uso residenziale, suddivisi in più tipologie architettoniche, con piani variabili, fino ad un massimo di cinque piani, con la possibilità di avere dei vani nei piani interrati o seminterrati per

una Superficie netta complessiva pari a $S_n = 16.511$ mq.

Il valore "Sn", di cui sopra, è suddiviso in percentuali fra:

- edilizia residenziale vendita in libero mercato;
- edilizia residenziale convenzionata suddivisa in:

- (i) vendita;
- (ii) affitto a lungo termine;
- (iii) affitto/riscatto 8 anni.

COMPARTO A		
SUPERFICIE RESIDENZIALE	S.N. (mq.)	Percentuale (%)
Libero mercato	3.873,00	23,457%
Convenzionata (in vendita)	5.772,00	34,958%
Alloggi Sociali Affitto a lungo termine	5.794,00	35,092%
Alloggi Sociali Affitto con riscatto dopo 8 anni	1.072,00	6,493%
TOTALE SUPERFICIE EDILIZIA RESIDENZIALE	16.511,00	100,00%

(b) Edifici ad uso terziario, disposti fino ad un massimo di cinque 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 $S_n = 1.835$ mq.

[con riferimento al COMPARTO "B"]

(a) Edifici ad uso residenziale, suddivisi in più tipologie architettoniche, con piani variabili, fino ad un massimo di cinque piani, con la possibilità di avere dei vani nei piani interrati o seminterrati per una Superficie netta complessiva pari a $S_n = 808$ mq di edilizia residenziale vendita in libero mercato;

COMPARTO B		
SUPERFICIE RESIDENZIALE	S.N. (mq.)	Percentuale (%)
Libero mercato	808,00	100,000%
TOTALE SUPERFICIE EDILIZIA RESIDENZIALE	808,00	100,00%

(b) Edifici ad uso terziario, disposti fino ad un massimo di cinque 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 $S_n = 89$ mq.

2.4) [con riferimento al COMPARTO "A"] Le Parti danno atto che l'attuazione del COMPARTO "A" include la realizzazione di edifici residenziali prevalentemente in regime di *housing* sociale. In particolare, tale iniziativa rientra nell'ambito degli interventi previsti dal piano nazionale di edilizia abitativa di cui all'art. 11 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112 - convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1, della legge 6 agosto 2008 n. 133 - e dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009 e dal Decreto Legge 28 marzo 2014 n. 47, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 80/2014, ovvero degli interventi volti all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di «alloggi sociali» destinati ai soggetti tutelati ai sensi delle disposizioni normative applicabili. In considerazione di quanto sopra, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii, il Soggetto Attuatore e il Comune stipuleranno una convenzione, sulla base dello schema di convenzione - tipo approvato dalla Regione Marche con Regolamento regionale n. 6 del 4 ottobre 2004, nonché nel rispetto del Regolamento comunale n. [●] del [●], 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 dei canoni di

locazione degli stessi.

2.5) Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti il COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 della presente convenzione, precisando che la presente convenzione è da considerarsi per lo stesso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 3 - DISPOSIZIONI GENERALI

3.1) Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

3.2) Il Soggetto Attuatore è obbligato per sé, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare quanto previsto dalla presente convenzione. Si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione parziale o totale delle Aree, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore 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 delle Aree, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore 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) Le Parti concordano che la realizzazione degli interventi oggetto della proposta progettuale di Piano Particolareggiato potrà avvenire per stralci funzionali.

ART. 4 – PROGETTI EDILIZI E PROGETTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1) I progetti relativi alla realizzazione degli interventi privati e i progetti relativi alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7.2 della presente convenzione saranno soggetti ad approvazione con atti autonomi e diversi dalla presente convenzione da parte del Comune, secondo le disposizioni previste dalle vigenti leggi, dal Regolamento Edilizio del Comune di Pesaro (di seguito, il "**Regolamento Edilizio**") e dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato.

