

REGIONE MARCHE
COMUNE DI URBINO

Localita':
CA' GUERRA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
AREA D3 IN LOCALITA'
"CA GUERRA"

Proprieta':

ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Data:
LUGLIO 2012

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE



architetto Walter Ricci
geometra Oriano Costantini

AR/STUDIO
TECNICO
DI PROGETTAZIONE

Via G. Antimi, 25
61023 Macerata Feltria (PU)
Tel. 0722/74168 Fax. 0722/74430
e-mail: arstudiotecnicoriano@alice.it
a.r.progetti@virgilio.it
Partita IVA 00369600416

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN LOCALITA' CA' GUERRA – ZONA D3

L'anno duemila....., addì del mese di presso la Civica Residenza di Urbino (PU) in via F. Puccinotti n. 3, innanzi a me Dott. Cancellieri Michele, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti, col mio consenso, rinunciato, sono personalmente comparsi:

1. GIOVANNINI Ing. CARLO, nato a Urbino il 18/01/1951, ivi residente, Dirigente del Servizio Urbanistica e Lavori Pubblici e, come tale, rappresentante legale del Comune di Urbino, il quale agisce nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune suddetto, da una parte;
2. BIANCHINI MASSONI CRISTINA nata a Rimini (RN) il 09 febbraio 1955 e residente in Legnano (MI), via Cesare Beccaria n. 6, in qualità di comproprietaria dei terreni censiti al Catasto del Comune di Urbino al Foglio n. 5, mappali 21 parte e 132 parte, costituenti la zona D3 di nuova edificazione a destinazione produttiva in località Cà Guerra, tavola 201.III B15 del P.R.G. vigente;
3. BIANCHINI MASSONI Chiara nata a Rimini (RN) il 23 gennaio 1963 e residente in Monza (MI), via Pitagora n. 27, in qualità di comproprietaria dei terreni censiti al Catasto del Comune di Urbino al Foglio n. 5, mappali 21 parte e 132 parte, costituenti la zona D3 di nuova edificazione a destinazione produttiva in località Cà Guerra, tavola 201.III B15 del P.R.G. vigente;

Entrambe in seguito denominate "Ditta".

I comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario sono certo, richiedono il mio ministero per la stipula del presente atto.

PREMESSO

- Che la suddetta Ditta è proprietaria e dispone delle aree censite al Catasto Terreni del Comune di Urbino al foglio n. 5, mappali n. 21 e 132, pervenuta alla Ditta in virtù degli atti di acquisto di seguito elencati:

BIANCHINI MASSONI CRISTINA

- a) Con atto Antonio Del Gaudio Notaio del 20/7/1998 Bianchini Massoni Cristina diventa proprietaria di 1/8 della particella 21 del foglio n. 5;
- b) Con atto Antonio Del Gaudio Notaio del 23/4/1999 Bianchini Massoni Cristina diventa proprietaria di 1/12 della particella 21 del foglio n. 5;
- c) Con atto Antonio Del Gaudio Notaio del 29/6/2005 Bianchini Massoni Cristina diventa proprietaria di 3/16 della particella 21 del foglio n. 5;
- d) Con atto Antonio Del Gaudio Notaio del 31/7/2006 Bianchini Massoni Cristina diventa proprietaria di 5/24 della particella 21 del foglio n. 5;

Foglio n. 5, particella n. 21, totale proprietà 29/48

- e) Con atto Antonio Del Gaudio Notaio del 30/7/2004 Bianchini Massoni Cristina diventa proprietaria di 1/3 della particella 132 del foglio n. 5;
- f) Con atto Antonio Del Gaudio Notaio del 31/7/2006 Bianchini Massoni Cristina diventa proprietaria di 1/3 della particella 132 del foglio n. 5;

Foglio n. 5, particella n. 132, totale proprietà 2/3

BIANCHINI MASSONI CHIARA

- a) Con atto Antonio Del Gaudio Notaio del 20/7/1998 Bianchini Massoni Chiara diventa proprietaria di 1/8 della particella 21 del foglio n. 5;
- b) Con atto Antonio Del Gaudio Notaio del 23/4/1999 Bianchini Massoni Chiara diventa proprietaria di 1/12 della particella 21 del foglio n. 5;
- c) Con atto Antonio Del Gaudio Notaio del 29/6/2005 Bianchini Massoni Chiara diventa proprietaria di 3/16 della particella 21 del foglio n. 5;

