CITTA' DI OSIMO

COMUNE DI OSIMO
Provincia Ancona

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTOSOGLIA A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. __ del _____
Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ___ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila_____ , addì _____ del mese di _____ (___/___/20__), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
(oppure)
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si è costituito il Sig. **Falcetelli Andrea**, nato ad Osimo (AN) il 15/08/1964, C.F.: **FLCNDR64M15G157P**, in qualità di Legale Rappresentate della ditta "**Univel Management Company S.r.l.**" con sede in via Pigini, 29 - 60022 Castelfidardo (AN), P.I.: 01488750421, proprietaria dell'area distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Osimo al Foglio **76** Particella **493**;
soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente», da una parte;
e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di Osimo, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del_____ comunale n. ____ in data _____

Il proponente, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio **[ovvero** Segretario comunale**]** sono certo, rinunciato espressamente, con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiede di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e il signore indicato alle lettere B) sarà indicato come "proponente".
Per comodità, ai fini della presente convenzione il D.Lgs. 50 del 18 aprile 2016 è indicato come "Codice" e il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 è indicato come "Regolamento unico di attuazione".

PREMESSO

a) il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

b) che le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq **6.994,00** e nel vigente Piano Regolatore generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 in data 23/04/2008 e pubblicato sul B.U.R. Marche n. 56 del 12/06/2008, sono classificate come segue:
   - zona omogenea **«C2-1 – Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati, in contesti privi di valenza ambientale»** per una superficie di **mq 6.478,00** così suddivisa:
     1. mq 6.197,00 (proprietà Univel Management Company S.r.L.);
     2. mq 132,00 (proprietà Cesaretti Massimo, De Santis Carlo e Studio 3 S.r.L.);
     3. mq 149,00 (proprietà/usufrutto Bartoli Laura, Pettorossi Lorenzo e Pettorossi Luca);
   - zona omogenea **«F3-1 – Zone della viabilità»** per una superficie di **mq 516,00** così suddivisa:
     1. mq 200,00 (proprietà Univel Management Company S.r.L.);
     2. mq 89,00 (proprietà Cesaretti Massimo, De Santis Carlo e Studio 3 S.r.L.);
     3. mq 227,00 (proprietà/usufrutto Bartoli Laura, Pettorossi Lorenzo e Pettorossi Luca);

N.B.: Le aree sopraindicate con i numeri 2 e 3 non sono di proprietà del proponente, ma fanno parte dello stesso comparto d'intervento. I proprietari di dette aree hanno preso visione del Piano di Lottizzazione, ma non partecipano alla stipula della convenzione urbanistica in quanto proprietà marginali (dette aree sono state considerate ai fini del dimensionamento del Piano Attuativo, ma per la verifica degli standard urbanistici tutte le aree di cessione previste sono state inserite nell'area di proprietà della Univel Management Company S.r.l.);

c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «PIANO DI LOTTIZZAZIONE UNIVEL MANAGEMENT COMPANY VIA MOLINO MENSA»;

d) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

e) la domanda di approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;

f) la deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Il proponente è obbligato in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione possono essere trasferiti 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2.

2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano formulato al Comune opportuna richiesta di voltura della presente Convenzione da sottoscrivere anche dall'originario contraente, ratificata con Delibera di Giunta Comunale, prestando a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione di quelle già in essere.

ART. 3 - TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E DEGLI ADEMPIMENTI

1. La presente convenzione ha validità **10 (dieci)** anni, tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.

2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di **36 (trentasei)** mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.
   La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **36 (trentasei)** mesi.

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto abilitativo edilizio o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto abilitativo può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.

6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine di validità della presente convenzione.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore al Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 20. Il possesso delle aree rimarrà in carico ai proponenti sino alla concreta realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e l'immissione in possesso al Comune avverrà dopo il Collaudo definitivo anche per stralci funzionali come previsto nel precedenti commi.

8. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 7 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è eventualmente prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 20.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 9, comma 2, e di seguito descritte:
   A.1. strada veicolare prevista dal piano attuativo;
   A.2. marciapiedi;
   B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
   C.1. fognature per acque nere;
   C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
   C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
   D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
   D.2. rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;
   E.1. rete di distribuzione del gas metano;
   F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
   F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
   G.1. rete telefonica fissa;
   G.2. siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259;
   G.3. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 17, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;
   H. aree verdi attrezzate.