4.2) Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7.2 avverrà secondo il cronoprogramma, indicativo, previsto all'art. 8 della presente convenzione, ferma restando la possibilità che il rilascio dei predetti titoli avvenga contestualmente o prima del rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi privati, come previsto all'art. 8.1.

ART. 5 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

5.1) La validità della presente convenzione è stabilita in 10 (dieci) anni, a decorrere dalla data di approvazione definitiva del Piano Particolareggiato di cui alla delibera di G.C. n. "[●]" del "[●]". Resta inteso che in caso di proroga della validità del Piano Particolareggiato, la validità e gli effetti della presente convenzione saranno prorogati per la durata corrispondente all'anzidetta proroga del Piano Particolareggiato.

ART. 6 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

6.1) Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., sono stati calcolati, in applicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 5 marzo 2012 e ss.mm.ii., gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nella seguente misura, in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'elaborato grafico denominato «GGA-PN62-20-A-01-0005-03

“Destinazioni d’uso”» del Piano Particolareggiato ed in base alle destinazioni d’uso previste e più precisamente:

COMPARTO “A”:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Residenziale Privato e Convenzionato:

$$mq [\bullet](SUL) \times 3,10(h) = mc [\bullet] \times \text{€} = \text{€} [\bullet]$$

Terziario:

$$mq [\bullet](SUL) \times 3,10(h) = mc [\bullet] \times \text{€} = \text{€} [\bullet]$$

TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMPARTO “A”

$$= \text{€} [\bullet]$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Residenziale Privato e Convenzionato:

$$mq [\bullet](SUL) \times 3,10(h) = mc [\bullet] \times \text{€} = \text{€} [\bullet]$$

Terziario:

$$mq [\bullet](SUL) \times 3,10(h) = mc [\bullet] \times \text{€} = \text{€} [\bullet]$$

TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA COMPARTO “A”

$$= \text{€} [\bullet]$$

[in alternativa]

COMPARTO “B”:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

[•]:

$$mq [\bullet](SUL) \times 3,10(h) = mc [\bullet] \times \text{€} = \text{€} [\bullet]$$

[•]:

$$mq [\bullet](SUL) \times 3,10(h) = mc [\bullet] \times \text{€} = \text{€} [\bullet]$$

TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMPARTO “B”

$$= \text{€} [\bullet]$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

[•]:

$$mq [\bullet](SUL) \times 3,10(h) = mc [\bullet] \times \text{€} = \text{€} [\bullet]$$

[•]:

$$mq [\bullet](SUL) \times 3,10(h) = mc [\bullet] \times \text{€} = \text{€} [\bullet]$$

TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA COMPARTO “B”

$$= \text{€} [\bullet]$$

6.2) Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6.3, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 6.1 afferenti agli interventi privati, si intende definitivo l'importo calcolato in applicazione dei valori tabellari vigenti alla data di sottoscrizione della presente convenzione. A scomputo del predetto importo complessivo, ai sensi dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal successivo art. 7.2 della presente convenzione in osservanza dell'art. 9 della stessa.

6.3) Resta inteso tra le Parti che in caso di approvazione da parte del Comune di atti deliberativi e/o regolamentari comunque denominati che concedano riduzioni degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione di interventi di *housing* sociale, tali riduzioni saranno applicate ai fini del calcolo della quota di oneri di urbanizzazione afferenti agli interventi di edilizia residenziale in regime di *housing* sociale/edilizia convenzionata di cui all'art. 2.4 della presente convenzione.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E MODALITA' DI SCOMPUTO

7.1) Le Parti prendono atto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno realizzate ai sensi del vigente Regolamento concernente la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 11 gennaio 1993 e ss.mm.ii., 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 [●] ([●])%.

