

# SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALLA LOTTIZZAZIONE PP-PP19 A DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE.

L'anno ..... il giorno ..... del mese di Dicembre in Pesaro nel mio studio Via .....  
Avanti a me Dott. ...., Notaio in Pesaro iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Pesaro e Urbino

## SONO PERSONALMENTE COMParsi I SIGNORI:

- COMUNE DI MONDOLFO codice fiscale \_\_\_\_\_, con sede del Municipio in \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato, per la carica, in Mondolfo, presso la sede Comunale, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune medesimo, a questo atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli, come risulta dall'atto del Sindaco del Comune medesimo in data \_\_\_\_\_, che in copia conforme all'originale si trova allegato al presente atto alla lettera "A";

- Il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, nella qualità di legale rappresentante della ditta \_\_\_\_\_;

- Il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, nella qualità di legale rappresentante della ditta \_\_\_\_\_;

- Il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, nella qualità di legale rappresentante della ditta \_\_\_\_\_;

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

## PREMESSO

- che la Ditta \_\_\_\_\_ è proprietaria delle aree soggette a trasformazione urbanistica prevista dal PRG vigente all'interno dei Piani Particolareggiati denominati PP19 a destinazione industriale/artigianale, identificate al catasto del Comune di Mondolfo al Foglio \_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_, per una superficie catastale complessiva pari a mq. \_\_\_\_\_;

- che la Ditta \_\_\_\_\_ è proprietaria delle aree soggette a trasformazione urbanistica prevista dal PRG vigente all'interno dei Piani Particolareggiati denominati PP19 a destinazione industriale/artigianale, identificate al catasto del Comune di Mondolfo al Foglio \_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_, per una superficie catastale complessiva pari a mq. \_\_\_\_\_;

- che la Ditta \_\_\_\_\_ è proprietaria delle aree soggette a trasformazione urbanistica prevista dal PRG vigente all'interno dei Piani Particolareggiati denominati PP19 a destinazione industriale/artigianale, identificate al catasto del Comune di Mondolfo al Foglio \_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_, per una superficie catastale complessiva pari a mq. \_\_\_\_\_;

- che i relativi elaborati tecnici sono stati debitamente istruiti risultando conformi alle norme del vigente PRG e sono stati sottoposti all'attenzione degli Enti e Servizi competenti al fine del rilascio dei relativi pareri;

- che il progetto è stato sottoposto al parere della Commissione Comunale Edilizia nella seduta del ..... Verbale..... e della Commissione Consiliare "Assetto ed d Uso del Territorio" nella seduta del .....

- che ai sensi di quanto disposto dall'art. 30 LR 34/92, il progetto di trasformazione urbanistica suddetto è stato adottato dal Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_ con delibera n. \_\_\_\_\_ e dal medesimo organo è stato approvato in data \_\_\_\_\_ con delibera n. \_\_\_\_\_;

- Che gli elaborati costituenti il progetto urbanistico, allegati alla delibera n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ di approvazione sono i seguenti:

- - tav. A – Rilievo stato dei luoghi
- - tav. B – Planimetri generale destinazione d'uso calcolo superfici
- - tav. C – Viabilità pubblica collaudata nel 2012
- - tav. C1 – Viabilità pubblica di progetto - planimetria
- - tav. C2 – Viabilità pubblica di progetto - sezioni
- - tav. D – Rete gas metano/idrica collaudata nel 2012

- - tav. D1 – Rete gas metano/idrica progetto
- - tav. E – Fognatura acque bianche e nere collaudata nel 2012
- - tav. E1 – Fognatura acque bianche e nere progetto
- - tav. F – Pubblica illuminazione energia elettrica telefono collaudata 2012
- - tav. F1 – Energia elettrica telefonia progetto
- - tav. F2 – Pubblica illuminazione progetto
- - tav. F3 – Pubblica illuminazione progetto quadro elettrico
- Documentazione fotografica
- Relazione aggiornamento piano di lottizzazione
- Schema di convenzione

