

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL "COMPARTO EDIFICATORIO B5.1/S4 – CESANELLA1" SITO IN COMUNE DI SENIGALLIA LOCALITÀ CESANELLA, DI CUI ALL'ART. 16/Q DELLE N.T.A. – ZONE B5 – ZONE DELLA FASCIA COSTIERA CON CESSIONE DI AREE VERDE E SERVIZI, A SEGUITO DELLA VARIANTE PLANI VOLUMETRICA AL PRG 2017.

L'anno duemiladiciotto, il giorno del mese di

In, nel mio studio, in Via n.....

Avanti a me dott. Notaio di sede in, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di

sono presenti

- **ROCCATO GIANNI**, nato a Fano il 12 aprile 1954, domiciliato per la carica in Senigallia, ove appresso, ingegnere, il quale agisce nella sua veste di Dirigente dell'Area Tecnica Territorio Ambiente e, quindi, in nome e conto del COMUNE DI SENIGALLIA, con sede in Senigallia, Piazza Roma n. 8, Codice Fiscale: 00332510429, nominato tale in virtù del Decreto del Sindaco n. 751 del 30 dicembre 2016, per dare esecuzione a quanto stabilito con deliberazione della Giunta Municipale n. ____ del _____, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "___".

- "**CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO 1 IN SENIGALLIA, LOCALITÀ CESANELLA**" (di seguito CONSORZIO) con sede in Cartoceto, Frazione Lucrezia Via Madre Teresa di Calcutta n. 46, codice fiscale 90039160412 qui legalmente rappresentato dal Signor **ROMAGNOLI EMANUELE LORIS**, nato a Montefelcino il 26 Maggio 1954, ivi residente, Via Pergolesi n. 5 quale Presidente del Consiglio Direttivo in virtù dei poteri conferiti con l'atto costitutivo a mio rogito del 12 Ottobre 2010 repertorio n. 71.767/31.798, registrato a Fano il 18 ottobre 2010 al n. 6891/1T; per brevità successivamente denominato "Consorzio" o "Soggetto Attuatore";

PREMESSE:

1. Con l'atto di convenzione (Repertorio n. 73.110 Raccolta n. 32.924) del 19 aprile 2011 è stata disciplinata l'attuazione del "Comparto Edificatorio 1 sito in Comune di Senigallia località Cesanella", di cui all'Art. 16/q delle N.T.A-P.R.G., come approvato con DCC 24 del 15/02/2005 (VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. "DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLA FASCIA LITORANEA"). L'area interessata era disciplinata dalle NTA del PRG relative alla Zona B5 "Zone della fascia costiera con cessione di aree verde e servizi" e, in piccola parte alla Zona B1- Zone polifunzionali della fascia costiera", soggetta ad intervento edilizio diretto; Il comparto, come sopra individuato, ricomprendeva aree di proprietà di soggetti che non hanno aderito al consorzio di urbanizzazione;
2. Successivamente, con la convenzione integrativa (Repertorio n. 74.816 Raccolta n. 34.346) del 27 gennaio 2012, è stata disciplinata l'attuazione del comparto medesimo in funzione dell'aggiornamento del quadro economico generale, dell'aggiornamento relativo all'importo dei titoli di garanzia e dell'approvazione del primo stralcio esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria; inoltre con l'atto citato i proprietari aderenti al consorzio hanno conferito le relative proprietà (inserite nel programma costruttivo convenzionato) alla ditta "Romagnoli e C. Costruzioni Edili S.R.L." che insieme alla soc. "BAROMA SERVICE S.R.L." detiene il 100% delle aree finalizzate alla attuazione del comparto e per intero le quote del CONSORZIO;
3. A fronte del permanere del non interesse dei proprietari non aderenti e alle opposizioni in sede giudiziaria verso il programma costruttivo convenzionato, l'Amministrazione comunale con variante al PRG approvata con atto C.C. n. 36 del 20 maggio 2015, ha previsto per l'area in oggetto una rinnovata disciplina urbanistica considerando al suo interno solo le a-

