

COMUNE DI OSIMO
PROVINCIA DI ANCONA

Repertorio n° _____

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI OSIMO E LA DITTA IL COLLE IMMOBILIARE S.r.l., PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO RIGUARDANTE IL PROGETTO DI RECUPERO AREA "STABILIMENTO AGRINOVA" NUOVO BORGO LOCALITA' SAN BIAGIO IN VIA COLLE SAN BIAGIO

L'anno duemila, il giorno del mese di, alle ore in Osimo, nella civica residenza, avanti a me, Dr., Segretario generale del Comune di Osimo, legalmente autorizzato a rogare i contratti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune medesimo, non assistito da testimoni, avendovi i comparenti, di comune accordo tra loro e con il mio consenso rinunciato.

Sono presenti i Signori :

- Dott. Ing. Ermanno Frontaloni nato a Cingoli il 12 gennaio 1953, Dirigente del Dipartimento del Territorio del Comune di Osimo, il quale interviene e stipula il presente atto nella sua veste di legale rappresentante e, quindi, in nome e per conto del Comune di Osimo (codice fiscale 00384350427) in virtù dei poteri attribuitigli dal Sindaco di Osimo con decreto prot. del
 - Andrea Pergolesi, nato a Osimo il 7 maggio 1972, residente a Ancona, Via Panoramica 5, in qualità di Amministratore Unico della società "Il Colle Immobiliare S.r.l." di seguito chiamato "DITTA LOTTIZZANTE"
- detti comparenti delle cui identità personali, qualifiche e poteri, io Segretario sono certo, dichiarano quanto segue:

PREMESSO

- che la Ditta Lottizzante risulta essere proprietaria di un appezzamento di terreno in Osimo, località San Biagio in via Colle San Biagio, descritto al Catasto al Foglio 8, particella n.493;
- che il terreno oggetto del piano attuativo nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, ricade parte in zona EO-9b "aree potenzialmente instabili" e parte in zona E1-2 "elementi arborei" per il quale è stata richiesta la perimetrazione come area da assoggettare a Piano di Recupero in data 5 Luglio 2007;
- con D.C.C. n. 21 del 25/03/2009 l'Amministrazione Comunale esprime parere favorevole alla richiesta di perimetrazione dell'area da assoggettare a P.d.R.
- che per l'utilizzo a scopo edilizio dell'area di cui trattasi, la DITTA LOTTIZZANTE ha predisposto, a firma dell'Arch. Andrea Carlini e Arch. Fabio Tarabelli, apposito progetto di Piano di Recupero secondo i disposti della Legge n. 765 del 06/08/1967 e della Legge Regionale 34/1992, depositato il(protocollo n.)
- che prima della stipula della convenzione dovranno essere recepiti tutti i pareri da parte degli enti erogatori di servizi;
- che per la realizzazione del progetto di recupero, la DITTA LOTTIZZANTE è disposta ad assumersi gli impegni relativi alle spese per la urbanizzazione con i criteri e le norme risultanti dal Piano Regolatore Generale;
- che la totalità dell'area destinata a verde pubblico verrà ceduta al Comune di Osimo con l'obbligo del privato di fare fronte a tutti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria del verde, compresa ogni infrastruttura installata e alberature piantumate;

Tutto ciò premesso è considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i suddetti comparenti, nella indicata loro veste convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Premessa

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – Dati tecnici e approvazione

Il Comune di Osimo autorizza la DITTA LOTTIZZANTE ad attuare IL PROGETTO DI RECUPERO AREA “STABILIMENTO AGRINOVA” NUOVO BORGO in Via Colle San Biagio, secondo il progetto redatto dall'Arch. Andrea Carlini e Arch. Fabio Tarabelli, sull'area di proprietà della DITTA LOTTIZZANTE di cui in premessa, sita in Comune di Osimo, località San Biagio, via Colle San Biagio, di cui ai mappali (da definirsi con apposito frazionamento catastale approvato dal Dirigente dell'area) del Foglio N. 8 mappale n. 493 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Osimo, della superficie complessiva di circa mq 5.233.