2. La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano attuativo, è la seguente:
   a) di _____ Kw per l'energia elettrica;
   b) di _____ Kw per il gas metano;
   c) di n. _____ utenze per la rete telefonica fissa;
   d) di n. _____ utenze servite per la rete trasmissione dati;
   e) di n. _____ abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
   f) di litri/ora _____ di acqua per attività diverse da quelle civile.

3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità del proponente e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico del proponente o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
   a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;
   b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.M. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
   c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

5. Il proponente assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
   a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni _____ metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del piano attuativo;
   b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
   d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

2. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono a carico del proponente e sono determinati dal Comune, secondo le tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Gli strumenti di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposita relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

2. Qualora si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, gli stessi verranno realizzati a totale onere e spesa da parte del proponente previa approvazione del progetto da parte degli organi competenti.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE QUALE CONTRIBUTO DI MIGLIORIA

1. Non essendo previste opere da eseguire quali contributo di miglioria a carico del proponente, diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5 e 6, l'importo di tale contributo, determinato **in €/mc 5,00** di volumetria realizzabile, viene versato dal proponente alla Tesoreria Municipale ed in merito viene fornito bonifico bancario n._____ del _____ **[ovvero** assegno circolare**]** dell'importo di **€ 19.434,00** (euro diciannovemilaquattrocentotrentaquattro/00) che il Comune nel suo legale rappresentante dichiara di aver ricevuto.

ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del proponente a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
   a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b) passaggi pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

3. Le opere non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica e volte a risolvere criticità già esistenti, si intendono realizzate gratuitamente dal proponente e sono soggette a collaudo in corso d'opera e finale.

ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione il proponente e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto definitivo delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione dell'articolo 23 del Codice e relativo regolamento di attuazione.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dallo stesso proponente ed a spese di quest'ultimo.

3. Il proponente si assume l'obbligo di adeguare il progetto definitivo ai fini dell'espletamento della procedura di cui all'articolo 63 del Codice, ovvero a far redigere il progetto esecutivo nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 24 del Codice.

4. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.

5. Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'articolo 23 del Codice, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria e l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.

6. In ogni caso, il progetto definitivo adeguato ovvero il progetto esecutivo dovranno essere validati dal Responsabile di cui all'articolo 10, comma 6.

7. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di abilitativi ed è approvata dal Comune o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380 del 2001.

8. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

9. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per i collaudi tecnico-amministrativi, per la validazione dei progetti, per le funzioni di RUP e Direttore dei Lavori, per le funzioni di Coordinatore per la Sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori e gli altri oneri e spese accessorie ad esse assimilabili, sono a totale carico del proponente.

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal proponente, a propria cura e spese, in conformità ai progetti di cui all'articolo 9, comma 2.

2. I nominativi degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria, se diversi dai proponenti, devono essere comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori stessi.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 80 del Codice ed al relativo regolamento di attuazione.

4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del proponente.

5. Poiché la presente convenzione ha oggetto la realizzazione a scomputo delle sole opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'articolo 35 del Codice, il proponente, ove decida di affidare le opere a terzi, è tenuto ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, ad eccezione di quelle realizzate gratuitamente ai sensi dell'art. 7, nel rispetto dei principi comunitari.

6. Per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 31 del Codice, il proponente nomina il responsabile del procedimento (RUP) anche per la fase di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto.

7. Il Codice Unico del progetto (CUP), che accompagna ciascun progetto dall'approvazione dei provvedimenti di assegnazione delle risorse fino alla conclusione dei lavori, deve essere indicato su tutti i documenti amministrativi e contabili relativi allo specifico progetto cui esso corrisponde (atti di gara, provvedimenti di finanziamento, mandati di pagamento, ecc.). In particolare, il CUP deve essere inserito nei documenti contabili, cartacei e informatici, relativi ai flussi finanziari generati da tali finanziamenti.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.T.)	mq	6.478,00	
	Volume edificabile	mc	3.886,80	
	Abitanti teorici (Volumi /120 mc/ab)	n.	32,39	
	S1. Aree per servizi pubblici (18+3 mq/ab)	mq	680,19	
TOTALE S1	Aree per servizi pubblici totali		**mq**	**680.19**

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno/all'esterno, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di **mq 2.184,56**
3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
   a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
   b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
   c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 12 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Visto l'articolo 11 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq **210,54**.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di **€ 38,00** (euro trentotto/00) al metro quadrato, per cui

l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 210,54 x €/mq 38 = **€ 8.000,52** (euro ottomila/52).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 13 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Il proponente si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