- Che i suddetti elaborati sono depositati presso il Comune di Mondolfo avendomi le parti - che hanno dichiarato di esserne a perfetta conoscenza - autorizzato a non allegarli alla presente convenzione;

- Che per effetto dell'art. 28 della L. n°1150/42 e successive modificazioni, nonché della normativa regionale, è necessario procedere alla stipula di apposita convenzione che specifichi gli oneri e gli obblighi a carico delle Società proprietarie, al fine di pervenire alla urbanizzazione ed alla edificazione dei comparti in oggetto da parte delle Società proprietarie medesime;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

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

- Comune (Amministrazione Comunale di Mondolfo).
- Società “.....”
- Società “.....”
- Società “.....”

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

#### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1.1) La presente convenzione regola i rapporti tra i proprietari e il Comune di Mondolfo per l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, relativamente ad un'area ubicata in Comune di Mondolfo, descritta nelle schede dei Piani Particolareggiati n. PP19 allegate alle NTA del PRG vigente, redatti ai sensi dell'art. 30 LR 34/92, comprensiva dei terreni censiti al Catasto come segue:

terreni censiti al Catasto Terreni, Foglio \_\_\_\_ di Pesaro mappali \_\_\_\_\_ per un totale pari a Mq. \_\_\_\_ (\_\_\_\_), pari a mq. \_\_\_\_ (\_\_\_\_) reali e cartografati.

1.2) La suddetta attuazione del Piano Particolareggiato avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione ed al successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, approvato con relativo atto alle condizioni e prescrizioni dettate dagli Enti e uffici preposti in sede di esame del progetto, consistenti nelle seguenti opere:

#### **“URBANIZZAZIONE PRIMARIA”:**

- Realizzazione di una nuova strada pubblica di distribuzione interna ai lotti.
- Realizzazione dei parcheggi pubblici.
- Realizzazione della rete fognante acque chiare e relativo recapito.
- Realizzazione della rete fognante acque nere e relativo recapito e allaccio alla rete esistente.
- Realizzazione della rete idrica.
- Realizzazione della rete gas-metano.
- Realizzazione delle reti Enel, Telecom e Illuminazione pubblica.
- Realizzazione di aree verdi.

1.3) La Ditta si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi articoli precisando che il presente atto è da considerarsi per le stesse vincolante e irrevocabile in solido, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

#### **ART. 2 DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

2.1) I soggetti attuatori, sono obbligati per loro, 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 dalle stesse con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da

eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

2.2) 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.

### **ART. 3 PROGETTI EDILIZI**

3.1) I progetti dei singoli fabbricati e quelli delle opere di urbanizzazione, saranno soggetti all'approvazione con atti autonomi 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.

3.2) I Permessi di Costruire, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno di ciascun comparto edificatorio, dovranno precedere il rilascio dei Permessi di Costruire dei singoli fabbricati.

### **ART. 4- VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

4.1) La validità della presente convenzione, è stabilita in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di inizio lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, salvo eventuale proroga del Comune, su richiesta della Ditta ai sensi dell'art. 15, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

4.2) Le istanze relative alla realizzazione degli edifici potranno essere presentate anche successivamente alla decadenza dei termini riportati al punto 2.1), 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 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

5.1) In riferimento alla delibera consiliare n. 64/05, 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:

#### **Urbanizzazione primaria**

Volume complessivo PP19      Mc. .... x € \_\_\_\_ =      € \_\_\_\_  
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA STIMATI      € \_\_\_\_

#### **Urbanizzazione secondaria**

Volume complessivo PP19      Mc. .... x € \_\_\_\_ =      € \_\_\_\_  
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA STIMATI      € \_\_\_\_

#### **Costo di costruzione**

Sul complessiva .....      Mq. \_\_\_\_ x \_\_\_\_ x \_\_\_\_% =      € \_\_\_\_  
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE STIMATO      € \_\_\_\_

### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

6.1) Le parti prendono atto che le opere di urbanizzazione verranno realizzate ai sensi dell'art. 122 comma 8 del "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE emanato con D.Lgs 12 aprile 2006 n. 163", così come modificato con D.Lgs 11 settembre 2008 n. 152, nell'ambito del quale per l'affidamento dei lavori pubblici, così come definiti dall'Art. 32 comma 1, lettera g), si applica la procedura prevista dall'art. 57, comma 6 del medesimo D.Lgs.

