

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
IDENTIFICATO SUB COMPARTO III A DEL CENTRO PER LE ATTIVITA'
TERZIARIE IN COMUNE DI FANO VIA DELLA CONCORDIA

In Fano, via Nolfi, 53, li 4 marzo 2004

Con il presente atto i sottoscritti :

BENINI BRUNO nato a Fano il 27 luglio 1951 domiciliato per la carica presso la residenza municipale di Fano, il quale interviene al presente atto nella qualità di dirigente del settore Urbanistico del **COMUNE DI FANO** con sede in Fano, come tale in rappresentanza del Comune di Fano, Codice Fiscale 00127440410, in esecuzione delle seguenti delibere del Consiglio Comunale:

n.93 del 7 aprile 2003, esecutiva,

n. 296 del 28 ottobre 2003, esecutiva, delibere che in copia conforme si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B";

BOIANI STEFANO nato a Fano il 4 maggio 1961 residente a Fano in Viale Gramsci n. 47, imprenditore, il quale interviene al presente atto nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Società "EDILSMERALDO S.r.l." con sede in Senigallia Via Cesano Bruciata n. 2, codice fiscale e numero di iscrizione presso la Camera di Commercio di Ancona 02039200411, al presente atto autorizzato da delibera dell'assemblea dei soci in data 2 marzo 2004 che in estratto autenticato dal notaio Alberto de Martino di Fano in data odierna rep. 98.268 si allega al presente atto sotto la lettera "C"

PREMESSO

- che la Ditta esecutrice del piano, Società "EDILSMERALDO S.r.l." è proprietaria dell'immobile censito al Catasto Rustico al Foglio n. 25 del Comune di Fano con i mappali:

1294 (ex 177) di mq. 885.00,

170-506 di mq. 843.00,

120-511-508 (parte) di mq. 885.00,

512 di mq. 445.00,

507 di mq. 403.00

della superficie totale di mq. 3461.18;

- che la suddetta area risulta classificata nel vigente piano regolatore del Comune di Fano "AREA DEL CENTRO PER LE ATTIVITA' TERZIARIE" di mq. 3461.18;

- che per l'utilizzazione a scopo edilizio dell'area cui trattasi, la ditta lottizzante ha presentato in data 28 dicembre 2001 prot. n. 00047 il progetto di un piano particolareggiato come variante al comparto III redatto dall'architetto Raffaella Scarlatti, secondo i disposti dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e secondo la legge regionale 5 maggio 1992 n. 34;

- che l'intervento relativo al piano in questione è conforme alle previsioni del PRG del Comune di Fano ed alla vigente

legislazione urbanistica statale e regionale;

- che il piano è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 13 febbraio 2003 verbale n.18 quale ha espresso parere favorevole;
- che il Consiglio Comunale ha adottato il piano di variazione al comparto III con delibera n. 93 del 7 aprile 2003;
- che il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il piano con delibera n. 296 del 28 ottobre 2003;

TUTTO CIO' PREMESSO

e sia noto - quale parte integrante e sostanziale del presente atto - le costituite parti convengono e stipulano quanto riportato dagli articoli seguenti, rimanendo la Ditta Lottizzante obbligata per se, successori ed aventi causa.

ART. 1

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

L'attuazione del piano particolareggiato relativo al comparto III A per il centro delle attività terziarie e relativo alle aree site nel Comune di Fano contraddistinte in Catasto Terreni al Foglio n. 25 mappali n. 1294 (parte) -170 - 506 - 120 - 511 - 508 (parte) - 512 - 507 della superficie di mq 3461,18 (tremilaquattrocentosessantuno virgola diciotto) confinante con Via Della Concordia, Montesi Isabella, Adant Lea Grazia, salvo altri, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e giusto il piano particolareggiato, che sebbene non allegato fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Gli elaborati costituenti il piano particolareggiato depositati presso il Comune di Fano, che seppure non allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante, sono i seguenti:

1. Progetto del Piano Particolareggiato composto da :

- Tav. n. 1 Inquadramento generale
- Tav. n. 2 Delimitazione confini di P.P.
- Tav. n. 3 Piano quotato
- Tav. n. 4 Dimensionamento sub-comparti
- Tav. n. 5 Norme tecniche di attuazione
- Tav. n. 6 Planimetria
- Tav. n. 7 Planivolumetrico
- Tav. n. 8 Pubblica illuminazione
- Tav. n. 9 Pubblica illuminazione particolari
- Tav. n.10 Linea gas metano
- Tav. n.11 Linea acquedotto
- Tav. n.12 Linea fognaria
- Tav. n.13 Linea fognaria particolari
- Tav. n.14 Strade e parcheggi pubblici
- Tav. n.15 Strade e parcheggi pubblici particolari
- Tav. n.16 Arredo urbano
- Tav. n.17 Verde pubblico

