

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DEL "SUB-COMPARTO A" RICOMPRESO NEL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO "EX COLONIE MARINE" SITO IN LUNGOMARE LEONARDO DA VINCI -
SENIGALLIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ in _____,
nel mio studio in _____, davanti a me dottor _____ Notaio in
_____ iscritto nel Collegio Notarile di _____, sono presenti:

da una parte la dott.ssa:

SPACCIALBELLI IMELDE, nata a San Lorenzo in Campo (PU) il 17.12.1958, residente a Senigallia in Via Mamiani n. 5, codice fiscale SPCMLD58T57H958E domiciliata per la carica presso la Sede Comunale, la quale agisce nella sua veste di Dirigente dell'Area Tecnica Territorio Ambiente del Comune di Senigallia, con sede in Piazza Roma, n. 8, C.F. – P. I.V.A. 00332510429, giusto decreto del Sindaco n° 155 del 31.03.2021, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**, per dare esecuzione alla delibera della Giunta Municipale n° 43 del 26.02.2019 e successivamente con DGM. n° _____ del _____, esecutive ai sensi di legge, allegate sotto la **lettera "B" e "C"**;

per brevità di seguito denominato "*Comune*";

dall'altra parte la Società:

"INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." con sede in Senigallia (AN), Via Modigliani, 3, cod. fisc., partita I.V.A. ed iscrizione al registro delle Imprese di Ancona n. 02136740426, R.E.A. n. 164000, nella persona di _____ nato a _____ e residente a _____, il quale interviene nella sua qualità di amministratore unico allegata al presente atto sotto la **lettera "D"**;

per brevità di seguito denominato "*Soggetto Attuatore*".

I componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO CHE

1. il Comune di Senigallia è dotato di Piano Urbanistico attuativo denominato "EX COLONIE MARINE", definitivamente approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 59 del 16.04.2013, da ultimo modificato con la 1° Variante parziale approvata con D.G.M. 43 del 26.02.2019, che individua nel litorale di levante un'area da riqualificare posta tra il lungomare

- Leonardo da Vinci e via Podesti quale Zona CPT Polo turistico;
2. il Piano Urbanistico attuativo "EX COLONIE MARINE" è individuato dal vigente Piano Regolatore Generale come zona "CPT.2" ai sensi dell'art. 17/d – Zone CPT Poli turistici – ed è composto da due comparti subordinati entrambi a convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere e la cessione delle aree di urbanizzazione;
 3. il Soggetto Attuatore è unico proprietario e dispone delle aree ricomprese nel Piano Urbanistico attuativo "EX COLONIE MARINE" specificatamente interessate dalla formazione del comparto unitario denominato "SUB-COMPARTO A", comprendente l'area delle "ex-colonie Enel", via Grosseto, la superficie del parcheggio esistente al termine di questa via e parte di via Podesti;
 4. le aree di proprietà del Soggetto Attuatore sono contraddistinte al Catasto Terreni di Senigallia al Foglio n. 11 mappali n.ri: 1155,1154,1137,1158,1025, della complessiva superficie catastale di mq 16.874 (metri quadrati sedicimilaottocentotrentaquattro/00);
 5. il Comune di Senigallia, in attuazione di quanto stabilito con deliberazione della Giunta Municipale n° 123 del 26-27.11.2008, trasferisce al Soggetto Attuatore la quota di potenzialità edificatoria del Comune pari a 760 m² di S.U.L., di cui 228 m² di residenziale e 532 m² di turistico ricettivo, al valore complessivo di € 585.960,00, pari ad una media di € 771 €/m² di S.U.L.;
 6. il progetto piano volumetrico del "SUB-COMPARTO A" e delle relative opere di urbanizzazione sono stati redatti, conformemente al Piano Urbanistico attuativo, dall'Arch. Nazzareno Petrini di Serra de Conti e dall'Arch. Mario Gentili di Senigallia ed approvati dal Comune di Senigallia con deliberazione della Giunta Municipale n. 43 del 26.02.2019 e successivamente aggiornati a seguito dell'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto dallo Studio Petrini di Serra de Conti, con la D.G.M. n° _____ del _____;
 7. in conformità a quanto previsto nelle richiamate delibere, il "SUB-COMPARTO A" comprende:
 - a. la realizzazione di opere edilizie che consistono in:
 1. un nuovo complesso turistico-ricettivo e attività turistiche di servizio (servizi balneari e ricreativi, impianti sportivi, attività culturali e di spettacolo, attività congressuali, servizi nautici, artigianato di servizio, strutture sanitarie e commerciali) come da art.17/f NTA del PRG: (SF 6.425 m² per una SUL di 4.498,51 m²);
 2. edifici residenziali (SF 3.418 m² per una SUL di 1.927,94 m²);
 - b. la realizzazione di opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria, come da progetto definitivo depositato presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Unione dei Comuni "Le Terre della Marca Senone" con istanza prot. 14650 del 01.07.2020 (proc. n. 2020/1627), e approvato con D.G.M. n° _____ del _____.Tali opere consistono, brevemente, in:
 1. opere di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia, con prolungamento del tracciato fino a ricongiungersi al lungomare Leonardo Da Vinci;