7.2) Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria afferenti al COMPARTO "[●]", così come individuate in colore [●] nell'elaborato denominato «Tav. GGA-PN62-20-A-01-0005-03 "Destinazione d'uso"» che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "[●]" per farne parte integrante e sostanziale, a scomputo degli importi rispettivamente dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e di oneri di urbanizzazione secondaria, come indicati al precedente art. 6 della presente convenzione:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMPARTO "A":

- strade residenziali	[●] €
- spazi di sosta o parcheggio	[●] €
- fognature	[●] €
- rete idrica	[●] €
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas	[●] €
- pubblica illuminazione	[●] €
- spazi di verde attrezzato	[●] €
- infrastrutture di rete pubbliche di comunicazione	[●] €
- [●]	[●] €
.....	
Totale	[●] €
a dedurre % di sconto (Deliberazione di C.C. n.)	[●] €
.....	
Importo totale opere di urbanizzazione primaria	Totale [●] €

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA COMPARTO "A":

- mercati di quartiere	[•] €
- verdi di quartiere	[•] €
- [•]	[•] €
.....	
Totale	[•] €

a dedurre % di sconto (Deliberazione di C.C. n.)

Importo totale opere di urbanizzazione secondaria Totale [•] €

[ovvero, in alternativa]

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMPARTO "B":

- strade residenziali	[•] €
- spazi di sosta o parcheggio	[•] €
- fognature	[•] €
- rete idrica	[•] €
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas	[•] €
- pubblica illuminazione	[•] €
- spazi di verde attrezzato	[•] €
- infrastrutture di rete pubbliche di comunicazione	[•] €
- [•]	[•] €
Totale	[•] €

a dedurre % di sconto (Deliberazione di C.C. n.)

Importo totale opere di urbanizzazione primaria Totale [•] €

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA COMPARTO "B":

- mercati di quartiere	[•] €
- verdi di quartiere	[•] €
- [•]	[•] €
Totale	[•] €

a dedurre % di sconto (Deliberazione di C.C. n.)

Importo totale opere di urbanizzazione secondaria Totale [•] €

7.3) 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.

7.4) Le opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]", come descritte al precedente art. 7.2, 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 [●], immediatamente eseguibile, 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 del 11 gennaio 1993 e ss.mm.ii., 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.

7.5) Poiché il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 supera l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, come calcolati nel precedente art. 6.1, il Soggetto Attuatore, per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna ad assumere a proprio carico il maggior onere derivante dalla differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione e l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione.

7.6) 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, relativa alla razionale sistemazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 58 in data 11 marzo 1999) e ss.mm.ii.

7.7) Il verde attrezzato dovrà essere realizzato secondo il progetto colturale-gestionale, di cui alla «Tav. GGA-PN62-20-V-01-0013-02 "Opere a verde: planimetria generale di progetto"». 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, il Soggetto Attuatore si impegna a fornire una garanzia di attecchimento del 100% per tutto il "verde" posto a dimora, 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.

Il Soggetto Attuatore, durante il predetto periodo di garanzia, è tenuto 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 bisognose);
- 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.

7.8 Il Comune accetterà il conferimento del verde pubblico attrezzato soltanto se lo stesso verrà realizzato in conformità al progetto colturale-gestionale, di cui alla «Tav. GGA-PN62-20-V-01-0015-02 "Opere a verde: planimetria delle opere a verde"», e ad avvenuto completo attecchimento di tutti i componenti vegetali.

ART. 8 – TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI

8.1) Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 dovrà avvenire secondo i termini previsti nel cronoprogramma, indicativo, ferma restando la possibilità che il rilascio dei predetti titoli avvenga contestualmente o prima del rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi privati

8.2) Tutte le opere pubbliche oggetto della presente convenzione afferenti al COMPARTO "[●]" dovranno essere ultimate entro i termini di validità della presente convenzione, come stabiliti all'art. 5.1 della stessa, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta motivata del Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 15, commi 2 e 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. e dell'art. 33, comma 6 del vigente Regolamento Edilizio. Resta inteso che la predetta proroga potrà essere concessa anche nel caso di cui al successivo art. 9.2 della presente convenzione e che gli interventi privati oggetto della presente convenzione potranno essere ultimati anche in data successiva alla scadenza dei termini di validità della presente convenzione stabiliti dall'art. 5.1 della stessa.