- ree di proprietà del CONSORZIO e stralciando le aree dei soggetti non aderenti, fermi restando gli indici di utilizzazione territoriale e gli standard urbanistici;
4. Nel periodo intercorso sino alla variante del maggio 2015 il Consorzio per l'urbanizzazione del comparto ha portato a termine gran parte delle opere di urbanizzazione primaria e parte del programma costruttivo e, quale unico proprietario delle aree a tutt'oggi classificate come B5.1/S4 ha richiesto con nota n. 6.119 del 29 gennaio 2016 e da ultimo con nota n. 18.704 del 16 marzo 2017 di adeguare gli impegni convenzionali assunti con le precedenti convenzioni al nuovo quadro normativo definito dal PRG 2015 e presentando allo stesso tempo una ulteriore proposta di Variante non sostanziale al PRG relativamente all'assetto planovolumetrico del comparto di cui all'elaborato P3.1:
- riorganizzazione della potenzialità edificatoria attraverso la riduzione del carico edilizio nella zona in gran parte già edificata (lotti A, B, C), distribuendo la superficie residua in alcuni lotti di piccole dimensioni (lotti D, E, F) al fine di poter realizzare interventi di edilizia residenziale a basso impatto, del tipo mono/bifamiliare, compatibili con le tipologie edilizie già presenti nell'ambito considerato;
 - adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie alla nuova configurazione planimetrica con la sistemazione dei marciapiedi su Via R. Sanzio e dell'area verde su Via Mameli, e lo stralcio del sottopasso ferroviario;
5. Con DGM n.221 del 03/10/2017 ai sensi dell'art. 15, comma 5 della l.r. 34 e dell'art. 11, comma 8 della l.r. 22/2011, è stata approvata la "VARIANTE ALLE PREVISIONI DETTAGLIATE DELLA SCHEDA NORMATIVA DI PRG - COMPARTO B5.1/S4 "CESANELLA 1" che si sostanzia nel progetto planovolumetrico redatto, per conto del "CONSORZIO PER L'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO 1 IN SENIGALLIA IN LOCALITÀ CESANELLA", dallo studio d'architettura Amadei-Caverni-Gori di Fano costituito dai seguenti elaborati:
- Relazione tecnica illustrativa
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Tavola 1: Stato di fatto; planimetrie generali – assetto delle proprietà
 - Tavola 2: Stato di progetto; planimetria destinazione delle aree
 - Tavola 2bis: quadro d'unione interventi pubblici e privati-planimetria;
6. il programma costruttivo prevede la seguente organizzazione riguardo agli usi delle aree e delle edificazioni:
- | | | |
|--|-----------|---------|
| - superficie catastale di intervento Zona B5 | 9.800 mq. | |
| totale | 9.800 mq. | |
| | | |
| - superficie territoriale di intervento da rilievo | 9.800 mq. | |
| - superficie fondiaria | 4.801 mq. | 48,99% |
| - superficie parcheggi | 1.385 mq. | 14,13% |
| - superficie verde pubblico | 1.870 mq. | 19,08% |
| - viabilità carrabile | 685 mq. | 6,99% |
| - viabilità pedonale | 390 mq. | 3,98% |
| - cabina enel | 48 mq. | 0,49% |
| - verde privato | 321 mq. | 3,28% |
| - viabilità privata | 300 mq. | 3,06% |
| | 9.800 mq. | 100,00% |
7. il progetto planivolumetrico approvato prevede una superficie utile lorda (S.U.L.) complessiva di 3.234,00 mq. uguale alla superficie utile lorda ammissibile di 3.234,00 mq.; tale superficie deriva dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) di 0,33 mq./mq. previsto per la zona omogenea B5 che applicato alla corrispondente superficie territoriale di 9.800,00 mq. produce una superficie utile lorda di 3.234,00 mq. ($9.800,00 \text{ mq.} \times 0,33 = 3.234,00 \text{ mq.}$).
- Il programma fissa la destinazione d'uso per l'intera superficie utile lorda edificabile di mq. 3.234,00 esclusivamente per la residenza; le diverse destinazioni, comunque ammesse dal

P.R.G. all'interno della dizione "Aree a vocazione residenziali" (residenziali, direzionali, commerciali e artigianali quest'ultime se ed in quanto accertate come ambientalmente compatibili) non potranno essere insediate all'interno del presente planivolumetrico;

8. La dotazione di aree pubbliche risulta conforme al vigente P.R.G. In particolare la Zona B5.1/S4 a fronte di una dotazione minima prevista di mq. 3.242,00 (cfr. tav. 2 - Progetto Planivolumetrico "Destinazione delle aree e dimensionamento standard") prevede una dotazione di aree pubbliche pari a mq 3.255,00 così ripartite:

a- area per verde pubblico	1.870,00 mq.
b- area per parcheggi	1.385,00 mq.