6.2) Nell'ambito delle procedure di cui all'art. 6.1 la Ditta si obbliga per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- svolgere il ruolo di stazione appaltante;
- stabilire, d'intesa con l'amministrazione comunale, il luogo nel quale si svolgeranno le fasi di apertura delle offerte per l'assegnazione dell'appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato.

6.3) La Ditta si obbliga per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad operare a propria cura e spese affinché si realizzino le opere di urbanizzazione all'interno del Piano Particolareggiato, secondo quanto indicato dal precedente art. 6.1, così come preventivate, riassunte e suddivise per categorie di lavori nel computo metrico estimativo allegato al progetto del Piano Particolareggiato, che di seguito si riporta schematicamente ed a titolo puramente indicativo in quanto suscettibili di miglioramenti e modifiche in fase di redazione del progetto esecutivo:

**OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA:**

lavori stradali	€ .....
opere d'arte	€ .....
fognature	€ .....
aquedotto	€ .....
gas metano	€ .....
pubblica illuminazione	€ .....
elettrodotto	€ .....
telecom	€ .....
verde	€ .....
<b>Importo urbaniz. primarie</b>	<b>€ .....</b>

**Importo opere urbanizzazione primaria a scomputo: €.....**

6.4) Come sopra indicato, gli elaborati tecnici delle opere di urbanizzazione, debbono intendersi di "massima", quindi, suscettibili di miglioramenti e modifiche, che tuttavia non potranno inficiare l'assetto urbanistico dell'intervento. Il progetto esecutivo complessivo delle opere di urbanizzazione dei Piani Particolareggiati PP19, dovrà essere realizzato d'intesa con gli Uffici Tecnici Comunali (Urbanistica, LL.PP. ed Ambiente e Viabilità, ciascuno per le proprie competenze). La realizzazione di tali opere potrà eventualmente avvenire per stralci funzionali secondo quanto prescritto dal successivo cronoprogramma.

6.5) Le opere di cui al precedente punto saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge come stimati all'Art 5.

6.6) Le parti prendono atto che il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte della Ditta, derivante dalla contabilità finale dei lavori, è stabilito in relazione ai costi unitari desunti dal prezziario ufficiale in materia di lavori pubblici della Regione Marche e ove mancanti con prezzi correnti in appalti pubblici del Comune di Mondolfo o di altri Enti da concordare preventivamente con gli uffici tecnici comunali, applicando agli stessi il ribasso derivante dalla procedura negoziata.

6.7) Le parti prendono atto che, i costi sopra determinati nel progetto esecutivo delle opere, rimangono stabili per l'intera durata della loro esecuzione e non sono soggetti in alcun caso a computo revisionale o ad aggiornamento prezzi, intendendosi questi compensati dall'importo prefissato e anch'esso non variabile che risulterà dalla contabilità finale redatta in corso d'opera.

6.8) Poiché il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente punto 6.3), supera l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria come calcolati nell'art. 5) (costo urbanizzazione primaria euro 1.828.123,73 applicando alla stessa il ribasso derivante dalla procedura negoziata, contro oneri calcolati stimati in euro \_\_\_\_\_), le Ditte per loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano comunque ad assumere a proprio carico il maggior onere, secondo quanto disposto deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, quindi il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio alle Ditte.

6.9) I proprietari si obbligano per loro, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a versare la somma di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) pari al corrispettivo degli oneri di urbanizzazione secondaria così come determinato nell'art. 5 del presente atto.