8.3) I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'articolo 7.2 devono essere iniziati contestualmente o prima della data di inizio dei lavori relativi agli interventi privati, almeno per il tratto di opere di urbanizzazione funzionale al singolo intervento privato. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità e la loro ultimazione deve avvenire prima dell'ultimazione o contestualmente alla costruzione degli edifici privati serviti dalle opere stesse.

ART. 9 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 della presente convenzione dovrà avvenire in conformità al relativo progetto esecutivo approvato dal Comune con Deliberazione [●] n. [●] del [●] e secondo le indicazioni e prescrizioni degli Enti e dei soggetti gestori dei servizi istituzionalmente competenti (quali, a titolo esemplificativo, Marche multiservizi, Enel, Telecom, ASUR, etc.), nonché dei competenti Uffici del Comune.

9.2) Ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 della presente convenzione, saranno osservate le 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 l'art. 16, co. 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.

9.3) Il Comune si impegna a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree di proprietà comunale eventualmente interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2, contestualmente alla data di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dei relativi lavori sulle predette aree.

9.4) Il Soggetto Attuatore si impegna:

- a stabilire contatti preventivi ed in corso d'opera con gli Enti ed Uffici Tecnici del Comune competenti a [●];
- a concedere al Comune e ad altri Enti svolgenti servizio di pubblica utilità il passaggio

gratuito sulle Aree con opere o servizi di interesse pubblico riguardanti il suolo, il sottosuolo e lo spazio corrispondente;

- a realizzare le opere di urbanizzazione di cui all'art. 7.2 della presente convenzione nel rispetto delle disposizioni previste dal D. Lgs. 19 aprile 2008 n. 81 e ss.mm.ii (“**Testo unico in materia di sicurezza sul lavoro**”);

ad acquisire tutte le autorizzazioni necessarie per l'eventuale attraversamento di proprietà private o pubbliche.

9.5) Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione, si applicano le norme del codice civile e le altre disposizioni nazionali, regionali e locali applicabili.

ART. 10 – COSTO DI COSTRUZIONE

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO “A”] La quota di contributo afferente al costo di costruzione non è dovuta per gli interventi edilizi residenziali in regime di *housing* sociale ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.

[CON RIFERIMENTO AL COMPARTO “B”]

10.1) Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo a versare a favore del Comune l'importo pari a euro [●] a titolo di contributo afferente al costo di costruzione, come di seguito determinato:

- $C/C = (Sc) \times (\text{tariffa } \text{€/mq}) \times (\% \text{incidenza})$

10.2) L'importo definitivo del costo di costruzione sarà quantificato esattamente alla data di rilascio dei singoli titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli edifici privati. La maggiorazione rispetto all'importo provvisorio di cui al precedente art. 10.1 sarà determinata e corrisposta nei termini previsti dalle disposizioni al momento in vigore.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD

11.1) Ai sensi del D.M. 1444/68, della Legge Regionale n. 34/1992 e dell'art. 4.4.6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente, al Piano Particolareggiato corrisponde la seguente dotazione complessiva di standard urbanistici:

STANDARD DI PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE NON SOSTANZIALE CON RIDUZIONE A SEGUITO DI SCORPORO:

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA:

Mq. 96.778

SUPERFICI PUBBLICHE:

PARCHEGGI A RASO (Pp): 13.960 mq.

PIAZZE E AREE PEDONALI (Pz): 10.555 mq.

GIARDINI (Vg): 35.924 mq.

SERVIZI (S): 10.749 mq.

AREA CABINE ENEL: 132 mq.

TOTALE (Pp+Pz+Vg+S+Area cabine Enel) = **Mq. 71.320**

11.2) In particolare, ai fini all'attuazione del COMPARTO “[●]” è prevista la seguente dotazione di standard urbanistici:

COMPARTO "A"

[inserire la dotazione afferente al singolo comparto]

PARCHEGGI A RASO (Pp): 13.345 mq.

PIAZZE E AREE PEDONALI (Pz): 10.147 mq.