- Tav. n.18 Mobilità urbana
 - Tav. n.19 Piante piano interrato
 - Tav. n.19a Piante piano terra, primo e secondo
 - Tav. n.20 Prospetti e sezioni
 - Tav. n.21 Aree in cessione
 - Tav. n.22 Calcolo S.U.L.
 - Norme tecniche di attuazione
 - Relazione tecnica
2. Progetto delle opere di urbanizzazione del piano :

- Tav. n.1 Inquadramento generale
 - Tav. n.6 Planimetria
 - Tav. n.8 Pubblica illuminazione
 - Tav. n.9 Pubblica illuminazione particolari
 - Tav. n.10 Linea gas metano
 - Tav. n.11 Linea acquedotto
 - Tav. n.12 Linea fognaria
 - Tav. n.13 Linea fognaria particolari
 - Tav. n.14 Strade e parcheggi pubblici
 - Tav. n.15 Strade e parcheggi pubblici particolari
 - Tav. n.16 Arredo urbano
 - Tav. n.17 Verde pubblico
 - Tav. n.18 Mobilità urbana
 - Computi metrici ed Elenco prezzi delle opere sopra elencate
3. Relazione geologica-geomorfologica preliminare, composta da:
- Relazione geologica e geomorfologica preliminare
 - Corografia ortofotogrammetrica
 - Corografia aerofotogrammetrica
 - Carta geologica
 - Planimetria
 - Colonne stratigrafiche
 - Sezioni stratigrafiche

ART. 3

INDICI E STANDARD URBANISTICI PRESCRITTI DAL P.R.G.

Indici e standard urbanistici prescritti dal piano in conformità al PRG del Comune di Fano.

Sup.territoriale misurata (ST)	mq.	3461,18
Indice utilizzo territoriale	mq./mq.	0,327
S.U.L. (3461,18 x 0,327)	mq.	1131,80
H MAX	mt.	8,50
W		0,5
DF	mt.	10,00
DC	mt.	5,00
DS	mt.	5,00
PARCHEGGI PUBBLICI	mq.	709,29
VERDE PUBBLICO	mq.	554,09

ART. 4

INDICI E STANDARD URBANISTICI PREVISTI DALLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. La variante al Piano Particolareggiato prevede le seguenti destinazioni ed utilizzazioni delle aree (rif.to Tav. 5 e

Tav. 21):

DESTINAZIONE DELLE AREE

SUP.RESIDENZA	mq.	1131,80
PARCHEGGI PUBBLICI	mq.	709,29
VERDE PUBBLICO	mq.	554,09
AREE PER LA VIABILITA'	mq.	96,60

2. Le dimensioni e le superfici dei singoli Lotti Attuativi, nonché le relative superfici utili lorde massime realizzabili - così come previste nella tabella precedente e nella tabella riepilogativa allegata alla relazione tecnica per ogni singolo lotto - sono vincolanti e definitive.
3. Si prescrive che le sole destinazioni d'uso che saranno consentite per le singole unità immobiliari sono esclusivamente residenziali;
4. Le costruzioni previste dovranno essere realizzate in conformità alla previsione planivolumetrica indicata nel progetto del Piano di Lottizzazione.
5. Il Piano potrà attuarsi anche per singoli SubComparti e/o per singoli Lotti Attuativi, purchè l'edificazione avvenga in modo coordinato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di cui al successivo art.10.
6. In sede di predisposizione dei progetti esecutivi dei singoli fabbricati è ammessa la possibilità di apportare modifiche a condizione che vengano rispettati i perimetri regolatori (rif.to Tav. n.6 del progetto di cui al precedente art. 2), che costituiscono - oltre la sagoma massima d'ingombro - anche i fili fissi degli edifici, e non vengano inoltre alterate le caratteristiche generali e la disposizione architettonica-funzionale complessiva del Piano, nonché la tipologia degli edifici così come specificato in relazione.
7. I singoli proprietari - o i proprietari d'accordo fra loro - dovranno impegnarsi a realizzare le costruzioni in conformità agli elaborati progettuali di cui al precedente art. 2 ed a ottemperare, nel procedere all'edificazione dei singoli edifici, al permesso di costruire, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, alle vigenti leggi urbanistiche, non che a quanto prescritto dalla Legge 10 maggio 1976 n.ro 319 e successive modificazioni e integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento.