Foglio n. 5, particella n. 21, totale proprietà 19/48

- d) Con atto Antonio Del Gaudio Notaio del 30/7/2004 Bianchini Massoni Cristina diventa proprietaria di 1/3 della particella 132 del foglio n. 5;

Foglio n. 5, particella n. 132, totale proprietà 1/3

- Che in base al vigente Piano Regolatore Generale le aree in oggetto sono localizzate all'interno della zona urbana di nuova edificazione a destinazione produttiva (artigianale e industriale) Tav. 201.III B15 Ca' Guerra - ZONA D3;
- Che l'intera capacità insediativa relativa alla zona D3 prevista dal P.R.G. è complessivamente pari a 30.000 mq di Superficie Utile Lorda;
- Che per tale area il P.R.G., in base alla variante normativa adottata con Deliberazione di C.C. 4 del 31.01.2007 e approvata in via definitiva con Del. C.C. n. 52 del 19.06.2007, subordina l'edificazione all'approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona D3;
- Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 30.01.2007 è stato approvato lo schema di accordo di concertazione per la zona D3 in località Ca' Guerra;
- Che il Comune di Urbino in data 26.06.2007, rogito Segretario Comunale repertorio n. 3541, ha sottoscritto l'accordo di concertazione di cui alla Delibera Consiglio Comunale n. 3 del 30.01.2007;
- Che in data 20.07.2007, cron. 589, il Comune di Urbino ha affidato l'incarico per la redazione del Piano Particolareggiato di attuazione delle previsioni urbanistiche relative all'area in oggetto, estendendo l'incarico anche alla progettazione delle opere di urbanizzazione e del sistema di accessibilità alla zona D3 in oggetto e alla limitrofa zona D2;
- Che il progetto presentato dai Tecnici incaricati comprende al suo interno anche il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'area ed è di seguito denominato "Piano";
- Che il Piano è stato sottoposto agli Enti e alle Istituzioni che gestiscono i servizi a rete per l'espressione del parere di competenza. Tali Enti si sono espressi in merito e hanno formulato i pareri riportati nella Delibera G.C. numero..... del
- Che la Giunta Comunale ha adottato gli elaborati di Piano con Deliberazione n. del e che la stessa Giunta, con l'atto di adozione, ha fatto proprie le prescrizioni degli Enti e Istituzioni interpellati;
- Che in data, con Deliberazione di Giunta Comunale n....., è stato approvato in via definitiva il Piano in oggetto;
- Che con lo stesso atto deliberativo di Giunta Comunale n. del è stato approvato anche il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'intero piano particolareggiato;
- Che il Piano Particolareggiato in oggetto è composto dai seguenti elaborati:

- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE PROT. 5628 DEL 05.05.2008*
TAV. 1 STATO ATTUALE - ESTRATTO P.R.G., PLANIMETRIA, DOC. FOTOGRAFICA - SETTEMBRE 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE PROT. 5628 DEL 05.05.2008*
TAV. 2 INTEGRAZIONE - PLANIMETRIA, SEZIONI LONGITUDINALI E TRASVERSALI, PART. COSTRUTTIVI - SETTEMBRE 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE PROT. 5628 DEL 05.05.2008*
TAV. 2/A - INTEGRAZIONE LUGLIO 2010 - SEZIONI LONGITUDINALI E TRASVERSALI - SETTEMBRE 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE PROT. 5628 DEL 05.05.2008*
TAV. 2/B AGGIORNATA COME DA DELIBERA G.C. N. 160 DEL 29.12.2011 - SEZIONI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI – GIUGNO 2012
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE PROT. 5628 DEL 05.05.2008*
TAV. 3 - PLANIMETRIA VIABILITÀ - SETTEMBRE 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE PROT. 5628 DEL 05.05.2008*
TAV. 3/A AGGIORNATA COME DA DELIBERA G.C. N. 160 DEL 29.12.2011 - PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI MURETTI, DELLE SCARPATE, DEI FOSSI DI GUARDIA E DELLA REGIMAZIONE DELLE ACQUE - SEZIONE SU PONTE – GIUGNO 2012
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE PROT. 5628 DEL 05.05.2008*
TAV. 4 AGGIORNATA COME DA DELIBERA G.C. N. 160 DEL 29.12.2011 - PLANIMETRIA PIANO DEL VERDE E AREE PUBBLICHE - GIUGNO 2012
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE*
TAV. 5 - PLANIMETRIA RETE FOGNANTE - MARZO 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE*
TAV. 5A PROGETTO - PLANIMETRIA RETE FOGNANTE COLLEGAMENTO AL DEPURATORE - MARZO 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE*
TAV. 5/B PROGETTO - SEZIONI E PART. COSTRUTTIVI RETE FOGNANTE COLLEGAMENTO AL DEPURATORE - MARZO 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE*
TAV. 6 PROGETTO PLANIMETRIA RETE IDRICA - MAGGIO 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE*
TAV. 7 PROGETTO - PLANIMETRI RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE - SETTEMBRE 2011

- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE*
TAV. 8 PROGETTO - PLANIMETRIA RETE GAS METANO - MARZO 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE PROT. 5628 DEL 05.05.2008*
TAV. 9 PROGETTO - PLANIMETRIA RETE ELETTRICA UTENZE PRIVATE - SETTEMBRE 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE PROT. 5628 DEL 05.05.2008*
TAV. 10 PROGETTO - PLANIMETRIA RETE TELECOM - LUGLIO 2008
- *AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – PIANO PARTICOLAREGGIATO – RAPPORTO GEOLOGICO DI FATTIBILITÀ – URBINO 20 NOVEMBRE 2002*
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO IN LOCALITÀ CÀ GUERRA URBINO*
RAPPORTO GEOLOGICO - TECNICO INTEGRAZIONE - 16 NOVEMBRE 2009
- *PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DI UN'AREA IN COMUNE DI URBINO, IN LOCALITÀ CÀ GUERRA CON DESTINAZIONE B15 IN COMUNE DI URBINO*
VERIFICA IDRAULICA FOSSO A MONTE DELL'AREA SETT-2010
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA*
TAV. E 1/2 PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO - SCHEMI PLANIMETRICI DI DISTRIBUZIONE ENERGIA - 06/2008
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA 61029 URBINO (PU)*
TAV. E 2/2 - PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO - QUADRI ELETTRICI E LEGENDA SIMBOLI 06/2008
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA 61029 URBINO (PU)*
TAVOLA RT - PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO - RELAZIONE TECNICA – 06/2008
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA INTERVENTI IN APPLICAZIONE DEL MODELLO APEA*
TAV. UNICA PLANIMETRIA GENERALE - SETTEMBRE 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA*
DATI CATASTALI GENNAIO 2008
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA*
PIANO PARTICELLARE AREE DA OCCUPARE PER SERVITÙ DI PASSAGGIO - MAGGIO 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA - ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE*
RELAZIONE DESCRITTIVA - SETTEMBRE 2011
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE*
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - LUGLIO 2012
- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE*
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO AGGIORNATO COME DA DELIBERA G.C. N. 160

DEL 29.12.2011 – GIUGNO 2012

- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA – INTERVENTI APPLICAZIONE MODELLO APEA*

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LUGLIO 2008

- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA - ESECUTIVI IMPIANTO ELETTRICO - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2011 – SETTEMBRE 2011*

- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA NEL COMUNE DI URBINO – OPERE DI URBANIZZAZIONE*

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN LOCALITÀ CA' GUERRA – ZONA D3 - LUGLIO 2012

- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA NEL COMUNE DI URBINO – OPERE DI URBANIZZAZIONE*

RELAZIONE REVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO E IMPATTO ACUSTICO 14.07.2008

- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA*

VALUTAZIONE DI INCIDENZA 19.02.08

- *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITÀ CÀ GUERRA - ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON INTEGRAZIONI RICHIESTE*

- **RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELL'INTERVENTO (ART. 58 L.R. N. 14/08) - MAGGIO 2010**

- Che per quanto precede, si rende necessario addivenire alla stipula di apposita convenzione per regolare i rapporti, gli oneri ed obblighi, a carico delle ditte proprietarie, inerenti l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree ad intervento privato.