GIARDINI (Vg): 33.620 mq.

SERVIZI (S): 10.749 mq.

AREA CABINE ENEL: 132 mq.

TOTALE (Pp+Pz+Vg+S+Area cabine Enel) = Mq. 67.993

[in alternativa]

COMPARTO "B"

[inserire la dotazione afferente il singolo comparto]

PARCHEGGI A RASO (Pp): 615 mq.

PIAZZE E AREE PEDONALI (Pz): 408 mq.

GIARDINI (Vg): 2.304 mq.

TOTALE (Pp+Pz+Vg) = Mq. 3.327

11.3) [Con riferimento al COMPARTO "A"] Il reperimento dello standard indotto dal Piano Particolareggiato con riferimento al COMPARTO "A", pari a complessivi mq. [●], viene soddisfatto come segue:

- a) per mq [●], è prevista la cessione gratuita a favore del Comune delle aree catastalmente identificate come segue: [●], e
- b) per mq [●], è previsto l'asservimento all'uso pubblico delle aree catastalmente identificate come segue: [●].

[Con riferimento al COMPARTO "B"] [●]

11.4) [Con riferimento al COMPARTO "A"] Le Parti concordano che con la cessione delle aree di cui all'art. 11.3, lett. a) e l'asservimento all'uso pubblico delle aree di cui all'art. 11.3, lett. b) della presente convenzione si intende assolta la dotazione di standard urbanistici indotti dal Piano Particolareggiato.

[Con riferimento al COMPARTO "B"] [●]

ART. 12 - CONTROLLO - DIREZIONE LAVORI - CONTABILITA' E COLLAUDI DELLE OPERE

12.1) Le opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 della presente convenzione saranno eseguite sotto la diretta sorveglianza e controllo dei competenti Uffici Tecnici del Comune e il Soggetto Attuatore non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla direzione lavori e/o dagli anzidetti Uffici Tecnici del Comune.

12.2) Prima di dare inizio ai lavori delle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 della presente convenzione, il Soggetto Attuatore dovrà comunicare al Comune -

Servizio Pianificazione Urbanistica il nominativo del direttore dei lavori, il quale dovrà risultare esterno all'organico del Soggetto Attuatore, ed il nominativo delle imprese esecutrici.

12.3) Il direttore dei lavori, nelle fasi salienti dei medesimi e sempre prima di procedere alla chiusura degli scavi, potrà richiedere preventivamente un sopralluogo all'Ufficio Tecnico del Comune - Servizio Pianificazione Urbanistica che consenta a quest'ultimo di effettuare gli opportuni controlli.

12.4) Il direttore dei lavori dovrà redigere i verbali di inizio e fine lavori e curerà la tenuta dei libri contabili che saranno trasmessi all'Ufficio Tecnico del Comune - Servizio Pianificazione Urbanistica il quale provvederà alla regolarizzazione contabile.

12.5) Le opere e le prestazioni che non fossero esattamente determinate dal progetto esecutivo approvato con [●] e le eventuali varianti rispetto allo stesso progetto esecutivo 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.

12.6) Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni del progetto esecutivo approvato con [●] e secondo le regole d'arte, il direttore dei lavori e/o l'Ufficio Tecnico del Comune - Servizio Pianificazione Urbanistica indicheranno al Soggetto Attuatore le misure necessarie al fine di eliminare le irregolarità, salvo e riservato il diritto del Comune al risarcimento degli eventuali danni.

12.7) La contabilizzazione delle opere al fine dei successivi collaudi tecnico-amministrativi dovrà essere redatta secondo le norme vigenti applicabili, ivi incluso l'art. 4 del Regolamento concernente la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 11 gennaio 1993 e ss.mm.ii. e lo stato finale dei lavori dovrà comprendere una relazione di accompagnamento.

12.9) Le Parti prendono atto che il Comune provvederà a dare indicazioni per la nomina del collaudatore in corso d'opera di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" da realizzare a scomputo degli oneri dovuti per legge di cui all'art. 7.2 della presente convenzione, entro la data di inizio dei lavori.