Totale	3.255,00 mq.
--------	--------------

9. Gli elaborati costitutivi del programma costruttivo, compreso il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, che formano oggetto della Delibera di Giunta n. 70 del 5 aprile 2011 e della successiva Variante approvata con delibera della G.M. n° 183 del 04/11/2014 e relativo PDC n° 14/187 del 19/11/2014, pur non allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale e sono di seguito elencati:

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO COMPARTO B5.1/S4:

Tav. 1 Stato di Fatto - Planimetrie generali:

Stralcio planimetria PRG	1/2000
Stralcio planimetria catastale	1/1000
Assetto proprietà	1/1000

Tav. 2 Stato di Progetto

Planimetria destinazione delle aree	1/ 500
Dimensionamento standard	

Tav. 2bis Stato di Progetto

Quadro d'unione interventi pubblici e privati	1/ 500
---	--------

Relazione Tecnica Illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione Geologica – Geomorfologica

Relazione Compatibilità Idraulica e Invarianza Idraulica

PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(VARIANTE IN CORSO D'OPERA - PDC N 14/187)

Tav. 3 Planimetria strade 1/200

Tav. 4 Planimetria aree e spazi pubblici (DPR 503/96) 1/200

Tav. 5 Profili longitudinali strade 1/200-1/50

Tav. 6 Sezioni strade 1/50

Tav. 7 Bacini scolanti in fognatura e schema tipologico 1/400

Tav. 8 Planimetria nuovo tracciato rete acque bianche
con attraversamento ferroviario 1/200

Tav. 9 Planimetria nuovo tracciato rete acque bianche
con attraversamento Lungomare Mameli
e sezioni stradale con interferenze 1/200-1/50

Tav. 10 Profili longitudinali rete acque bianche 1/200-1/50

Tav. 11 Particolari costruttivi rete acque bianche 1/20-1/50

Tav. 12 Planimetria rete acque nere 1/200-1/50

Tav. 13 Profili longitudinali rete acque nere 1/200-1/50

Tav. 14 Particolari costruttivi rete acque nere 1/20

Tav. 15 Planimetria rete pubblica illuminazione – particolare 1/200-1/20

Tav. 16 Planimetria verde pubblico 1/200

- Relazione Tecnica OOUU Primarie

- Relazione Tecnica Conformità DPR 503/96 (barriere architettoniche)
- Relazione Fognatura acque bianche
- Computo Metrico Estimativo OOUU Primarie interne al Comparto
- Computo Metrico Estimativo OOUU Primarie esterne al Comparto
- Elenco Prezzi Unitari OOUU Primarie
- Piano di manutenzione OOUU Primarie
- Atto unilaterale d'obbligo manutenzione verde
- Quadro Economico OOUU Primarie

Gli elaborati costitutivi del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria, che formano oggetto della Delibera di Giunta n.del, pur non allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale e sono di seguito elencati:

PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Tav. 17 Progetto Marciapiedi Tratto "A"

Rete acque meteoriche

Planimetria e Profilo longitudinale 1/200 – 1/50

Sezioni tipo 1/100 – 1/20

Tav. 18 Progetto Marciapiedi Tratto "A"

Pavimentazioni e cordoli 1/200

Sezioni tipo 1/100 – 1/20

Tav. 19 Progetto Marciapiedi Tratto "B"

Rete acque meteoriche

Planimetria e Profilo longitudinale 1/200 – 1/50

Sezioni tipo 1/100 – 1/20

Tav. 20 Progetto Marciapiedi Tratto "B"

Pavimentazioni e cordoli 1/200

Sezioni tipo 1/100 – 1/20

Tav. 21 Planimetria area verde pubblico su Via Mameli 1/200-1/50

- Relazione Tecnica OOUU Secondarie
- Documentazione Fotografica OOUU Secondarie
- Relazione Tecnica Conformità OOUU Secondarie DPR 503/96 (barriere architettoniche)
- Computo Metrico Estimativo OOUU Secondarie
- Elenco Prezzi Unitari OOUU Secondarie
- Piano di manutenzione OOUU Secondarie
- Atto unilaterale d'obbligo manutenzione verde
- Quadro Economico OOUU Secondarie

10. E' stata presentata alle Ferrovie dello Stato in data 22/11/2017 la richiesta di integrazione di Deroga DPR 735/80 per il Comparto Cesanella 1, ed è stato acquisito il Parere delle Ferrovie dello Stato favorevole come da nota 6187 del 24/01/2018