**ART. 7 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

7.1) La Ditta si impegna a richiedere le necessarie autorizzazioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e ad iniziare le opere successivamente all'aggiudicazione e affidamento lavori, comunque entro \_\_\_\_ (\_\_\_\_) mesi dalla stipula della presente convenzione.

7.2) La Ditta si impegna:

- a stabilire contatti preventivi ed in corso d'opera con i competenti Uffici Tecnici del Comune, ASET, Enel, Telecom ecc....., che cureranno la sovrintendenza, parteciperanno ai collaudi e potranno impartire ulteriori disposizioni.
- a concedere al Comune e ad altri Enti svolgenti servizio di pubblica utilità, il passaggio gratuito sulle aree 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. 494/96 recante "Attuazione della direttiva 92/57 CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da effettuare nei cantieri temporanei o mobili" e successive modificazioni ed integrazioni.
- ad acquisire tutte le autorizzazioni necessarie per l'eventuale attraversamento di proprietà private o pubbliche.

7.3) La Ditta si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione secondo il seguente CRONOPROGRAMMA:

"FASE 1" – Rilascio del Permesso di Costruire di tutte le opere di urbanizzazione successivamente alla stipula della presente convenzione.

"FASE 2" - Rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici compresi nei lotti nn.....

"FASE 3"- Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art 6.3 della presente convenzione, da realizzare contemporaneamente alla costruzione degli edifici all'interno dei comparti edificatori, ad esclusione di ..... e di particolari di dettaglio e del tappetino d'usura delle strade.

"FASE 4" – Rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici compresi nei lotti nn..... dopo il completamento di tutte le opere di urbanizzazione di cui alla "Fase 3".

"FASE 5" – Rilascio dei Permessi di Costruire dei restanti edifici compresi nei lotti nn..... dopo il completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a meno del tappetino d'usura.

## **ART. 8 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

8.1) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione come individuate all'Art. 6.3 del presente atto avverrà sulla base degli elaborati costituenti i progetti esecutivi, approvati successivamente con apposito atto, con le indicazioni e prescrizioni degli Enti e uffici preposti in sede di approvazione dei suddetti progetti.

8.2) La Ditta si impegna a designare, prima dell'affidamento dei lavori, il Responsabile dei Lavori così come definito dall'articolo 89 comma 1 del D.Lgs 81 del 19.04.2008;

8.3) La Ditta si impegna a designare, prima dell'affidamento dei lavori, il Coordinatore della sicurezza in fase di Progettazione ai sensi dell'art. 90 comma 3 del D.Lgs 81 del 19.04.2008;

8.4) La Ditta si impegna a designare, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 90 commi 3 e 4 del D.Lgs 81 del 19.04.2008, prima dell'affidamento dei lavori il Coordinatore della sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori;

8.5) Le parti prendono atto che il Comune provvederà alla nomina del/i collaudatore/i in corso d'opera di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti per legge, entro la data di inizio dei lavori.

8.6) Il progettista 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.

8.7) Nel caso l'Impresa affidataria intendesse avvalersi di Imprese subappaltatrici o di lavoratori autonomi, dovrà preventivamente verificarne l'idoneità tecnico professionale ai sensi dell'art 97 del D.Lgs 81/08.

8.8) Tutte le imprese esecutrici dei lavori durante l'esecuzione delle opere dovranno osservare le misure generali di tutela degli artt. 95 e 96 del D.Lgs 81/08.

8.9) L'Impresa affidataria è altresì tenuta, 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 degli 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.

8.10) L'impresa affidataria è tenuta a mettere a disposizione dei coordinatori e della direzione lavori appositi spazi per il mantenimento in cantiere di tutta la documentazione di cantiere da tenersi a disposizione degli organi di vigilanza e della committenza.

8.11) 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.

8.12) Il Coordinatore per l'Esecuzione dei lavori (CSE) è tenuto alle verifiche ed adempimenti di cui all'art 92 del D.Lgs 81/08.