12.10) La vigilanza in corso d'opera delle opere di urbanizzazione compete al direttore dei lavori e al collaudatore, i quali potranno disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto ai progetti esecutivi non autorizzati dal Comune.

12.11) In relazione alle opere pubbliche previste dalla presente convenzione, le Parti concordano che è ammessa la possibilità di effettuare collaudi in corso d'opera, nonché collaudi parziali. I collaudi finali di tutte le opere pubbliche previste dalla presente convenzione dovranno avvenire entro e non oltre 6 (sei) mesi giorni dalla loro ultimazione. Contestualmente ai collaudi, dovrà essere approvata la contabilità dei lavori.

12.12) Gli oneri dell'incarico della direzione dei lavori, della contabilità dei lavori, dei collaudi tecnico-amministrativi di tutte le opere pubbliche oggetto della presente convenzione e della sicurezza saranno a carico del Soggetto Attuatore.

12.13) Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 della presente convenzione funzionali agli edifici privati deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima dell'utilizzazione degli stessi. Le Parti concordano che potrà essere richiesto il certificato di agibilità anche per singoli edifici e porzioni di edifici, nonché per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere di urbanizzazione funzionali rispetto ai singoli edifici, porzioni di edifici e unità immobiliari oggetto di

agibilità parziale ai sensi dell'art. 24, comma 4-*bis* del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. La richiesta di rilascio del certificato di agibilità degli edifici e delle singole porzioni di edifici o unità immobiliari dovrà essere accompagnata da una relazione del Direttore dei lavori attestante l'avvenuta e regolare esecuzione delle opere necessarie all'agibilità degli stessi edifici, porzioni di edifici o unità immobiliari. Alla data di richiesta di rilascio dell'ultimo certificato di agibilità relativo agli interventi privati, le opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 della presente convenzione dovranno risultare interamente ultimate.

ART. 13 – CESSIONE E ASSERVIMENTO DELLE AREE E MODALITÀ DI CONFERIMENTO DELLE OPERE

13.1) Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente in proprietà a favore del Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 della presente convenzione, nonché le aree a standard di cui all'art. 11.3, lett. a) della presente convenzione entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del collaudo finale delle medesime opere, anche in caso di realizzazione delle stesse per stralci funzionali, previa migliore identificazione catastale delle medesime aree. Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere al Comune le suddette aree libere da persone e cose, da ipoteche, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, salvo espressa accettazione delle stesse da parte del Comune.

13.2) [Con riferimento al COMPARTO "A"] Il Soggetto Attuatore si impegna ad asservire ad uso pubblico le aree a standard di cui all'art. 11.3, lett. b) della presente convenzione 3 [tre] mesi decorrenti da [●], previa migliore identificazione catastale delle medesime aree.

13.3) Contestualmente alla cessione delle aree di cui al precedente art. 13.1, il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune le opere ivi realizzate.

13.4) Fino alla data di consegna al Comune delle opere realizzate sulle aree di cui al precedente art. 13.1:

- le opere resteranno nella disponibilità del Soggetto Attuatore che si assume ogni responsabilità civile e penale relativa all'esecuzione dei lavori, alla sorveglianza e custodia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, significando che l'utilizzo delle anzidette aree non è soggetta al pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico;
- il Soggetto Attuatore si impegna a collocare agli imbocchi delle strade, eventualmente tenute aperte, targhe con l'indicazione di "strade private".

A decorrere dalla data di consegna al Comune delle opere realizzate sulle aree di cui al precedente art. 13.1, tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime aree saranno a carico del Comune stesso.

13.5) [Con riferimento al COMPARTO "A"] Gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite all'uso pubblico di cui al precedente art. 13.2 resteranno a capo del Soggetto Attuatore anche successivamente alla data di sottoscrizione dell'atto di asservimento all'uso pubblico delle medesime aree.

13.6) Contestualmente alla consegna delle opere di cui al presente articolo, il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune il fascicolo predisposto per l'esecuzione delle opere ai sensi del Testo unico in materia di sicurezza sul lavoro.