ART. 5

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Ditta lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 1), quinto comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegna - per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - a cedere gratuitamente al Comune di Fano:
2. Pertanto la superficie che dovrà complessivamente essere ceduta gratuitamente dalla Ditta lottizzante ammonta a circa

mq. 1359,98 (milletrecentocinquantanove virgola novantotto), salvo più esatta misurazione in sede di frazionamento.

3. La cessione delle aree di urbanizzazione suddette dovrà avvenire dietro richiesta del Comune di Fano nei modi e nei termini di cui al successivo art.13.

4. Ogni spesa inerente e conseguente all'atto di cessione delle aree sopra indicate è a totale carico della Ditta lottizzante.

ART. 6

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Ditta lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 2, quinto comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegna - per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - a sostenere l'onere economico per una quota pari al 100% del costo complessivo di realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) rete stradale e parcheggi;
- b) rete di fognatura per le acque bianche e nere;
- c) rete di acquedotto;
- d) impianto di illuminazione pubblica;
- e) rete di distribuzione energia elettrica (ENEL);
- f) rete telefonica (TELECOM);
- g) rete di distribuzione gas metano;
- h) segnaletica stradale sia orizzontale che verticale;
- i) piantumazione di essenze arboree e di prato verde.

2. L'assunzione del suddetto onere urbanizzativo avverrà - ai sensi dell'art. 33 della L.R. 5 agosto 1992 n.ro 34 - a scomputo del contributo prescritto dagli artt. 3 e 5 della Legge 28 gennaio 1977 n.ro 10 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, con i criteri indicati nel successivo art.8.

ART. 7

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Ditta lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 2, quinto comma, dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si impegna - per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria elencate nel precedente art. 6.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire - in ogni caso - in modo tale da assicurare, nel corso dell'edificazione, tutti i servizi agli edifici costruiti.

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della Ditta lottizzante dovrà avvenire in conformità dei progetti esecutivi di cui al precedente art. 2, obbligandosi la Ditta lottizzante ad eseguire tutte le eventuali disposizioni prescritte dalla Telecom, dall'E.N.E.L. e dai vari uffici comunali (ufficio acquedotto, strade, fogne,

viabilità, illuminazione pubblica, verde pubblico e gas).

4. Sulla base del computo metrico estimativo (art. 2 del presente atto), il costo complessivo presunto delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a Euro 71.373,92 (settantunomilatrecentosettantatré virgola novantadue) + IVA 10 %), totalmente a carico della Ditta lottizzante.

ART. 8

CRITERIO DI SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'assunzione da parte della Ditta realizzatrice il comparto III A del costo e della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire con il seguente criterio di scomputo:

- A) dal computo metrico estimativo del progetto estimativo delle opere di urbanizzazione primaria (art. 2 del presente atto) presentato dalla Ditta "EDILSMERALDO S.r.l." ed approvato dal Comune di Fano, rivalutato il costo complessivo delle opere stesse in euro 71.373,92 (settantunomilatrecentosettantatré virgola novantadue) + IVA 10 %. Nel caso in esame, l'importo scomputabile è quello derivante dal 100% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione come sopra determinato (euro 71.373,92 x 100% = euro 71.373,92 + IVA 10 %);

- B) Si prende atto che il valore unitario dell'onere di urbanizzazione primaria attualmente vigente è il seguente: residenziale 7,33 euro al mc. e che il costo totale è di 7,33 x 3395,43 mc. (1131.81 x 3) = euro 24.888,50 e che il costo delle opere di urbanizzazione primaria è di euro 71.373,92 (settantunomilatrecentosettantatré virgola novantadue), superiore al valore vigente delle opere di urbanizzazione. Pertanto al ritiro del Permesso di Costruire non dovrà essere versato nessun conguaglio.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati in sede di ritiro del Permesso di Costruire.

ART. 9

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione non potranno essere iniziati fino a che per gli stessi non sia stata rilasciata il relativo permesso di costruire.