L'autorizzazione si intende accordata sotto l'osservanza delle prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Osimo, delle legislazione urbanistica nazionale e regionale, in conformità alle norme della presente convenzione, salvi ed impregiudicata i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente patrimoniale.

Art. 3 - Condizioni generali

Le condizioni ed i vincoli posti dalla Legge Urbanistica vigente, per il rilascio dell'autorizzazione comunale per l'attuazione del piano di recupero, sono:

- a) cessione gratuita al Comune di parte delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'obbligo della DITTA LOTTIZZANTE, successori ed aventi causa, del mantenimento della destinazione di verde pubblico con servitù definitiva di uso pubblico, con conseguente obbligo di fare fronte a tutti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa ogni infrastruttura installata, alberature piantumate ed eventuali aiuole;
- b) assunzione a totale carico del lottizzante di tutti gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, pertanto:

- la DITTA LOTTIZZANTE, nella qualifica di cui in premessa, con il presente atto cede gratuitamente a favore del Comune di Osimo, il quale, come in premessa rappresentato, accetta la seguente area:
area pari a mq 887,30, distinta al Catasto al Foglio n.8 particella n. AA destinata a strade, parcheggi e marciapiedi (salvo migliore definizione una volta approntato il tipo di frazionamento), confinante a nord con la strada Via Colle San Biagio, ad ovest con l'area destinata a verde pubblico e per più lati con la stessa proprietà, salvo altri;

Il possesso del bene alienato rimane all'alienante che provvederà a cederlo al Comune di Osimo immediatamente dopo l'avvenuto adempimento di quanto previsto al successivo articolo 11.

- la DITTA LOTTIZZANTE, nella qualifica di cui in premessa, con il presente atto istituisce la servitù di uso pubblico a favore del Comune di Osimo, il quale, come in premessa rappresentato, accetta le seguenti aree:
 - area privata pari a mq 968,40, distinta al Catasto al Foglio n.8 particella n. AB destinata a verde ad uso pubblico (salvo migliore definizione una volta approntato il tipo di frazionamento), confinante a nord con la strada Via Colle San Biagio, a sud con il lotto edificabile L2 stessa proprietà, ad est con la nuova strada di piano ed ad ovest con la proprietà Bonifazi Rita, salvo altri;
 - area privata pari a mq 269,50, distinta al Catasto al Foglio n.8 particella n. AE destinata a verde ad uso pubblico (salvo migliore definizione una volta approntato il tipo di frazionamento), confinante a sud con la proprietà Bonifazi Rita, Capomagi Arnaldo , Capomagi Sergio e Capomagi Franco e per più lati con la stessa proprietà, salvo altri.

Art. 4 - Attuazione del piano per i lotti edificabili

Le previsioni del piano verranno attuate mediante rilascio di permessi di Costruire alle stesse ditte o a loro aventi causa.

I permessi di costruire relativi ai singoli lotti espressamente individuati nel Piano di Recupero (lotto 1 e lotto 2) potranno essere rilasciati solo dopo il rilascio della concessione edilizia e la comunicazione dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 5.

I progetti edilizi dovranno far riferimento agli schemi planivolumetrici ed alle prescrizioni del progetto del piano di recupero ed alle relative norme.

I permessi di costruire per l'utilizzazione dei singoli lotti conterranno la prescrizione che vincolerà il Proprietario ed il Direttore dei Lavori rispettivamente a presentare la richiesta di abitabilità ed a certificare la conformità delle opere eseguite (ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001), solo dopo il completamento ed il collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite anche a stralcio funzionale.