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO
tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - Dati tecnici e quadro normativo

Il Comune di Senigallia autorizza il "CONSORZIO", quale soggetto attuatore, a dare pratica attuazione al comparto edificatorio di cui al progetto approvato con Deliberazione della Giunta Comunale di Senigallia n. ... del, eseguibile ai sensi di Legge, **su terreno sito in Comune**

di Senigallia distinto al catasto terreni al foglio 3 con i mappali n.ri 1457-1458-1445-1446-1449-1450-1453-1454-1456-1502-1508-1506-1495-1501-1503-1500-1498-1440-1437-1439-104-106-350-109-325-471-1451.

L'intervento è conforme al PRG vigente, così come modificato con "VARIANTE ALLE PREVISIONI DETTAGLIATE DELLA SCHEDA NORMATIVA DI PRG - COMPARTO B5.1/S4 "CESANELLA 1" approvata con DGM n.221 del 03/10/2017, ai sensi dell'art. 15, comma 5 della l.r. 34 e dell'art. 11, comma 8 della l.r. 22/2011.

Art. 3 - Condizioni generali

Le condizioni e modalità, previste dal quadro normativo generale ed in particolare dal P.R.G. vigente risultano come di seguito specificate:

- a) cessioni gratuite al Comune di tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- b) assunzione a totale carico del soggetto attuatore di tutti gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- c) la destinazione d'uso delle edificazioni previste nel comparto è quella esclusivamente residenziale. Le diverse destinazioni, comunque ammesse dal P.R.G. all'interno della dizione "Aree a vocazione residenziali" (residenziali, direzionali, commerciali e artigianali quest'ultime se ed in quanto accertate come ambientalmente compatibili) non potranno essere insediate all'interno del presente planivolumetrico.
- d) Varianti planivolumetriche che non modifichino gli indici territoriali convenzionati, l'assetto viario fondamentale, la perimetrazione del piano - ovvero che salvaguardando sagome, altezze, tipologie degli edifici di progetto determinando quindi solo modesti trasferimenti di cubatura tra le parti del piano - saranno approvate in conformità ai pareri degli uffici con determinazione dirigenziale.

Art. 4 Modalità attuative del programma costruttivo

Il programma costruttivo è soggetto ad apposito titolo abilitativo edilizio; lo stesso sarà coordinato a cura del Soggetto Attuatore con il programma delle urbanizzazioni.

L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle disposizioni normative vigenti al momento del deposito, ovvero di rilascio del permesso di costruire.

Il rilascio del certificato di collaudo, o di collaudo parziale relativamente ad eventuali lotti funzionali, afferente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costituisce titolo necessario e sufficiente all'accertamento dell'agibilità degli edifici ed attrezzature oggetto del piano attuativo. Il mancato completamento delle opere determina pertanto l'insussistenza del requisito di conformità al progetto approvato di cui al DPR 22 aprile 1994, n. 425.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione (ex art. 16 c.2 D.P.R. 380/2001), è scomputata con le spese sostenute dal Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere distintamente identificate tra primarie e secondarie.

A tal fine si assume quale costo convenzionale forfettario l'importo desunto dal progetto definitivo di cui in premessa pari ad Euro 631.738,60 per le urbanizzazioni primarie ed Euro 181.000,00 per le urbanizzazioni secondarie, mentre si assume quale volume convenzionale fuori terra la seguente quantità: metri cubi 10.672,20 [3.234 x 3,30*], (*altezza virtuale =SULf.t.+SUL int. : H f.t.)

Gli eventuali volumi interrati partecipano alla verifica di conguaglio integrando il suddetto volume convenzionale e non determinano pertanto alcun contributo aggiuntivo nei limiti delle vigenti tariffe per oneri di urbanizzazione.