Tutto ciò premesso e nell'intesa che la narrativa che precede e gli allegati sono parte integrante e sostanziale del presente atto

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione ha per oggetto le modalità di intervento e le modalità di realizzazione e di gestione delle previsioni urbanistiche da attuare nella zona D3 del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del
2. La Ditta si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento di nuova costruzione come descritto negli elaborati progettuali citati in premessa, nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli Enti Gestori dei Servizi Riportate nella Deliberazione di Giunta Comunale n..... del e comunque con le caratteristiche di seguito sintetizzate:
 - L'intervento è ubicato località Ca' Guerra e si attua attraverso tre Unità Minime di Intervento (U.M.I.) all'interno delle quali saranno realizzate nuove edificazioni a destinazione produttiva - artigianale e industriale, per una superficie utile lorda totale di mq. 30.000, ripartite come di seguito elencato:

UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO	SUPERFICIE UTILE LORDA MQ
U.M.I. 1	9400
U.M.I. 2	7000
U.M.I. 3	13600
TOTALE S.U.L. 30.000	

Articolo 2 - Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento – progetti edilizi

Con la stipula del presente atto la Ditta acquisisce titolo a richiedere il Permesso di Costruire per la realizzazione delle strutture edilizie previste dal Piano Particolareggiato osservando, nella utilizzazione edilizia delle aree, le prescrizioni del P.R.G., del Piano Particolareggiato allegato, dei Regolamenti adottati dal Comune e le prescrizioni impartite dagli Enti nelle fasi di approvazione del piano stesso.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dovranno essere conformi agli standard ed alle prescrizioni contenute nel Piano e nel Regolamento Edilizio Comunale.

La possibilità di frazionare in più concessioni edilizie gli interventi ricadenti all'interno di una stessa U.M.I. è subordinata all'approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera U.M.I., contenente il progetto complessivo dell'involucro esterno, le indicazioni delle tipologie costruttive, dei materiali, delle finiture e quanto altro necessario a garantire unitarietà architettonica agli interventi. Lo stesso progetto unitario indicherà le unità produttive insediabili, le abitazioni destinate alla guardiania e custodia, nei limiti di cui agli art. 17, 18 e 19 delle N.T.A., le modalità ed i tempi di realizzazione delle sistemazioni esterne e delle opere di urbanizzazione, così da garantire che queste ultime siano realizzate preventivamente alla ultimazione delle unità produttive. L'ultimazione delle opere di urbanizzazione pertinenti all'U.M.I. interessata costituisce condizione per la richiesta di agibilità degli edifici interni alla U.M.I. stessa.

Art. 3 Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati - validità della convenzione

La Ditta si obbliga per sé e per i propri aventi causa ad iniziare i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione entro tre anni dalla data di stipula della presente e ad ultimarle entro dieci anni dall'approvazione del Piano Particolareggiato.

Il termine per l'attuazione delle previsioni edificatorie del Piano Particolareggiato viene stabilito in dieci anni. Il termine di cui sopra decorre dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato.

Art. 4 – Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La Ditta si obbliga per sé e per i successori ed aventi causa e diritto a qualsiasi titolo a:

1. realizzare a propria cura e spese ed a perfetta regola d'arte tutte le opere di urbanizzazione previste negli elaborati di Piano approvati, interne ed esterne al comparto, rispettando le prescrizioni impartite dagli Enti gestori dei servizi e lasciando indenne il Comune da ogni onere o spesa.
2. Realizzare le opere costituenti gli allacci alle infrastrutture a rete, compreso l'adeguamento delle reti esterne al comparto urbanistico.