I parcheggi privati, esterni o interni al perimetro degli edifici, costituiscono opere di urbanizzazione esenti da contributi di costruzione ai sensi dell'art. 11 della legge n. 122/89.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Lottizzante si impegna inoltre per sé, successori ed aventi causa, a provvedere a proprie spese alle seguenti opere:

- a) costruzione della rete stradale (compresi i marciapiedi, che non debbono essere occupati da manufatti relativi alle opere previste nel presente articolo, ad esclusione delle eventuali opere strutturali di sostegno, e la segnaletica orizzontale e verticale, con le caratteristiche previste dal Codice della Strada ed in conformità alle direttive impartite dai competenti Uffici comunali);
- b) costruzione degli spazi di sosta o di parcheggio, comprese le fasce verdi (aiuole) piantumate;
- c) costruzione della rete di distribuzione dell'acqua potabile;
- d) costruzione della rete di fognatura e dell'impianto di depurazione, ove necessario;
- e) costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione;
- f) costruzione della rete di distribuzione di energia elettrica;
- g) costruzione della rete di distribuzione gas metano;
- h) costruzione della rete telefonica;
- i) realizzazione delle aree verdi ad uso pubblico compreso: le aree pedonali pavimentate, gli elementi di arredo urbano, l'isola ecologica pavimentata e schermata, l'impianto di raccolta delle acque meteoriche e di irrigazione delle aree verdi e le piantumazioni previste.

Il tutto da realizzarsi conformemente ai progetti prodotti salvo specifiche prescrizioni da aggiungere in sede di approvazione definitiva, alla luce dei pareri acquisiti.

Tali opere di urbanizzazione primaria ammonteranno presuntivamente e come desunto dallo specifico computo metrico estimativo prodotto dal soggetto proponente pari ad € 377.416 IVA al 10% compresa, con una incidenza di 66,68 €/mc.

Con la realizzazione delle suddette opere il lottizzante è esentato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati al momento del rilascio dei singoli permessi per costruire degli immobili previsti dal piano, fino alla concorrenza della cifra indicata, mentre saranno dovuti per l'eventuale eccedenza. Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria relativi a tutti i permessi rilasciati per gli immobili previsti nel Piano di Recupero risultasse inferiore all'entità delle opere di urbanizzazione da realizzare, come sopra indicato, nulla sarà dovuto dal Comune di Osimo al lottizzante.

Tutti gli oneri relativi al raccordo delle nuove opere di urbanizzazione con quelle esistenti già realizzate dal Comune di Osimo verranno sostenute a totale carico della DITTA LOTTIZZANTE per la realizzazione del presente comparto, ed estese come individuate nelle planimetrie di progetto e comunque quanto necessario per

l'esecuzione delle opere stesse a perfetta regola d'arte e completamente funzionali. Gli eventuali muri di sostegno prospicienti le aree pubbliche dovranno essere rivestiti in mattone a faccia a vista od in elementi di tufo, salvo che non sia adottata la tecnica delle terre armate. I punti luce dovranno possedere le caratteristiche di isolamento classe IIE, ovvero dotati di auto protezione od in alternativa alimentati con sistemi fotovoltaici.

La DITTA LOTTIZZANTE si impegna a richiedere le necessarie autorizzazioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e ad iniziare le opere entro mesi dalla stipula della presente convenzione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà in conformità ai progetti esecutivi, validati e approvati dal Comune e secondo le indicazioni e prescrizioni degli Enti istituzionalmente competenti (Soprintendenza, ASTEA, Provincia, Telecom, AUSL, Uffici Tecnici del Comune – Polizia Municipale ecc.....).

La DITTA LOTTIZZANTE si impegna:

- a stabilire contatti preventivi ed in corso d'opera con i competenti Uffici Tecnici del Comune Settore Tecnico (LL.PP.), dell'ASTEA, 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.81/2008 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.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione secondaria

La DITTA LOTTIZZANTE non realizzerà le opere di urbanizzazione secondaria ma provvederà al versamento a favore del Comune di Osimo del corrispondente contributo al momento del rilascio di ciascun permesso di costruire.