Art. 5 – Identificazione opere di urbanizzazione primarie

Il comparto edificatorio prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) rete stradale;
- b) rete ed impianto acquedotto;
- c) reti di fognatura per le acque bianche e per le acque nere;

- d) impianto di pubblica illuminazione;
- e) rete di distribuzione ed eventuali cabine di trasformazione per l'energia elettrica a servizio degli edifici ed impianti;
- f) rete di distribuzione gas-metano;
- g) rete telefonica.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare nel Comparto, per effetto della Convenzione 2011 e della Convenzione 2012 e della VARIANTE in corso d'opera alle medesime opere approvata con atto Delibera Giunta Municipale n. 183 del 04/11/2014 e successiva D.G.M. n° 295 del 13/12/2016 sono rappresentate dal quadro economico di progetto che si allega al presente atto sotto la lettera "....." per costituirne parte integrante e sostanziale previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio, per un importo di :

- spese per lavori	€ 467.674,86
- somme a disposizione	€ 164.063,74
- in uno	€ 631.738,60

Tale spesa incide sulle nuove edificazioni dell'intero intervento per Euro $(631.738,60 / 3.234) = 195,34$ euro/mq. SUL pari in via presuntiva a Euro $(631.738,60 : 10.672,20 [3.234 \times 3,30^*]) = 59,19$ euro/mc. (*altezza virtuale =SUL f.t.+SUL int. : H f.t.)

In attuazione delle precedenti convenzioni, i Soggetti Attuatori hanno già realizzato la quasi totalità delle Opere di Urbanizzazione Primaria previste, come risulta dal certificato di collaudo parziale in data 12/04/2017 e dalla presa in carico da parte del Comune in data 21/01/2016 per un importo di € 450.913,89, che si allegano al presente atto sotto la lettera "....."

In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire si procederà alla attribuzione del valore dello scomputo corrispondente alla tipologia effettivamente adottata (variazione del rapporto prefissato Vol./SUL da 3,30 a x,xx), determinando gli eventuali conguagli.

Art. 6 - Identificazione opere di urbanizzazione secondaria.

Il comparto edificatorio prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- a) realizzazione di due tratti di marciapiedi su Via R. Sanzio;
- b) sistemazione dell' area di verde pubblico su Via Mameli.

Per un importo di :

- spese per lavori	€ 145.118,53
- somme a disposizione	€ 35.915,87
- in uno	€ 181.000,00

Le spese per opere di urbanizzazione secondarie, di cui alla Delibera Giunta Municipale n. del di approvazione del progetto esecutivo, sono rappresentate dal quadro economico di progetto che si allega al presente atto sotto la lettera "E" per costituirne parte integrante e sostanziale previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio.

Tale spesa incide sulle nuove edificazioni dell'intero intervento per Euro $(181.000,00/3.234) = 55,97$ euro/mq. SUL pari in via presuntiva a Euro $(181.000,00: 10.672,20 [3.234 \times 3,30^*]) = 16,96$ euro/mc. (*altezza virtuale =SUL f.t.+SUL int. : H f.t.)

In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire si procederà alla attribuzione del valore dello scomputo corrispondente alla tipologia effettivamente adottata (variazione del rapporto prefissato Vol./SUL da 3,30 a x,xx), determinando gli eventuali conguagli.

Art. 7 - Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il soggetto attuatore assume a proprio carico ogni onere necessario per dare esecuzione alle opere in progetto e per tutte le spese connesse (progettazione esecutiva, rilievi, pareri enti sovra comunali, imprevisti, ecc.) ed eventuali pur non esplicitate dagli elaborati progettuali.

Per quanto attiene alle opere di Urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore assume a suo esclusivo carico la cura e l'onere per la realizzazione delle opere attraverso l'espletamento della collocazione in appalto delle opere secondo quanto disposto dal D.Lgs n. 50/2016, art. 36.

In tale procedimento, il soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante, affida al comune che accetta, le seguenti operazioni ed attività:

- espletamento delle operazioni propedeutiche e di svolgimento della gara;
- nomina dei collaudatori: statico, amministrativo e tecnico funzionale;
- nomina del direttore lavori (nomina che avverrà d'accordo col Promotore).

Il soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante, provvederà direttamente alla nomina del RUP (responsabile unico del procedimento). Resta inteso che gli oneri relativi alle funzioni, come sopra affidate al Comune, sono a totale carico del soggetto attuatore.

L'esecuzione delle opere è disciplinata come segue:

1) il soggetto attuatore:

a) Richiede al Comune la validazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria, finalizzata all'avvio dei lavori delle opere di urbanizzazione, oggetto della presente convenzione;

b) liquida, a semplice richiesta dell'ente le somme occorrenti per il pagamento del collaudatore, come da importi presunti di cui al quadro economico sopra esposto;

c) si impegna a consegnare le opere ultimate entro il termine di 18 mesi dalla data di trasmissione della Determina di validazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione Comunale;

d) Eventuali differimenti dei termini per la consegna delle opere ultimate, non autorizzati dal RUP, sono soggetti all'applicazione di una penalità in misura giornaliera del 0,5 per mille dell'ammontare netto contrattuale e comunque complessivamente non superiore al dieci per cento del medesimo importo; tali penalità sono escutibili direttamente sul titolo di garanzia.