8.13) Qualora durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano impedimenti dovuti a causa di forza maggiore o a fatti comunque estranei alla volontà della Ditta proprietaria, la Ditta potrà chiedere, ai sensi delle norme vigenti, la proroga del termine di ultimazione delle opere.

8.16) 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.

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

## **ART. 9 - ONERI DI COSTO DI COSTRUZIONE**

9.1) La Ditta si obbliga per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a versare la somma di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) pari al corrispettivo del costo di costruzione così come determinato nell'art. 5 del presente atto.

## **ART. 10 - DIMENSIONAMENTO AREE A STANDARD**

10.1) 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	Mq. ....
- EDIFICABILITA'	Mq. ....
- STANDARD	Mq. ....

10.2) 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. 11 - CONTROLLO IN CORSO D'OPERA E CERTIFICATO DI COLLAUDO**

11.1) La Ditta da 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 Nuove Opere, della Provincia di Pesaro e Urbino (ex. genio Civile), MARCHE multiservizi, Enel, Telecom ecc. ...., a tal fine il Direttore dei Lavori dovrà stabilire contatti con tali Uffici preventivamente all'inizio dei lavori.

11.2) I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione non potranno iniziare se non dopo avere esperito alle procedure di affidamento dell'appalto per la realizzazione delle medesime opere, secondo quanto stabilito nei precedenti articoli e comunque previa dichiarazione di inizio dei lavori.

11.3) Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro i termini di validità della presente convenzione e realizzate secondo la scansione temporale indicata nell'art. 5 del presente atto, comunque l'utilizzazione dovrà essere contestuale alla utilizzazione degli edifici.

11.4) Le opere di urbanizzazione da realizzare possono essere soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del collaudatore incaricato dal Comune di Mondolfo. Per ogni categoria di lavoro funzionale all'intervento edificatorio realizzato, potrà essere rilasciato certificato di collaudo parziale in corso d'opera.

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

11.6) Il Direttore dei Lavori dovrà redigere i verbali di inizio, fine lavori, conto finale ecc..., curerà la tenuta dei libri contabili che saranno trasmessi all'Ufficio Tecnico del Comune il quale provvederà alla regolarizzazione contabile.

11.7) 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 Nuove Opere.

11.8) 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 ordineranno alla Ditta i provvedimenti necessari ad eliminare le irregolarità, salvo e riservato il riconoscimento al Comune dei danni eventuali.

11.9) La Ditta non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori e/o dall'Ufficio Tecnico del Comune. Nessuna variante o aggiunta nella esecuzione dei lavori e delle forniture sarà ammessa e riconosciuta se non risulterà ordinata e accettata per iscritto dal Comune.

11.10) La contabilizzazione delle opere ai fini del collaudo parziale o finale, dovrà essere redatta secondo le norme e i Regolamenti vigenti per gli appalti pubblici, lo stato finale dei lavori dovrà comprendere una relazione di accompagnamento.

11.11) La Ditta si obbliga a nominare un Contabilizzatore delle opere che verranno realizzate dall'impresa affidataria, il quale dovrà risultare esterno all'organico della Ditta stessa e senza legami di parentela.

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

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

11.14) Il certificato finale di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 90 (novanta) giorni fine dei lavori, contestualmente dovrà essere approvata la contabilità dei lavori.

11.15) Le parti prendono atto che gli oneri relativi all'incarico della Direzione Lavori, all'incarico del collaudatore, all'incarico del contabilizzatore, della redazione del certificato di collaudo 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, rimangono a carico della Ditta.

11.16) La prima richiesta del certificato di agibilità dei fabbricati all'interno di ciascun comparto, dovrà essere accompagnata dal collaudo parziale delle opere necessarie all'agibilità stessa.

11.17) Alla richiesta di agibilità dell'ultimo fabbricato all'interno di ciascun comparto, le opere di urbanizzazione come sopra descritte dovranno comunque essere interamente ultimate e collaudate.