Art. 7- Contributo di miglioria

La DITTA LOTTIZZANTE si impegna e si obbliga a realizzare le opere convenute con l'Amministrazione Comunale finalizzate a migliorare le urbanizzazioni ed i servizi pubblici negli ambiti territoriali in cui gli stessi vengono realizzati nella misura di un costo massimo pari a €/mc 5,00.

Il PdR prevede una quantità di standard superiore a quella minima richiesta per un totale di mq. 211,75; il valore di tale quantità di standard in eccesso verrà quantificato e detratto dal contributo di miglioria previsto

L'eventuale contributo di miglioria residuo verrà determinato in fase progettuale al momento del rilascio del permesso per costruire.

Art. 8 - Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere attuate contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle concessioni edilizie da rilasciarsi per i singoli lotti, in modo comunque da assicurare agli edifici ultimati ed alle attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità dei servizi indispensabili ovvero tutto quanto indicato dalla lettera a) alla lettera g) dell'art. 5.

Art. 9 - Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione

Prima dell'inizio dei lavori di lottizzazione, la DITTA LOTTIZZANTE dovrà richiedere al Dipartimento del Territorio del Comune di Osimo la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello ed ogni chiarimento necessario per la

perfetta realizzazione delle opere previste.

Ove nell'esecuzione degli scavi si incontrassero manufatti preesistenti per pubblici servizi, dovrà usarsi cautela per non danneggiarli e dovrà esserne data contemporanea comunicazione scritta al Comune per i provvedimenti del caso.

Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza ai Beni Archeologici delle Marche, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti di interesse archeologico o paleontologico.

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentati i progetti esecutivi delle opere d'urbanizzazione con relativi calcoli di stabilità, e dovranno essere comunicati al Comune i nomi dell'Impresa costruttrice e del Direttore dei lavori.

Eventuali sostituzioni o integrazioni degli stessi nel corso dei lavori dovranno essere immediatamente denunciati.

Il Dipartimento del Territorio del Comune di Osimo dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori e del loro progressivo andamento.

Nessuna variante quantitativa e qualitativa, sia pur minima, potrà essere attuata se non sia stata autorizzata dal Comune, previa presentazione di regolare domanda e relativa documentazione.

All'Ufficio Tecnico Comunale - Settore LL.PP. - competerà il controllo dei lavori in corso d'opera e, pertanto, esso avrà diritto ad ogni assistenza e gratuita prestazione di mano d'opera e mezzi per l'esecuzione di prove, saggi e quant'altro occorrente per l'accertamento della buona esecuzione dei lavori stessi.

Ai fini del collaudo finale delle opere di urbanizzazione realizzate, la DITTA LOTTIZZANTE si impegna a comunicare al Dipartimento del Territorio una terna di tecnici collaudatori. Il collaudo sarà eseguito entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle eventuali opere d'arte, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario.

I relativi oneri saranno a completo carico della Ditta Lottizzante.

L'inattendibilità del certificato di regolare esecuzione comporterà necessariamente la segnalazione del Direttore dei lavori al competente Collegio od Ordine professionale e l'esecuzione in danno della DITTA LOTTIZZANTE delle opere mancanti o della rimozione di difetti riscontrati in sede di collaudo, nei termini consentiti dal successivo art. 13.

Art. 10 - Servitù e nuovi allacci

Le strade del piano di recupero che non siano a fondo cieco e rimaste eventualmente di proprietà privata, si considerano assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento delle strade dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui al vigente P.R.G. e per l'attuazione di altri piani di lottizzazione o particolareggiati.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. In particolare verrà collocata la cartellonistica indicante le aree private ad uso pubblico.