L'accumulo delle penalità per ritardo nella consegna del progetto e/o dei lavori superiore al 10% dell'importo dei lavori stessi, determina la condizione di rescissione del presente atto d'obbligo con conseguente escussione della polizza nella misura necessaria alla rimozione delle opere incongrue, al completamento dei lavori, compreso ogni onere per stime, perizie, occupazione, spese generali.

e) Il rilascio del Certificato di agibilità del fabbricato previsto nel "Lotto A" è subordinato al collaudo con esito positivo delle opere di urbanizzazione primarie e del collaudo con esito positivo della totalità delle opere secondarie previste.

f) Il rilascio del Certificato di agibilità dei fabbricati previsti nei "Lotti D-E-F" è subordinato al collaudo con esito positivo di stralci funzionali delle opere secondarie con il seguente cronoprogramma: primo lotto edificato – marciapiede su via Sanzio prospiciente lotti B e C, secondo lotto edificato - marciapiede su via Sanzio continuazione direzione Cesano; terzo lotto edificato - area verde Lungomare.

2) il Comune provvede a:

a) nominare il collaudatore;

b) esercitare la supervisione del cantiere;

c) effettuare le operazioni di collaudo entro 30 giorni dal verbale di fine lavori;

d) prendere in carico le opere entro 30 giorni dal verbale di collaudo favorevole;

3) Modalità operative:

Prima dell'inizio dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà richiedere ed ottenere dal Comune, tramite il RUP, la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello e di quei chiarimenti necessari per la perfetta realizzazione delle opere previste.

All'Amministrazione Comunale compete il collaudo in corso d'opera e pertanto sarà cura del

Soggetto Attuatore provvedere 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.

Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere le opere di urbanizzazione realizzate in perfetto stato di efficienza e manutenzione fino alla data di presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 8 - Cessione aree ed opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il "CONSORZIO", attraverso i propri consorziati che sottoscrivono la presente convenzione, si obbliga a cedere al Comune di Senigallia, a titolo gratuito, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per una superficie complessiva di mq. 4.378,00 salvo più esatta misurazione in sede di frazionamento.

Il "CONSORZIO" si obbliga inoltre a costituire pubblica servitù per percorsi e impianti tecnologici sulle aree interessate dai lotti "D" ed "E".

Si allega sotto la lettera "___" lo schema di frazionamento delle aree da cedere e delle aree da sottoporre a servitù pubblica per percorsi e impianti tecnologici che sarà reso esecutivo a lavori ultimati a cura e spese della società cedente.

Laddove fosse necessario attivare la servitù di passaggio anteriormente al collaudo delle urbanizzazioni, il Soggetto Attuatore si impegna a rendere esecutiva tale servitù pubblica a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale e a proprie cura e spese.

Il Soggetto attuatore garantisce la piena e libera disponibilità dei beni ceduti e ne garantisce anche la completa libertà da ipoteche, e altri vincoli pregiudizievoli, prestando ampio rilievo in caso di evizione.

Le opere di urbanizzazione saranno trasferite al Comune con le seguenti modalità:

il Comune, verificata la regolare esecuzione dei lavori come specificato all'articolo 7 procederà alla deliberazione di accettazione dei singoli collaudi rilasciati per ogni stralcio funzionale e funzionante ultimato; alla suddetta accettazione farà seguito il relativo verbale di consegna sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto attuatore e del Comune; da tale data il Comune subentrerà nella disponibilità dell'opera accollandosi ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria con particolare riferimento alla segnaletica stradale, alla possibilità di riscuotere le tassazioni per l'occupazione di suolo pubblico, ecc.

Il Comune a seguito del verbale di consegna provvede alla regolarizzazione contabile delle opere cedute, riscontra gli impegni di convenzione con il conto finale presentato dal D.L. e certificato con l'atto di collaudo, notifica al soggetto attuatore eventuali conguagli in denaro nei casi di opere complessivamente inferiori agli oneri tabellari stabili con regolamento regionale n. 6/77, liquida le fatture relative.