2. La direzione e contabilità dei lavori vengono affidate all'architetto Raffaella Scarlatti, e l'onere per tutte le sue competenze sarà a totale carico della Ditta lottizzante.

3. La direzione lavori dovrà comunicare agli Uffici Comunali ed agli uffici ASET competenti per la qualità dei lavori l'inizio e la successiva ultimazione dei medesimi.

4. 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 Comunale ed all'Ufficio ASET competente che consenta a questi ultimi di effettuare gli opportuni controlli.

5. Il direttore dei lavori redigerà i verbali di inizio, fine

lavori, conto finale, certificato di regolare esecuzione e curerà la tenuta dei libri contabili che saranno trasmessi all'Ufficio Urbanistica il quale provvederà alla regolarizzazione contabile.

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

7. Qualora risulti che le opere e le forniture non siano effettuate secondo le prescrizioni del progetto approvato o secondo la regola d'arte l'Ufficio Comunale o gli Uffici ASET ordineranno alla Ditta lottizzante i provvedimenti atti e necessari ad eliminare le irregolarità, salvo e riservato il riconoscimento al Comune o all'ASET dei danni eventuali.

8. La Ditta lottizzante non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione Lavori e/o degli Uffici Comunali e degli Uffici ASET competenti.

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

ART. 10

TEMPI DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. L'avanzamento dei lavori, relativi alle opere di urbanizzazione, dovrà procedere almeno di pari passo e nella stessa percentuale con l'avanzamento della costruzione degli edifici, ed in modo tale da assicurare sempre i servizi agli edifici costruiti.

2. La realizzazione dei conglomerati bituminosi previsti per le strade e parcheggi, dovrà avvenire - fatti salvi i termini di cui al successivo comma - dopo che le strade ed i parcheggi siano stati aperti al traffico per un congruo periodo di tempo e sempre dopo che l'intervento edilizio sia stato edificato - in termini di superficie utile lorda - per almeno due terzi, e naturalmente sempre dopo l'avvenuta costruzione di tutti gli impianti e servizi interrati.

3. Le opere di urbanizzazione primaria, relative all'intervento edilizio in questione, dovranno essere completate ed ultimate entro e non oltre 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

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

5. Si precisa, comunque, che fino al momento in cui non saranno realizzate completamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria - così come prescritte dal primo comma

dei precedenti artt. 8 e 12 - il Comune di Fano, ai sensi della normativa vigente in merito, non rilascerà nessuna autorizzazione di abitabilità e/o agibilità.

ART. 11

ONERI ED OBBLIGHI DIVERSI

1. La Ditta lottizzante dovrà comunicare prima dell'inizio dei lavori il nominativo dell'impresa esecutrice degli stessi.
2. L'impresa esecutrice delle opere dovrà produrre, prima dell'inizio delle medesime, la documentazione antimafia prescritta dal Decreto legislativo 8 agosto 1994 n.ro 490.
3. L'impresa esecutrice dovrà altresì consegnare all'Ufficio Tecnico copia del piano per la sicurezza dei cantieri opportunamente vistato dalla ASL competente. L'inizio dei lavori è subordinato alla consegna di detto piano.
4. Sono a carico della Ditta lottizzante, esecutrice dei lavori di urbanizzazione, tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalle assicurazioni e contributi per malattia, invalidità e infortuni degli operai addetti ai lavori, nonché quelli relativi alla segnalazione diurna e notturna del cantiere.
5. La suddetta impresa si assume inoltre tutte le responsabilità civili e penali per eventuali incidenti e danni a persone e cose che possono derivare dalla esecuzione delle opere, sollevando quindi l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità.

ART. 12

VALUTAZIONE DEI LAVORI - CONTO FINALE

1. I lavori, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, saranno valutati a corpo, applicando i compensi - fissati nella "Lista delle categorie di lavoro e forniture da eseguire" di cui all'art. 2 del presente atto - ad ogni corrispondente categoria di lavoro.
2. La contabilità finale verrà compilata dalla Direzione Lavori entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori, che dovrà risultare da apposito certificato.
3. Qualora l'ammontare dei lavori eseguiti risultasse inferiore ai contributi di concessione da corrispondere - si sensi dell'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977 n.ro 10 - al Comune, la Ditta lottizzante dovrà immediatamente provvedere al versamento delle somme a conguaglio.