ART. 14 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a **€ _____** (euro _____/__), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 9, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:
   a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: **€ _____,00**
   b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5: **€ 0,00**
   c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: **€ 0,00**
   d) contributo di miglioria di cui all'articolo 7: **€ 19.434,00**
   e) obbligazioni particolari di cui all'articolo 14, commi ____ e ____: **€ 0,00**

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo maggiorato del 10% (dieci per cento) rispetto quello previsto al comma 1 lettera a), mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per **€ _____** (euro _____/__) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del proponente, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 19, comma 4 oppure comma 6.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del proponente, quando questo abbia assolto una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 14 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di rendicontazione emessi dalla D.L., vistati dal R.U.P. ed oggetto di positivo collaudo parziale.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il proponente è obbligato in solido con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.

7. La garanzia si può svincolare per l'80 % (ottanta per cento) del suo importo, all'approvazione dei collaudi parziali e si estingue totalmente all'approvazione del Collaudo definitivo favorevole ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 19, comma 2. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 21, comma 1.

8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 15, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

9. In caso di inadempimento del Contratto di cui all'art. 1453 del Codice Civile e dell'esecuzione in forma specifica degli obblighi di fare di cui all'art. 2931 sempre del Codice Civile, il Comune ha facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei lottizzanti inadempienti e a spese dei medesimi.

ART. 15 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione previste, il proponente può presentare le domande per ottenere titoli abilitativi o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia degli atti abilitativi o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii. e agli oneri di urbanizzazione secondaria con le modalità previste dalla normativa Comunale al momento del rilascio dei rispettivi titoli abilitativi.

ART. 16 – VARIANTI

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
   a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
   b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione oltre all'ottenimento del Nulla-Osta del proprietario della strada, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
   c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atti abilitativi dal Comune di Osimo.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3.

ART. 17 – ALTA VIGILANZA

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, *ex* articolo 21-*nonies*, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-*quinquies* della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione.

3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della L. n. 241 del 1990 ss.mm.ii. il responsabile del procedimento per l'alta sorveglianza relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:
    a) è il referente nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
    b) può fornire informazioni e prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
    c) affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
    d) rilascia al competente settore urbanistico i nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;
    e) segnala al responsabile del procedimento urbanistico, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
    f) sospende i lavori e ne da comunicazione al responsabile del procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
    g) coordina con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

ART. 18 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE. SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dell'operatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. In caso di inosservanza da parte dell'operatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.ii.

4. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

5. Con la presente convenzione urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

ART. 19 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura di un tecnico abilitato nominato dal Comune e a spese del proponente che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune stesso, entro i trenta giorni successivi alla richiesta, nella misura stabilita dalle tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora collaudatore non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del proponente; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del proponente o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il collaudo di cui al presente articolo è autonomo rispetto al collaudo delle opere di cui all'articolo 102 del codice, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 10 della presente convenzione.

6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4 e 6 (e 5 e 7, ove previsti) della presente convenzione.

ART. 20 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie di cui all'articolo 4, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
   a) zona verde pubblico, con il colore rosso, per mq 388,94;
   b) zona parcheggi, con il colore blu, per mq 92,64;
   c) zona area di manovra, con il colore rosa, per mq 157,80;
   d) zona verde pubblico (compresa nella DPA elettrodotto), con il colore arancione, per mq 877,75;
   e) zona strada di lottizzazione, con il colore azzurro, per mq 552,98;
   f) zona ampliamento Via Molino Mensa, con il colore viola, per mq 76,41;

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù

passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il proponente possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. Il proponente si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 21 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico del proponente fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Collaudatore, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 19, comma 2.

2. Qualora il Comune con atto deliberativo di Giunta Comunale, abbia richiesto il collaudo parziale di cui all'articolo 19, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal proponente o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal proponente; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 14, comma 7.

4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 25% degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del proponente, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il 80 % degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo o da questo previsti.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 19, comma 2, il proponente deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 19, comma 2, resta in capo al proponente ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 22 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per le Marche, sede di Ancona.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 10, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 23 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
   a) relazione illustrativa;
   b) norme tecniche di attuazione;

c) elaborati grafici urbanistici in n. 23 tavole;
d) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune;

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione il proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di dieci copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 24 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione egli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del proponente.

ART. 25 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il proponente autorizza il signor _____, Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 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 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) 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.

Letto, confermato e sottoscritto, lì _____

Il Proponente per il Comune