13.7) Le spese inerenti i frazionamenti delle aree di cui ai precedenti artt.13.1 e 13.2 saranno a carico del Soggetto Attuatore, così come le spese degli atti notarili e conseguenti, nessuna esclusa.

13.8) Il Soggetto Attuatore, per sé e per i suoi successori ed aventi causa, si impegna a porre in essere tutti gli atti necessari e utili ai fini della voltura catastale delle aree cedute al Comune e a dare al Comune la dimostrazione dell'avvenuta voltura.

13.9) Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, i suoi successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, ad includere negli atti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili a favore di Aziende ed Enti relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi che dovessero insistere sulle Aree e rinuncia all'ipoteca legale.

13.10) Prima della data di consegna al Comune delle opere di cui al precedente art. 13.1, le eventuali spese per l'energia elettrica necessaria ad illuminare le strade e tutte le aree pubbliche, saranno a carico del Soggetto Attuatore.

13.11) In difetto dell'assolvimento degli obblighi di cui sopra, provvederà il Comune, che addebiterà al Soggetto Attuatore le spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.

ART. 14 - GARANZIA FIDEIUSSORIA

14.1) Il Soggetto Attuatore, anche per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a garanzia del completo e puntuale adempimento dell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 di cui è prevista la consegna a favore del Comune, rilascia la seguente fideiussione assicurativa dell'importo di € [●] ([●]).

14.2) La suddetta garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato le regolare esecuzione.

14.3) Il Soggetto Attuatore presta la fideiussione di cui al precedente art. 14.1 con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di eccezione alcuna e senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con l'accertamento dell'inadempimento del Soggetto Attuatore.

14.4) Il Soggetto Attuatore rinuncia altresì espressamente ad avvalersi del termine previsto dal 1° e 2° comma dell'art. 1957 del codice civile. Il mancato pagamento dei premi non potrà essere opposto per l'adempimento delle obbligazioni contratte.

14.5) La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune in relazione alle opere di urbanizzazione di cui è prevista la consegna a favore del Comune, divenute inoppugnabili e definitive.

14.6) Il Soggetto Attuatore si obbliga, inoltre, a integrare il valore della fideiussione medesima, qualora venisse escussa a seguito di inadempimento. In tal caso, la fideiussione dovrà essere integrata entro sessanta (60) giorni dalla richiesta del Comune.

14.7) Il Soggetto Attuatore prende atto di quanto segue:

- in caso di inadempimento da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi di cui sopra, il Comune può, previa diffida, sostituirsi al Soggetto Attuatore nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO "[●]" di cui all'art. 7.2 della presente convenzione,

anche mediante l'escussione della fideiussione da questi prestata, ferma 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;

- resta inoltre pregiudicata l'eventuale azione del Comune per il risarcimento dei danni.

ART. 15 - GESTIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

15.1) Il Soggetto Attuatore per sé, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga, per la durata di 3 (tre) anni a decorrere dalla data di fine lavori, ad assumere a proprio carico la gestione, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria, degli spazi pubblici destinati a verde pubblico all'interno del ["COMPARTO A" ovvero "COMPARTO B"] del Piano Particolareggiato indicati in colore [●] nell'elaborato denominato [●], allegato alla presente convenzione sotto la lettera "[●]" e nel regolamento generale di condominio allegato al presente atto con 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. Resta inteso che, alla scadenza del predetto termine di 3 (tre) anni, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi pubblici a verde sarà a carico del Comune.

15.2) Gli obblighi di cui al precedente art. 15.1 devono essere opportunamente menzionati nei regolamenti di ciascun condominio e la loro inosservanza comporterà l'intervento sostitutivo del Comune con l'addebito delle spese a carico degli obbligati.

15.3) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico di cui al precedente art. 15.1 della presente convenzione consiste nello svolgimento delle seguenti attività:

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

15.4) In difetto all'assolvimento degli obblighi di cui al presente art. 15, provvederà il Comune, che però addebiterà agli interessati le spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.