ART. 13

COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori - e comunque, dopo la presentazione della relativa contabilità finale - verranno eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale - o da un tecnico all'uopo incaricato dal Comune di Fano - gli opportuni accertamenti e verifiche sulla perfetta esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione e i relativi riscontri contabili.
2. Con l'approvazione da parte del Comune del certificato di

collaudo delle opere di urbanizzazione avverrà la presa in consegna delle stesse.

3. L'atto di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione di cui al precedente art.5, nonché delle relative opere, dovrà essere stipulato entro e non oltre mesi tre dall'avvenuta approvazione del collaudo suddetto.

4. Con la stipula dell'atto di cessione verrà trasferito a carico del Comune di Fano anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in questione. Oneri che, quindi, sono a carico della Ditta lottizzante - e dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo - fino a che non avvenga il suindicato trasferimento.

5. La presa in consegna delle opere potrà avvenire anche parzialmente.

6. La Ditta lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a concedere gratuitamente - al Comune e agli altri Enti svolgenti servizi in interesse collettivo - il passaggio, sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione, con opere e servizi riguardanti il suolo, sottosuolo e lo spazio aereo corrispondente anche prima che sia intervenuta la presa in possesso delle opere stesse da parte del Comune ed il trasferimento di proprietà delle aree ed opere stesse.

ART. 14

GARANZIA PER LE OBBLIGAZIONI DOVUTE

1. A garanzia degli impegni ed obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la Ditta lottizzante costituisce - in sede di stipula della presente convenzione - un deposito cauzionale a favore del Comune di Fano, a mezzo di polizza assicurativa rilasciata dalla UNIPOL ASSICURAZIONI agenzia di Fano polizza n.ro 39525429 rilasciata in data 13 febbraio 2003 dell'importo di Euro 78.511,32 (settantottomilacinquecentoundici virgola trentadue) corrispondente al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dalla Ditta lottizzante, comprensivo dell'aliquota I.V.A. al 10%.

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

3. L'importo di detto deposito cauzionale potrà essere ridotto semestralmente, a richiesta della Ditta lottizzante e dietro nulla-osta del Comune di Fano, nella misura del 50% dell'ammontare delle opere eseguite, certificato con l'emissione - da parte della Direzione Lavori - dei documenti contabili prescritti dal Regolamento per la direzione, contabilità e collaudo dei lavori dello Stato (R.D. 25 maggio 1895 n.ro 350).

4. La polizza sarà comunque totalmente svincolata solo a seguito dell'approvazione del collaudo prescritto dal precedente art. 13.

ART. 15

INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza da una o più clausole della presente convenzione da parte della Ditta lottizzante, il Comune di Fano provvederà a sospendere il rilascio di qualsiasi permesso di costruire e autorizzazione di abitabilità o agibilità.
2. Qualora la Ditta lottizzante non provveda alla cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione e/o al pagamento degli oneri relativi e/o non realizzati gli insediamenti edilizi nei termini e secondo le modalità prescritte dal Piano Attuativo e dalla presente convenzione, il Sindaco - oltre a non rilasciare le autorizzazioni di abitabilità o agibilità relative alle costruzioni, ed ad applicare gli altri provvedimenti consequenziali per legge - promuoverà da parte del Consiglio, dopo una proroga di mesi sei per comprovati e validi motivi, la decadenza della presente convenzione.
3. In tal caso il Comune di Fano acquisirà gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.5, le eventuali opere di urbanizzazione già eseguite, nonché gli eventuali oneri già versati. Inoltre le opere di urbanizzazione non ancora eseguite verranno realizzate di ufficio dal Comune di Fano a carico della Ditta lottizzante, utilizzando in parte o in tutto la cauzione di cui al precedente art. 14.
4. In caso di mancata esecuzione nei termini prescritti - o di esecuzione difforme dalle prescritte specifiche approvate - delle opere di urbanizzazione, il Comune - oltre a quanto indicato nel precedente comma 1 - provvederà alla esecuzione di ufficio delle opere e dei lavori non attuati, addebitando alla Ditta lottizzante inadempiente le relative spese. A rimborso effettuato, l'eventuale provvedimento di sospensione sarà revocato.
5. L'esecuzione d'ufficio di cui ai commi precedenti avverrà previa diffida alla Ditta lottizzante esecutrice e dopo che la stessa - nei termini prescritti dal provvedimento suddetto - non abbia aderito alle disposizioni impartite.
6. In ogni caso - per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione e, in particolare, per quella prevista nel precedente comma - la Ditta lottizzante autorizza il Comune di Fano a disporre della cauzione di cui al precedente art. 14 nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i prelievi ed i pagamenti che il Comune dovrà fare.