Le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune, sussistano particolari circostanze.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del Piano di Recupero dovranno sopportare, quando tecnicamente possibile, l'allacciamento eventuale dei condotti di fognatura, acque ed altri servizi dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore della DITTA LOTTIZZANTE, qualora la presente convenzione non sia già scaduta (anche per effetto della comunicazione di fine lavori).

Il contributo dei nuovi utenti, sia per le opere stradali, sia per le opere di fognatura, acqua ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo diretto fra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Sindaco, su proposta degli Uffici competenti, e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

Art. 11 - Cessione delle opere di urbanizzazione

Dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, affinché ne prenda la piena proprietà, le opere di urbanizzazione (strada, parcheggi, marciapiedi e reti tecnologiche) completamente eseguite a perfetta regola d'arte.

Tale cessione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per tratti, purché perfettamente funzionanti e funzionali.

Il passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione al Comune trasferirà allo stesso anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fino a quanto ciò non sarà avvenuto, la DITTA LOTTIZZANTE è obbligata ad assicurare, a proprie cure e spese, la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle aree, delle opere, degli impianti e servizi, ed a collocare agli imbocchi delle nuove strade, tenute aperte, appositi segnali e tabelle con l'indicazione di "Strada privata".

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

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.

Le opere e gli impianti da realizzarsi ai sensi dell'art. 5 si intendono acquisite al Comune ai sensi e per gli effetti degli art. 1472 C.C. e 934 C.C. senza oneri di alcun genere per il Comune, rimangono in carico alla Ditta le responsabilità Civili e Penali delle aree cedute.

Il possesso delle aree, delle opere e degli impianti pubblici da parte del lottizzante a favore del Comune avverrà contestualmente alla redazione di apposito verbale a semplice richiesta del Comune e costituirà condizione indispensabile allo svincolo delle garanzie fornite dal lottizzante.

Art. 12 – Monetizzazione delle opere di urbanizzazione

In sostituzione della cessione delle aree destinate a verde di uso pubblico, in sede di approvazione del piano attuativo, il Consiglio Comunale con la Delibera n., ha stabilito la monetizzazione delle aree suddette conformemente a quanto previsto dal REC. In ragione di ciò viene prodotta dal lottizzante quietanza di avvenuto bonifico effettuato presso l'istituto di credito , numero C.R.O. In data per euro (diconsi euro) per la monetizzazione di una superficie di mq 1.247,85 destinata a verde di uso pubblico, per un costo unitario pari a Euro/mq.

Art. 13 - Validità della lottizzazione

La validità del Piano di Recupero viene fissata in anni 10 decorrenti dalla data della presente convenzione ed entro tale termine, e comunque non oltre l'epoca in cui sarà edificato il 75% della volumetria prevista dalla lottizzazione stessa, dovranno essere portate a termine tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 5.

Art. 14 – Garanzie

A garanzia dell'esatta e piena osservanza di tutti gli impegni assunti per la buona e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, la DITTA LOTTIZZANTE ha costituito a favore del Comune di Osimo una cauzione tramite polizza fideiussoria bancaria o assicurativa da accettarsi da parte del Comune, per l'importo di € 415.157 pari al 100% del costo documentato delle opere di urbanizzazione primaria,

contemplate nel Piano di Recupero ed aumentato dell'IVA e del 10% per Spese Generali.

L'importo della cauzione è proporzionalmente riducibile nel tempo a mano a mano che le opere di urbanizzazione risulteranno eseguite e collaudate.

La DITTA LOTTIZZANTE si impegna per se, successori ed aventi causa, ad integrare l'importo delle suindicate garanzie finanziarie, su richiesta motivata del Comune, in relazione all'aumento del costo delle opere di urbanizzazione rispetto alla loro quantità residua che risultasse ancora da realizzare.