- realizzazione del marciapiede (lato monte) sul lungomare Leonardo Da Vinci;
 - rifacimento scarico a mare, sottoservizi e impianto di sollevamento;
2. opere di urbanizzazione secondaria interne ed esterne al comparto:
- ristrutturazione del sottopasso esistente convertendolo alla funzione ciclopeditoneale, sistemazione a verde e percorsi ciclopeditonali dell'area del vecchio tracciato di via Grosseto;
 - riqualificazione del tratto del lungomare da Vinci antistante il Piano attuativo;
 - realizzazione area a verde compatto sul lungomare Da Vinci.

Le spese, a carico del Soggetto Attuatore, desunte dal quadro economico di progetto ammontano ad € **2.198.349,60** per le opere di urbanizzazione primaria, € **1.161.840,00** per le opere di urbanizzazione secondarie interne ed esterne al comparto;

8. In conformità a quanto previsto nelle richiamate delibere, e in particolare nell'allegato di Sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento, l'ammontare delle opere di urbanizzazione realizzate (**3.360.189,60 €**) copre quanto dovuto ai fini della valorizzazione fondiaria, dei diritti edificatori di proprietà del Comune di Senigallia e degli oneri di urbanizzazione, le cui voci incidono singolarmente come di seguito dettagliato:

- corrispettivo ex art. 16, comma 4-ter del DPR 06.06.2001, n. 380 e s.m.i pari al 50% del plusvalore dell'area (commisurato nel PUA 2.259.174 €) pari a **1.129.587,00 €**;
 - acquisto diritti edificatori comunali: **585.960,00 €**;
 - oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'intervento: **749.174,00 €**;
- per un importo complessivo dovuto pari a **2.464.721,00 €**, inferiore all'ammontare delle opere realizzate;

tutto ciò premesso e considerato

tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 Premesse

Le premesse e gli allegati formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 Oggetto

1. Il Piano Urbanistico attuativo "EX COLONIE MARINE", come da ultimo approvato con D.G.M. n. 43 del 26.02.2019 (1^ Variante), compreso il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del "SUB-COMPARTO A" approvato con D.G.M. n° _____ del _____, regolano l'articolazione delle S.U.L. e delle destinazioni d'uso ammissibili nel rispetto delle prescrizioni del PRG, le modalità insediative delle nuove edificazioni e la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne ed esterne al comparto, composto dai documenti

come riportati nell'allegato "E" Elenco documenti, e allegati alla pratica L/2017/1 presentata in data 23.02.2017 prot. 12293, come successivamente integrata, e all'istanza Proc.n.1627/2020, presentata in data 01.07.2020 prot. 14650 presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) dell'Unione dei Comuni "Le Terre della Marca Senone" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. Il "SUB-COMPARTO A" prevede la seguente utilizzazione urbanistica in conformità al Piano Urbanistico attuativo "EX COLONIE MARINE" come da ultimo approvato con D.G.M. n. 43 del 26.02.2019:

- (ST) Superficie territoriale reale: m^2 28.922,60
- (UF) Indice Utilizzazione Fondiaria= $0.33 m^2/m^2$
- (SF) Superficie fondiaria (da PRG ai fini del calcolo della SUL) = $19.474,10 m^2$
- (SUL) superficie totale realizzabile: m^2 $19.474,10 \times UF = 6.426,45 m^2$
- di cui SUL per turistico-ricettivo (70%) $4.498,51 m^2$
- di cui SUL residenziale (30%) $1.927,94 m^2$

Superficie fondiaria di progetto destinata a lotti privati edificabili $9.843 m^2$, di cui:

- superficie lotti privati per realizzazione struttura turistico-ricettiva e attività turistiche di servizio: $6.425 m^2$
- superficie lotti privati per realizzazione abitazioni: $3.418 m^2$

Aree destinate ad opere pubbliche $19.079,60 m^2$ di cui:

- nuova strada limitrofa alla ferrovia: $3.098 m^2$
- Lungomare Da Vinci e marciapiede: $4.732 m^2$
- parcheggio pubblico e viabilità esistente (via Podesti): $2.392,60 m^2$
- verde compatto: $3.850 m^2$
- ristrutturazione sottopasso e via Grosseto a funzione ciclopedonale: $1.465 m^2$
- rilevato ferroviario: $3.542 m^2$

Le superfici edilizie realizzabili sono espresse come superfici utili lorde ai sensi dell'art.3 comma 5 della LR 3 maggio 2018, n.8.

Art. 3 Modalità attuative del programma privato

1. Il programma costruttivo è soggetto a rilascio di apposito titolo abilitativo edilizio e paesaggistico.
2. La presentazione della SCIA di agibilità degli edifici (art. 24 D.P.R. 380/01) è subordinata:
 - all'accettazione, da parte del Responsabile Unico del Procedimento, del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - alla dichiarazione della fine lavori per le opere di urbanizzazione secondaria interne ed

esterne al comparto.

Nell'eventualità di richiesta di agibilità prima all'accettazione del certificato di regolare esecuzione, la stessa è subordinata alla presentazione di polizze fideiussorie a garanzia del 100% del valore delle opere non ancora perfezionate.

3. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione degli edifici è determinato in base alle disposizioni normative vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.
4. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione (ex art. 16 c.2 D.P.R. 380/2001) è scomputata dalle spese sostenute dall'attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione distintamente identificate tra primarie e secondarie. Per lo scomputo si assume, quale costo convenzionale delle opere, quello riportato all'articolo 5 della presente convenzione.
5. In relazione al parere di compatibilità idraulica prot. 55429 del 24.10.2012, successivamente aggiornato con prot. 5986 del 25/01/2019 della Regione Marche, che si richiama integralmente: "al fine di evitare un incremento dell'esposizione al rischio andrà evitata la realizzazione di piani interrati".
6. In relazione al parere favorevole con prescrizioni di compatibilità geomorfologica prot. 46459 del 10.09.2012, confermato in sede di variante del PUA, che interviene circa le verifiche a carico del soggetto attuatore in caso di piani interrati, si ritiene superato dal parere di compatibilità idraulica di cui al punto 5.
7. In relazione alle misure di sostenibilità energetica stabilite dal Piano Urbanistico Attuativo "EX COLONIE MARINE", gli interventi edilizi dovranno essere progettati e verificati in sede di agibilità per il conseguimento del punteggio di sostenibilità del protocollo SINTETICO ITACA MARCHE pari a 2,00, conformemente a quanto disposto dalla L.R. 14/2008 e D.G.R. 1689/2011.