15.5) Le Parti prendono atto che il Comune, dalla data della consegna delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7.2 della presente convenzione, si assume l'onere della gestione, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle [●], come riportate nell'elaborato denominato "[●]" che si allega al presente atto sotto la lettera "[●]" per farne parte integrante e sostanziale,

ART. 16 - GESTIONE DEGLI SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

16.1) Il Soggetto Attuatore per sé, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere a proprio carico la gestione, consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria, degli spazi privati di uso pubblico all'interno del COMPARTO "[●]" del Piano Particolareggiati, indicati in colore [●] nell'elaborato denominato [●], allegato alla presente convenzione sotto la lettera "[●]" - nonché nel regolamento generale di condominio che sarà redatto a seguito del completamento degli edifici privati - 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.

16.2) Gli obblighi di cui al precedente art. 16.1 dovranno essere opportunamente menzionati nei regolamenti di ciascun condominio e la loro inosservanza comporterà l'intervento sostitutivo del Comune con l'addebito delle spese a carico dei soggetti obbligati.

ART. 17 - ESTENSIONE SOGGETTIVA DELLE OBBLIGAZIONI

17.1) Tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione in capo al Soggetto Attuatore si intendono assunte dal Soggetto Attuatore per sé, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e devono essere espressamente richiamate negli atti di trasferimento di proprietà delle Aree.

17.2) In particolare, negli eventuali atti di trasferimento, verrà riportata la seguente clausola: *“l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato, stipulata con il Comune di Pesaro in data..... con atto Notaio Rep. n., propedeutica alla approvazione dei progetti edilizi dei fabbricati, accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali”*.

17.3) Per quanto attiene alla realizzazione degli interventi oggetto della presente convenzione, il Soggetto Attuatore è soggetto all'obbligo di attenersi strettamente alle leggi e regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi di terzi.

17.4) In caso di trasferimento delle Aree, la garanzia già prestata dal Soggetto Attuatore 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.

ART. 18 - SANZIONI

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

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione afferenti al COMPARTO “[●]” di cui all'art. 7.2 della presente convenzione da parte del Soggetto Attuatore entro i tempi stabiliti dalla presente convenzione, 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 approvato;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate. In tal caso, la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti Uffici Tecnici del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

18.2) Nelle ipotesi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 18.1, il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute comprese all'interno del Piano Particolareggiato in oggetto. Il Soggetto Attuatore autorizza ora per allora i lavori necessari su suddette aree.

ART. 19 - RINVIO AD ALTRE NORME APPLICABILI

19.1) Per quanto non previsto espressamente dalla presente convenzione, si fa rinvio alle disposizioni normative nazionali, regionali e locali applicabili, ivi inclusi gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pesaro.

ART. 20 - CONTROVERSIE

20.1) Tutte le eventuali contestazioni che potessero derivare dall'applicazione della presente convenzione saranno decise del Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche, salvi i casi in cui, ai sensi delle disposizioni applicabili, la giurisdizione sia attribuita al giudice ordinario. In tale ultimo caso, la risoluzione delle controversie sarà devoluta al Tribunale di Pesaro.

ART. 21 - SPESE E TRASCRIZIONE

21.1) Tutte le spese di registrazione, trascrizione della presente convenzione e di quelle successive e consequenziali, nessuna esclusa, sono a totale carico del Soggetto Attuatore, il quale chiede l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione della stessa.

21.2) Il Soggetto Attuatore dichiara di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa sorgere in pendenza della trascrizione della presente convenzione ed all'uopo solleva il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

21.3) 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 previste dalla presente convenzione si intendono in esecuzione del P.R.G. vigente. Trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'art. 51 della Legge 21 novembre 2000 n. 342 e ss.mm.ii., per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

21.4) Ai fini della trascrizione ipotecaria, [●] dichiara di essere [●].

21.6) Il domicilio legale delle Parti è [●].