Ai fini fiscali le parti dichiarano pertanto che il valore complessivo del presente atto in € comprensivo del valore di € delle aree cedute al Comune, desunto dai valori ICI e come riportato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Art.15 - Inadempienze

In caso di inadempienze ad una o più clausole della presente convenzione da parte della DITTA LOTTIZZANTE, non verrà rilasciato il certificato di agibilità sugli immobili realizzati o realizzandi e gli stessi non potranno essere comunque utilizzati.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione della DITTA LOTTIZZANTE ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dai successivi commi del presente articolo, quando essa non abbia provveduto tempestivamente e sia stata messa in mora con preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni.

Nel caso che entro i termini previsti nel comma precedente tutte le opere non risultassero compiute o non avessero ottenuto, per riscontrate deficienze, il relativo collaudo, la DITTA LOTTIZZANTE perderà a favore del Comune di Osimo l'importo della cauzione necessario per completare le opere a cura del Comune medesimo.

Per le ipotesi di inadempienza di cui al presente articolo il Comune di Osimo è autorizzato a disporre della cauzione stessa 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 pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Il lottizzante è obbligato a reintegrare la cauzione delle somme utilizzate dal Comune per le inadempienze alla presente convenzione.

Art. 16 - Disposizioni generali e finali

La convenzione è strettamente personale ed è valida per la sola DITTA LOTTIZZANTE a cui viene intestata.

Nel caso di trasferimento di proprietà nel corso dei lavori, il nuovo interessato ha l'obbligo di richiedere, con urgenza, al Sindaco il cambiamento di intestazione.

Qualora la DITTA LOTTIZZANTE proceda ad alienare le aree lottizzate, si dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione. In caso diverso e nell'eventualità di trasferimento parziale degli oneri suddetti, i lottizzanti od i loro successori od aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

I lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento parziale degli oneri suddetti, i lottizzanti od i loro successori od aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

I lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti, le seguenti clausole da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona:

"l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza delle clausole contenute nella convenzione stipulata fra il Comune di Osimo ed il signore Andrea Pergolesi in data trascritta il..... al n..... reg. part. accettandone i relative effetti formali e sostanziali".

La DITTA LOTTIZZANTE, per quanto concerne l'edificazione del terreno prevista dalla

presente convenzione, è soggetta all'obbligo di attenersi strettamente alle leggi e regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi.

L'Amministrazione declina ogni responsabilità per danni, lesioni di diritti o interessi che dovessero derivare a terze persone dalla presente convenzione.

Gli obblighi derivanti alla DITTA LOTTIZZANTE per effetto della presente convenzione, si intendono assunti dalla stessa per se, successori ed aventi causa.

Il vincolo di cui al presente atto, gravante sull'intero compendio di aree, sarà sin d'ora trascritto dal Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

Le parti dichiarano di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse sorgere in pendenza della presente convenzione ed all'uopo solleva il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese e diritti derivanti dalla stipula del presente atto, come quelle future inerenti alla cessione al Comune delle strade e dei relativi servizi pubblici, sono a totale carico della DITTA LOTTIZZANTE, successori ed aventi causa, richiedendosi però per tali spese le agevolazioni fiscali previste per le norme vigenti, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

Art. 17 - Norme di salvaguardia

Le eventuali varianti al P.R.G. vigente, che abbiano validità di norma di salvaguardia ai sensi delle leggi urbanistiche, modificano automaticamente il presente schema di convenzione e, quindi, anche gli eventuali atti non ancora stipulati per le parti difformi o carenti rispetto alle nuove prescrizioni normative o di azionamento.