La presente convenzione costituisce titolo a richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, dovrà avvenire nel rispetto del D. Lgs. 163/2006 e in particolare del combinato disposto dell'art. 32 comma 1 lettera g e comma 2, e dell'art. 122 comma 8. In ottemperanza a quanto sopra la Ditta dovrà costituirsi come stazione appaltante dei lavori sopra indicati e procedere all'affidamento degli stessi nel pieno rispetto di tutte le norme di legge in materia. Prima di avviare la procedura di affidamento dei lavori, la Ditta dovrà comunicare a questa Amministrazione il nominativo e il recapito del Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.), il quale avrà l'obbligo di comunicare tempestivamente all'Amministrazione l'esito delle procedure attivate.

La Ditta si impegna inoltre a cedere gratuitamente al Comune di Urbino o ad asservire ad uso pubblico le opere di urbanizzazione realizzate.

Le opere di urbanizzazione poste a carico della Ditta sono quelle individuate in dettaglio negli elaborati grafici e nel quadro economico finanziario del progetto esecutivo allegato al Piano particolareggiato, approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. del

Tali opere hanno i seguenti importi per i seguenti importi:

1. Opere stradali.....	Euro 405.380,21;
2. Rete fognante.....	Euro 80.566,97;
3. Rete idrica.....	Euro 24.528,03;
4. Illuminazione pubblica.....	Euro 85.185,41;
5. Rete elettrica utenze private.....	Euro 12.393,20;
6. Rete Telefonica.....	Euro 8.094,84;
7. Rete distribuzione gas.....	Euro 5.762,96;
8. Sistemazione del verde.....	Euro 28.720,76;
9. Rete fognante collegamento al depuratore.....	Euro 50.536,87;
10. Lavorazioni per predisposizione modello Apea	Euro 5.173,20;

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA EURO 706.342,45

L'importo relativo alle opere sopra indicate potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione di cui al DPR 380/2001 art. 16 e successive modificazioni e integrazioni. Il conteggio verrà eseguito sulla base dei prezzi riportati nel computo metrico allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

La Ditta, o aventi causa e qualsiasi titolo, si impegna ad assumere a proprio carico qualunque maggiore onere relativo alla realizzazione delle opere sopra indicate rispetto a quanto individuato nel progetto esecutivo allegato al Piano Particolareggiato, essendo riconosciuto l'obbligo alla realizzazione delle opere stesse.

Le parti danno atto che i costi relativi alle eventuali servitù, canoni, asservimenti ecc., spettanti ai proprietari delle aree da attraversare per realizzare le opere di urbanizzazione e gli allacci esterni rimangono a carico della Ditta stessa. La Ditta, o aventi causa e qualsiasi titolo, si impegna ad assumere a proprio carico qualunque maggiore onere relativo alla realizzazione degli oneri di cui sopra, rispetto a quanto individuato nel computo metrico allegato al Piano Particolareggiato, essendo riconosciuto l'obbligo alla realizzazione delle opere stesse.

Il Piano Particolareggiato individua inoltre ulteriori opere di urbanizzazione necessarie per la classificazione della zona D3 come Area Produttiva Ecologicamente attrezzata (A..P.E.A.) ai sensi della L.R. n. 16 del 23.02.2005; tali opere saranno poste a carico della Ditta solo nel caso in cui la Ditta stessa intenda richiedere la classificazione A.P.E.A.

Art. 5 – Opere di Urbanizzazione esterne al comparto.

Le opere di urbanizzazione esterne al comparto potranno essere utilizzate anche a servizio della limitrofa zona di espansione D2.

L'Amministrazione comunale si obbliga ad inserire nella convenzione che regolerà l'attuazione di detta zona D2, clausole che prevedano il rimborso di una quota dei costi di realizzazione delle reti interessate alla Ditta indicata in premessa.

Tale quota sarà calcolata in proporzione alla S.U.L. edificabile di ciascun comparto.

L'obbligo decadrà al momento in cui le reti suddette saranno trasferite al Comune, agli Enti Gestori o asservite, ai sensi della presente convenzione.

Art. 6 – Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la diretta sorveglianza e controllo del settore LL.PP. comunale e delle società preposte alla erogazione dei servizi.