Art. 9 Garanzie finanziarie

9.1 Obbligazioni specifiche

Il Soggetto Attuatore fornisce ampia garanzia rispetto agli impegni assunti con la sottoscrizione della presente convenzione. Egli si è impegnato a rispettare il programma esecutivo di tutte le opere ed a garanzia del perfetto adempimento fornisce i sotto indicati titoli di garanzia. Nell'ipotesi che venisse meno il rispetto del programma esecutivo delle opere e degli oneri connessi il Comune è autorizzato ad escutere la garanzia, per disporre a proprio insindacabile giudizio, quanto necessario alla completa realizzazione delle opere a mezzo della esecuzione d'ufficio, cioè a mezzo della propria organizzazione.

Le opere garantite sono enumerate nei computi metrici estimativi del progetto esecutivo.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

9.2 Caratteristiche della garanzia

Gli importi delle Opere da garantire sono i seguenti:

- Opere Primarie: Importo di Progetto € 467.674,86 + € 164.063,74 = € 631.738,60;
- Importo opere collaudate con provvedimento del 12/04/2017 € 450.913,89 (96,23%) + quota parte somme a disposizione = € 157.878,54 (96,23%) = € 608.792,43.
- Quota residua complessiva OOUU Primarie: € (631.738,60 - 608.792,43) = € 22.946,17;
- Opere secondarie : € 181.000,00;
- Per complessivi € 181.000,00 + (22.946,17 x 0,30 = 6.883,85) = € 187.883,85.
- L'importo garantito è di euro 187.883,85 (centottantasettemilaottocentottantatre/85) pari al 30% del costo residuo di realizzazione primarie e al 100 % del costo complessivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore costituisce a favore del Comune di Senigallia, la prescritta Polizza fidejussoria rilasciata in data __/__/__ da _____ per un valore di euro 187.883,85 (centottantasettemilaottocentottantatre/85)

Contestualmente alla stipula della convenzione vengono svincolate dal Comune di Senigallia le altre polizze attualmente in essere relative all' esecuzione delle opere e alla esecuzione degli espropri in quanto non più necessari.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il fideiussore si è obbligato al pagamento entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune.

A tale effetto il fideiussore ha rinunciato al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del cod. civ. ed alla decadenza del beneficio del termine di cui all'art. 1957 del cod. civ..

La polizza fideiussoria è valida ed operante fino a rilascio di apposita espressa dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale. Lo svincolo dei titoli di garanzia relativi all'esecuzione delle opere avverrà solo al rilascio di collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione relative all'intero comparto edificatorio.

Art. 10 - Rapporti tra il Soggetto Attuatore ed i propri aventi causa

Il Soggetto Attuatore, in caso di alienazione delle aree lottizzate, non potrà trasferire le obbligazioni nascenti con il presente atto; lo stesso resta pertanto responsabile nei confronti del Comune per tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Esclusivamente nel caso di una alienazione unitaria e globale delle aree ed immobili oggetto della presente convenzione, e su esplicita autorizzazione del Comune, il Soggetto Attuatore potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi qui previsti. Il Soggetto Attuatore si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita.

Art. 11 - Controversie

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Ancona ed è escluso il lodo arbitrale.

Art. 12 - Oneri e Spese

1. Il presente atto di convenzione verrà trascritto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con esonero del Competente Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

2. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

3. Si richiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in vigore relative alla registrazione del presente atto.

Art. 13 - Tutela della riservatezza dei "Dati Personali"

I componenti autorizzano me Notaio al trattamento dei "dati personali" contenuti nel presente atto, per gli adempimenti dovuti in esecuzione dell'atto stesso nonché per esigenze organizzative dell'ufficio.

Art. 14 - Spiegazione atto – allegati

Le parti si danno atto che io Notaio ho personalmente indagato la volontà delle parti stesse ed ho loro spiegato il contenuto del presente atto, contestualmente alla stipula.

Le parti dichiarando di averne esatta conoscenza espressamente dispensano me Notaio dal dar lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia su pagine difogli e da me letto ai componenti che su mia domanda lo hanno approvato.

Sottoscritto alle ore

F.to Gianni Roccato

F.to Emanuele Loris Romagnoli (CONSORZIO)

F.to Emanuele Loris Romagnoli (ROMAGNOLI s.r.l.)

F.to Michele Bartolucci (BA.RO.MA SERVICE s.r.l.)

F.to Notaio