Art. 18 – Elaborati di progetto e documentazione

Fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione anche se non integralmente allegati i seguenti elaborati, nonché copia dei titoli comprovanti la proprietà delle aree, documenti che sottoscritti dalle parti si trovano depositati agli atti della Segreteria del Comune di Osimo:

A - Tavole di analisi

Tav.A.1 – Localizzazione (fotogrammetrico, catastale e ortofotocarta) - Scala 1:5000, 1:2000, 1:20000

Tav.A.2 – Estratto di PRG, PAI e PTC - Scala 1:2000, 1:10000, 1:10000

Tav.A.2.1 – Estratto di Carta delle classificazione Acustica, PAI e Vincoli operanti nel territorio - Scala 1:2000, 1:2000, 1:10000

Tav.A.2.2 – Viabilità principale e secondaria: Stato attuale e progetto - Scala 1:1000, 1:500, 1:200

Tav.A.2.3 – Rilievo topografico esteso alle aree limitrofe: Individuazione dei fabbricati, proprietà, strade e reti tecnologiche esistenti - Scala 1:500

Tav.A.3.1 – Rilievo fotografico

Tav.A.3.2 – Rilievo planoaltimetrico su base catastale - Scala 1:200, 1:500

Tav.A.3.3 – Rilievo stato attuale: Pianta piano terra e copertura - Scala 1:200

Tav.A.3.4 – Rilievo stato attuale: Prospetti e sezioni - Scala 1:200

Tav.A.3.5 – Rilievo stato attuale: Calcolo superfici e volumi – regolarità edilizia

PU – Progetto urbanistico

Tav.PU.1 - Zonizzazione, verifica standard pubblici e aree da cedere - Scala 1:200

Tav.PU.1.1 – Zonizzazione su base catastale con indicazione delle aree di uso pubblico e delle aree da cedere - Scala 1:400

Tav.PU.2 - Lotti edificabili, consistenza edilizia, ingombro massimo edifici, distanze dai confini e planivolumetrico - Scala 1:200

Tav.PU.3 - Tipologie edilizie - Scala 1:200

Tav.PU.4 – Verde pubblico e privato - Scala 1:200

BO – Quartiere Bio

Tav.BO.1 – Verifica della radiazione solare diretta - Scala 1:200

Tav.BO.2 – Venti prevalenti e interventi di mitigazione - Scala 1:200
Tav.BO.3 – Impianto di recupero acque piovane e irrigazione - Scala 1:200
Tav.BO.4 – Isola ecologica - Scala 1:200 1:20
PO – Progetto delle opere di urbanizzazione
Tav.PO.1 – Strada, parcheggi, marciapiede e verde pubblico - Scala 1:200 1:20
Tav.PO.2 – Rete pubblica illuminazione - Scala 1:200 1:20
Tav.PO.3 – Rete distribuzione acqua - Scala 1:200 1:20
Tav.PO.4 – Rete distribuzione gas metano - Scala 1:200 1:20
Tav.PO.5 – Rete distribuzione elettricità - Scala 1:200 1:20
Tav.PO.6 – Rete distribuzione telefonica - Scala 1:200 1:20
Tav.PO.7 – Rete fognaria acque nere - Scala 1:200 1:20
Tav.PO.8 – Rete fognaria acque piovane - Scala 1:200 1:20
Tav.PO.9 – Condotta fognaria acque piovane e nere tratto da A e F - Scala 1:500

AL - Allegati

AL. A – DCC: individuazione zona e immobili da assoggettare a Piano di Recupero urbano
AL. B - Relazione tecnica illustrativa
AL. C - Norme tecniche di attuazione
AL. D – Estratto di mappa catastale e visure catastali
AL. E - Computo metrico estimativo OO.UU
AL. F - Elenco prezzi unitari OO.UU
AL. G - Relazione geologica
AL. H - Schema di convenzione
AL. I – Disciplinare per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica del 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 19

Le parti come già detto in precedenza, dispensano espressamente me Ufficiale Rogante dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

Richiesto io Segretario Comunale ho ricevuto e poi letto alle parti il presente atto scritto con mezzo meccanico da persona di mia fiducia, con nastro indelebile ai sensi di legge e completato di mio pugno su fogli di carta resa legale, facciate intere (n....) righe per la parte di cui sopra (n....).

Per il Comune, il funzionario designato,

Per la DITTA LOTTIZZANTE,

L'Ufficiale rogante,