## **ART. 12 - CESSIONE AREE E MODALITA' DI CONFERIMENTO DELLE OPERE.**

12.1) La Ditta proprietaria contestualmente al presente atto cede gratuitamente al Comune di Mondolfo le seguenti aree di urbanizzazione indicate nella Tavola "B" allegata al presente atto, 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, aventi le seguenti superfici catastali, giusto il tipo di frazionamento prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_:

Standard:	mq. _____
Viabilità:	mq. _____
Totale	mq. _____

12.2) Non essendosi a tutt'oggi conclusa la procedura di accatastamento relativo ai sopra citati mappali, la Ditta, suoi successori ed aventi causa, con la firma della presente convenzione si impegna a stipulare a proprie spese il necessario atto di ricognizione catastale, vincolante al fine del rilascio del Permesso di Costruire dell'edificio.

12.3) Con la cessione delle aree sopra citate al Comune le stesse rimangono in consegna alla Ditta che ha l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione e si assume ogni responsabilità relativa all'esecuzione dei lavori, alla sorveglianza e custodia delle aree.

12.4) Il conferimento a titolo gratuito di tutte le opere di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo che verrà approvato con successivo atto, realizzate direttamente dall'impresa affidataria, dovrà avvenire improrogabilmente entro e non oltre tre mesi dall'avvenuta approvazione del collaudo finale 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.L gs 14 agosto 1996, n. 494.

12.5) La Ditta proprietaria si obbliga 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 della Piano Particolareggiato come opere di urbanizzazione primaria.

12.6) La consegna delle opere avverrà con contestuale quietanza, da parte del Comune, di assolvimento dell'obbligo di versamento di contributi di costruzione previsti dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successivi aggiornamenti, dovuti dalla Ditta.

12.7) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 T.U. sull'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, le Ditte consegnano a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del presente atto che in originale si allega sotto la lettera "C" 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.

## **ART. 13 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

13.1) La Ditta s'impegna 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, esistenti o da

realizzare come opere di urbanizzazione, fino al collaudo finale delle opere ed al formale conferimento al Comune delle opere eseguite.

13.2) La Ditta si impegna, 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.

13.3) Le eventuali spese per energia elettrica necessaria ad illuminare la strada/piazza prima del trasferimento al Comune, saranno a carico della ditta proprietaria.

13.4) 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. 14 - GARANZIA FIDEIUSSORIA.**

14.1) La Ditta per loro successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi tutti nascenti dalla presente convenzione, rilasciano polizza fidejussoria/fidejussione bancaria dell'importo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) pari all'intero importo delle opere di urbanizzazione, assunte a scomputo con la presente convenzione.

14.2) La suddetta garanzia, indipendentemente dal costo delle opere, deve comunque garantire l'esatta e tempestiva esecuzione delle opere stesse, come descritte nei progetti esecutivi e secondo le quantità indicate nei computi metrici-estimativi sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore.

14.3) 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, pertanto qualora non sia stato approvato il collaudo delle opere previste entro i termini della presente convenzione, la garanzia è da intendersi rinnovata annualmente; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della Ditta, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato le regolare esecuzione.

14.4) La Ditta presta la fideiussione di cui al punto 14.1) del presente atto con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. ; la fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con l'accertamento dell'inadempienza.

14.5) La Ditta rinuncia altresì espressamente ad avvalersi del termine previsto dal 1° e 2° comma dell'Art. 1957 C.C.; il mancato pagamento dei premi non potrà essere opposto per l'adempimento delle obbligazioni contratte.

14.6) Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 14.1) 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.

14.7) La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura delle Ditte, 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.