ART. 16

ALIENAZIONE DEI LOTTI

1. Qualora la Ditta lottizzante proceda all'alienazione dei



lotti interessati dal Piano, dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri derivanti dalla attuazione del Piano medesimo.

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

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

4. La Ditta lottizzante si impegna, inoltre, a inserire negli atti di trasferimento di proprietà degli appartamenti agli acquirenti la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione relativo all'area di espansione ubicata fra le Vie Fanella e della Concordia, stipulata con il Comune di Fano in data con atto del notaio di e registrata a Fano il al n.ro Vol. ..., accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali.

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

l'art. 17 della convenzione sopracitata, che stabilisce l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private condominiali, interne al Piano di Lottizzazione in questione, a completo carico dei proprietari delle unità immobiliari nello stesso realizzate, ognuno in quota parte proporzionale ai millesimi della propria proprietà immobiliare.

In particolare, inoltre, si dà atto che i permessi di abitabilità e/o agibilità per ciascun lotto non saranno rilasciati fino a quanto le costruzioni, cui si riferisce il presente atto, non saranno servite di regolare strada di accesso e di parcheggi, di impianto di fognatura, rete idrica, di energia elettrica, di illuminazione stradale e muretto di recinzione".

ART. 17

AREE PRIVATE CONDOMINIALI

1. La Ditta lottizzante si impegna a realizzare - a sua completa cura e spese - tutte le opere relative alle aree private condominiali, così come individuate nelle tavole del progetto di cui al precedente art. 2.

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

3. In caso diverso ed in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la Ditta lottizzante ed i suoi

successori od aventi causa restano solidamente responsabili di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti.

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

ART. 18

VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. La validità del Piano di Lottizzazione, relativo alla presente convenzione, viene fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data della stipula del presente atto.
2. Pertanto - entro tale termine - la superficie utile complessiva di progetto, così come indicata nella Tabella Lotti di cui al precedente art. 4, dovrà essere totalmente concessa, restando inteso che - per un'eventuale superficie che non avesse ottenuto, entro il termine suddetto, il prescritto permesso di costruire - alla Ditta lottizzante non sarà concesso alcun rimborso dei contributi di concessione.
3. Il Comune di Fano si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto del presente Piano di Lottizzazione, qualora intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 19

CONTROVERSIE

1. Tutte le eventuali controversie, che potrebbero derivare dalla applicazione della presente convenzione, saranno decise da un Collegio arbitrale, con le modalità stabilite dal Codice di Procedura Civile.

ART. 20

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. La Ditta lottizzante si impegna a trascrivere l'atto di convenzione affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con esonero del Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.
2. Tutte le spese relative e conseguenti la formazione e la stipulazione della convenzione sono a totale carico della Ditta lottizzante.
3. Sarà richiesta l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.

ART. 21

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente e alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale comunale ed ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore.

Il presente atto sarà depositato fra gli atti del notaio



autenticante.

F.to Bruno Benini

" Boiani Stefano

Repertorio n. 98.269

Raccolta n. 22.607

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto dottor Alberto de Martino Notaio in Fano, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Pesaro ed Urbino, senza assistenza dei testimoni per avervi i firmatari d'accordo fra loro e con il mio assenso espressamente rinunciato,

certifico

che i signori:

BENINI BRUNO nato a Fano il 27 luglio 1951 domiciliato per la carica presso la residenza municipale di Fano, il quale interviene al presente atto nella qualità di dirigente del settore Urbanistico del **COMUNE DI FANO** con sede in Fano;

BOIANI STEFANO nato a Fano il 4 maggio 1961 residente a Fano in Viale Gramsci n. 47, imprenditore, il quale interviene al presente atto nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Società "EDILSMERALDO S.r.l." con sede in Senigallia Via Cesano Bruciata n. 2, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, hanno firmato il su esteso atto in calce ed a margine dei fogli intermedi alla mia presenza.

I sovrascritti chiedono la conservazione dell'atto nei miei rogiti.

Fano, via Nolfi, 53, lì quattro marzo duemilaquattro.

F.to Alberto de Martino Notaio