Articolo 4 – Obbligazioni generali

Le condizioni e le modalità attuative risultano come di seguito specificate:

1. il Comune di Senigallia autorizza il Soggetto Attuatore a dare pratica attuazione al "SUB-COMPARTO A", i cui elaborati costitutivi del programma - compreso il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie approvati con D.G.M. n. 43 del 26.02.2019 e successiva **DGM. n. del**, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non allegati;
2. il Soggetto Attuatore si obbliga a:
 - provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione accollandosi ogni onere diretto e indiretto;
 - assumere a proprio carico tutte le spese di studio, sondaggi geognostici, progettazione, rilievi, pareri enti, imprevisti, direzione lavori, frazionamenti catastali, collaudo e per la sicurezza dei cantieri, nonché quelle di aggiornamento di progetti delle opere pubbliche che si renda necessario effettuare in base ad eventuali disposizioni di legge sopravvenute, etc;

- assumere a proprio carico tutte le spese per lo spostamento ed il ripristino delle utenze e delle condutture dei servizi pubblici siti sia nel suolo che nel sottosuolo;
 - assumere a proprio carico tutte le spese che si rendessero necessarie ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento dei percorsi viabili pubblici e privati esistenti, nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti, come da modalità operative di cui all'allegato "I" ;
3. il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente ad opere ultimate al Comune di Senigallia, la piena proprietà delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Articolo 5 - Identificazione opere e spese di urbanizzazione PRIMARIA e SECONDARIA

1. Il comparto edificatorio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria consistenti in:
- | | |
|---|------------|
| • Nuova strada carrabile | 950.000,00 |
| • Realizzazione marciapiede | 175.000,00 |
| • Rifacimento scarico a mare | 160.000,00 |
| • Nuovo accesso al parcheggio esistente | 15.000,00 |
| • Impianto sollevamento | 135.000,00 |
| • Realizzazione sottoservizi Lungomare | 285.000,00 |
| • Attraversamenti sotterranei asse ferroviario per sottoservizi | 58.600,00 |
2. Le spese per l'urbanizzazione primaria, come da quadro economico allegato con la lettera **"F"**, risultano di complessivi € 2.198.349,60, di cui € 1.778.600,00 per lavori, € 366.391,60 per somme a disposizione dell'Amministrazione ed € 53.358,00 per oneri per la sicurezza aggiuntiva. Tale spesa copre quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria (oltre al corrispettivo della valorizzazione fondiaria), come riportato nelle premesse del presente atto.
3. Il comparto edificatorio prevede altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria interne ed esterne al comparto consistenti in:
- | | |
|---|------------|
| • Ristrutturazione sottopasso ferroviario ed aree attigue | 330.000,00 |
| • Realizzazione della sistemazione lungomare (extra comparto) | 580.000,00 |
| • Realizzazione area a verde compatto | 30.000,00 |
4. Le spese per l'urbanizzazione secondaria, come da quadro economico allegato con la lettera **"F"**, risultano di complessivi 1.161.840,00, di cui €. 940.000,00 per lavori, € 193.640,00 per somme a disposizione dell'Amministrazione ed € 28.200,00 per oneri per la sicurezza aggiuntiva. Tale spesa copre quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria (oltre al corrispettivo per i diritti edificatori del Comune di Senigallia), come riportato nelle premesse del presente atto.
5. Il valore degli scomputi non subisce alcuna modifica a fronte di eventuali maggiori costi

sostenuti in corso d'opera dal soggetto attuatore, ad esclusione di varianti richieste dall'Amministrazione comunale e quelle rese necessarie per situazioni impreviste e imprevedibili (quali somme urgenze o calamità naturali) intendendosi con ciò che nessun conguaglio spetta al soggetto attuatore per maggiori costi imprevisti sostenuti rispetto al progetto definitivo approvato.

6. Nell'eventualità che il collaudo/certificato di regolare esecuzione accerti che l'ammontare consuntivo delle opere risulti inferiore a quanto dovuto (come descritto nel punto 8 delle premesse, ai fini della valorizzazione fondiaria, dei diritti edificatori comunali e degli oneri di urbanizzazione), il soggetto attuatore si impegna, irrevocabilmente, per sé e successori e aventi causa, a versare a conguaglio, entro 30 giorni dal rilascio del certificato di collaudo/deposito del certificato di regolare esecuzione, l'importo della differenza accertata