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

14.9) La Ditta prende atto:

- che in caso di inadempienza degli obblighi di cui sopra il Comune può, previa diffida, sostituirsi nell'esecuzione delle opere alla Ditta obbligata, utilizzando al riguardo la polizza fidejussoria/fidejussione bancaria 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. 15 - TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ DELL'AREA DEL P. DI L.**

Qualora il Lottizzante proceda ad alienare per intero o porzioni l'area del P. L. potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri

di cui alla convenzione; in tal caso è fatto obbligo di dare comunicazione al Comune dell'avvenuto trasferimento e richiedere, con ogni urgenza, l'aggiornamento della titolarità della proprietà che avverrà per semplice annotazione



previa produzione degli atti pubblici di alienazione ed aggiornamento delle garanzie di cui al precedente articolo. Nel caso di trasferimento di singoli lotti, il Lottizzante resta, unitamente agli acquirenti, responsabile in solido verso il

Comune di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

per quanto sopra, il Lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento di proprietà anche dei singoli lotti delle

unità immobiliari, la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni dettate nella convenzione, regolante la

lottizzazione, stipulata con il Comune di Mondolfo con atto del Notaio... in data .... n°..... di Rep. , registrato a .....

..... n°... accettandone tutti gli effetti formali e sostanziali".

## **ART. 16 - GESTIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI**

16.1) La Ditta, per loro successori ed aventi causa si obbliga a qualsiasi titolo, ad assumere in proprio la gestione delle aree consistente nella manutenzione ordinaria e straordinaria, così come individuate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "D" 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.

16.2) Gli obblighi di cui al precedente punto 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.

16.3) Le parti prendono atto che il Comune si assume l'onere della gestione consistente nella manutenzione straordinaria delle strade, dei parcheggi pubblici a raso e relativo impianto di illuminazione pubblica all'interno dei PP19, così come individuate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "D" per farne parte integrante e sostanziale previa espressa e concorde dispensa delle parti di darne lettura,

16.4) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree pubbliche di cui al punto 16.1) del presente atto consiste fra l'altro in:

- sfalcio dell'erba.
- segnaletica orizzontale
- 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 e illuminazione esistenti.
- sostenimento della spesa per l'acqua e l'energia elettrica necessaria all'assolvimento degli obblighi di cui ai punti precedenti.

16.5) 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.

## **ART. 17 - ESTENSIONE SOGGETTIVA DELLE OBBLIGAZIONI**

17.1) Qualora la Ditta proceda all'alienazione delle aree all'interno dei PP19, la stessa si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune e non ancora soddisfatti alla data del trasferimento.

17.2) 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 Mondolfo da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, Rep. N. \_\_\_\_\_, registrata a \_\_\_\_\_ e trascritta a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

17.3) In caso di alienazione, parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta 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.

17.4) Con la firma del presente atto la Ditta accetta espressamente e senza alcuna riserva:

- l'art. 17 del presente atto, che stabilisce l'onere per la Ditta, e per successori ed aventi causa, ad assumere in proprio la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi pubblici destinati a verde, così come risulta dalla tavola "D" allegata al presente atto.

17.5) In caso di trasferimento la garanzia già presentata dalla Ditta 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.

17.6) 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.

17.7) Per quanto attiene alle realizzazioni delle opere previste dal presente atto, la Ditta è soggetta all'obbligo di attenersi strettamente alle leggi e regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi.

#### **ART. 18 - SANZIONI**

18.1) In caso di inosservanza da parte delle Ditte degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

18.2) Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussione 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);

18.3) Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel progetto planivolumetrico. Le Ditte proprietarie delle aree, autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

#### **ART. 19 - RINVIO AD ALTRE NORME APPLICABILI**

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

#### **ART. 20 - CONTROVERSIE**

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

#### **ART. 21 - SPESE E TRASCRIZIONE**

21.1) Tutte le spese di registrazione e trascrizione della presente convenzione e di quelle successive e consequenziali sono a totale carico delle Ditte, le quali chiedono l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.

21.2) Il vincolo di cui al presente atto, gravante sull'intero compendio di aree di proprietà delle Ditte, 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.

21.3) Le Ditte dichiarano di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse sorgere in pendenza della presente convenzione ed all'uopo sollevano il Direttore dell'Ufficio del Territorio di Pesaro-Urbino da ogni responsabilità al riguardo.

21.4) 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.

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