Art.6 – Cessione aree per urbanizzazione primaria e secondaria

1. Il Soggetto Attuatore si impegna alla cessione gratuita a favore del Comune di Senigallia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come risultano individuate a seguito di frazionamento nel documento "*Individuazione aree da cedere*", allegato alla presente sotto la **lettera G**, che sarà aggiornato, se necessario, a lavori ultimati a cura e spese della società cedente. Tali aree risultano distinte in Catasto Terreni al Foglio 11 con i mappali:
 - mappale n.1158, area urbana di 3.098 m² (metri quadrati tremilanovantotto/00); (porzione di terreno destinata a strada pubblica);
 - mappale n.1154, area urbana di 3.850 m² (metri quadrati tremilaottocentocinquanta/00); (porzione di terreno destinata a verde pubblico);
 - mappale n.1025, area urbana di 83 m² (metri quadrati ottantatre/00); (porzione di terreno destinata a ristrutturazione sottopasso esistente);

Totale superficie catastale delle aree in cessione 7.031 m².

2. Il Piano Regolatore Generale prevede per il Polo Turistico una dotazione di Aree per Urbanizzazioni Secondarie (A.U.S.) "*in misura non inferiore al 50% della superficie interessata dal Piano Attuativo escluse le strade e i parcheggi esistenti*". Per il "SUB-COMPARTO A" la superficie per A.U.S. così calcolata è di 8.522 m². Nella TAV_03 della Pratica SUAP n. 1627/2020 "*Planimetria generale di progetto con individuazione aree per le OO.UU. primarie e secondarie*", allegata alla presente convenzione sotto la **lettera H**, sono computate le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie del SUB-COMPARTO, per un totale di 14.197,00 m², di cui :
 - aree per urbanizzazione primaria: 4.833,00 m²
 - aree per urbanizzazione secondaria: 9.364 m² che assolvono alle AUS di piano.
- 3 Il Soggetto Attuatore si impegna, per il momento dell'effettiva cessione di dette aree, a garantirne la piena proprietà, la libera disponibilità nonché la loro completa libertà da ipoteche,

vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, fatta eccezione per le servitù relative ai pubblici servizi.

4. L'atto di cessione, da redigersi a cura e spese del medesimo soggetto attuatore, avverrà entro 60 giorni dalla data di collaudo/accettazione con esito favorevole del certificato di regolare esecuzione, delle opere pubbliche. L'effettiva cessione delle aree rappresenta condizione necessaria ai fini dello svincolo delle garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 40-5.

Art.7 Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali

1. Ai sensi dell'art.16 comma 2/bis D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i., per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, il Soggetto Attuatore procede all'affidamento delle opere nell'ambito del diritto privato.
2. L'esecuzione delle opere è disciplinata dalle disposizioni contenute nell'Allegato "1" denominato *"Modalità di realizzazione delle opere"*;
3. In relazione al crono programma previsto dal Piano Urbanistico Attuativo il Soggetto Attuatore si impegna a:
 - a. comunicare l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria entro un anno dal rilascio del Titolo Unico di cui al proc. SUAP 2020/1627 sulla base del progetto esecutivo;
 - b. consegnare le opere ultimate entro il termine di tre anni dalla data dell'inizio lavori, corredate dal Certificato di Regolare Esecuzione e dal Quadro Economico Finale dell'intervento.

Art.8 Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria interne ed esterne al comparto

1. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria interne ed esterne al comparto, il Soggetto Attuatore procede all'affidamento delle opere, dei servizi connessi e all'acquisizione di forniture, nell'ambito del Codice dei Contratti Pubblici.
2. L'esecuzione delle opere è disciplinata dalle disposizioni contenute nell'Allegato "1" denominato *"Modalità di realizzazione delle opere"*;
3. In relazione al crono programma previsto dal Piano Urbanistico Attuativo il Soggetto Attuatore si impegna a:
 - a. fornire, entro 180 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, il progetto esecutivo delle opere nella forma richiesta dal RUP nominato dall'Ente;
 - b. nominare il direttore dei lavori che provvede a comunicare la data di inizio lavori dell'opera pubblica al RUP, entro un anno dalla convenzione;
 - c. realizzare le opere pubbliche entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Art. 9 Garanzie finanziarie

1. Il soggetto attuatore costituisce a favore del Comune di Senigallia, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni sopra esposte, la prescritta garanzia finanziaria: polizza n. _____ rilasciata in data _____ da _____ per un importo di Euro 1.473.580,00, pari alla somma del 30% del valore del computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria approvato e del 100% del valore del computo metrico delle opere di urbanizzazione secondaria interne ed esterne al comparto approvato.
2. Nel caso di esecuzione d'ufficio delle opere mancanti ovvero incomplete come previste dal progetto approvato, il Comune escuterà la garanzia prestata nella misura necessaria alla rimozione delle opere incongrue, completamento dei lavori etc... disponendo a mezzo della esecuzione d'ufficio cioè a mezzo della propria organizzazione.
3. La polizza è valida ed operante fino a rilascio di apposita espressa dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale, in relazione a tutti gli interventi previsti. Lo svincolo avverrà solo al rilascio del collaudo favorevole/accettazione con esito favorevole del certificato di regolare esecuzione e della cessione delle aree connesse alle opere di urbanizzazione previste dal progetto definitivo.
4. Nell'eventualità che il Comune procedesse all'escussione parziale della polizza, il soggetto attuatore provvederà all'immediato ripristino del valore complessivo garantito.
5. Nell'eventualità che l'ammontare dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria degli interventi edilizi autorizzati superi il 30% garantito dalla polizza per le primarie, tale importo della polizza dovrà essere integrato fino alla concorrenza degli oneri dovuti calcolati con la seguente proporzione:
costo OOUU primarie : SUL totale comparto = ammontare polizza : SUL interventi edilizi autorizzati.
6. È ammessa la riduzione dell'importo delle polizze fideiussorie a seguito di collaudi di singoli lotti funzionali delle opere. Nel caso delle urbanizzazioni primarie, le polizze saranno ridotte solo al raggiungimento del 70% del valore dei lotti funzionali collaudati.

Art. 10 Sanzioni

1. Eventuali differimenti dei termini per l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione e per la consegna delle opere ultimate, non autorizzati dal Comune, sono soggetti all'applicazione di una penalità in misura giornaliera del 0,5 (zero virgola cinque) per mille dell'importo dei lavori, e comunque complessivamente non superiore al venti per cento del medesimo importo; tali penalità sono escutibili direttamente sul titolo di garanzia previa possibilità da parte del Soggetto Attuatore di monetizzare e versare l'importo dovuto a fronte delle opere non ultimate, nel termine di 30 giorni dalla diffida.
2. L'accumulo delle penalità di cui al comma 1 superiore al 20% (venti per cento) dell'importo dei lavori stessi, determina la facoltà per l'ente di rescissione della presente convenzione, oltre,

comunque, alla escussione della polizza nella misura necessaria alla rimozione delle opere incongrue, al completamento dei lavori e compreso ogni onere per stime, perizie, occupazioni e spese generali, e/o del contributo di costruzione dovuto per legge.

Art. 11 Rapporti tra il Soggetto Attuatore ed i propri aventi causa

1. Il Soggetto Attuatore, in caso di alienazione delle aree, 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 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. Lo stesso si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita.

Art. 12 Controversie

1. 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. 13 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. 14 Elaborati di progetto e documentazione

1. Gli elaborati costitutivi del "SUB-COMPARTO A", compreso il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne ed esterne al comparto, che formano oggetto della Delibera di Giunta n. 43 del 26.02.2019 e successiva D.G.M. n° _____ del _____, pur non allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
2. I comparenti 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.

3. I componenti dichiarano di ben conoscere gli allegati ed espressamente dispensano me notaio dal darne lettura.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su fogli per pagine e fin qui della presente, e da me letto ai componenti, che interpellati lo approvano e lo sottoscrivono, assieme agli allegati, con me notaio alle ore

F.to _____

F.to _____

Allegati:

A - Decreto del Sindaco n° 155 del 31.03.2021

B - Delibera della Giunta Municipale n° 43 del 26.02.2019

C – Delibera della Giunta Municipale n° _____ del _____

D- delibera del Consiglio di Amministrazione ITS del _____,

E- elenco elaborati

F- quadri economici

G - Individuazione aree da cedere

H - Tav_03_ Planimetria generale di progetto con individuazione aree per le OO.UU. primarie e secondarie

I – Modalità di realizzazione delle opere