A tal fine è obbligo della Ditta comunicare a detti Enti ed uffici l'inizio dei lavori con un preavviso di almeno 20 giorni.

Per quanto riguarda il Comune di Urbino la comunicazione dovrà essere indirizzata sia all'Ufficio Tecnico settore Lavori Pubblici, sia al settore Urbanistica.

Per ogni impianto a rete realizzato dovrà essere rilasciato certificato di regolare esecuzione da parte dei rispettivi Enti Gestori del Servizio.

La possibilità di eseguire le opere di urbanizzazione in stralci funzionali è subordinata ad una specifica approvazione da parte del Comune di una proposta di ripartizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato al Piano Particolareggiato, in più stralci. In questo caso il collaudo potrà essere redatto anche per singoli stralci funzionali.

La nomina del collaudatore delle opere sarà fatta dal Comune a spese della Ditta.

Il collaudo finale delle opere dovrà avvenire entro e non oltre tre mesi dalla loro ultimazione.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio, ed assumerà carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Nel caso di lavori di importo sino a 500.000,00 Euro (cinquecentomila euro) il certificato di collaudo è sostituito da quello di regolare esecuzione; per i lavori di importo superiore è facoltà dell'Amministrazione Comunale sostituire il certificato di collaudo con quello di regolare esecuzione.

Il certificato di regolare esecuzione è comunque emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

La Ditta si obbliga a nominare un Direttore dei lavori e un contabilizzatore delle opere esterno all'organico della Ditta stessa.

La contabilizzazione delle opere al fine dell'applicazione dell'IVA e del collaudo amministrativo, dovrà essere redatta secondo le norme vigenti per gli appalti pubblici.

Il Comune tramite i propri tecnici si riserva il controllo in corso d'opera della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, senza che ciò comporti un onere aggiuntivo alla Ditta.

Al Comune è altresì riconosciuta la facoltà di prescrivere modificazioni alle opere di urbanizzazione previste nel piano approvato, qualora questo corrisponda all'esigenza inderogabile di adeguare le stesse a nuove norme di legge.

Contestualmente all'approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione, il Comune rilascia quietanza di assolvimento dell'obbligo di versamento degli oneri previsti dal DPR 380/2001 art. 16 e successive modificazioni e integrazioni, dovuti dalla Ditta.

Le parti potranno concordare varianti al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in relazione ad esigenze di funzionalità ed economia che dovessero manifestarsi nel corso dei lavori.

Art. 7 Modalità di cessione delle opere e obbligazioni

La Ditta si impegna anche per i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Urbino le aree interessate dalle opere di urbanizzazione con i relativi servizi ed impianti, libere da ogni vincolo e ipoteca, avuto riguardo alle domande di Permesso a Costruire ed ai progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione e ai tempi stabiliti al precedente articolo 3.

Tale obbligo riguarda le aree interessate dalle opere di cui ai precedenti articoli 4 e 5 e individuate specificatamente negli elaborati del Piano particolareggiato.

E' fatta salva una più esatta determinazione delle aree da cedere in sede di stipula dell'atto di cessione, nel quale saranno indicati anche i dati catastali ed ogni altro elemento ritenuto utile.

Il trasferimento al Comune delle proprietà dovrà avvenire per Atto pubblico, entro due anni dalla ultimazione delle opere, previa approvazione, con esito positivo, del Certificato di Collaudo o di regolare esecuzione e con l'obbligo e l'onere per la Ditta di fornire i tipi di frazionamento e quanto altro necessario alla stipula degli atti definitivi ed all'individuazione delle aree gravate da servitù d'uso pubblico.

Fino a quando non sia avvenuto il trasferimento delle aree a favore del Comune, la Ditta o suoi aventi causa, si impegna ad assicurare, a propria cura e spese, sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di strade, parcheggi pubblici, illuminazione pubblica, fogne, impianti, verde pubblico ecc. saranno invece a carico del Comune di Urbino o suoi aventi causa, dal momento delle loro cessione.

Saranno comunque a carico dei proprietari lottizzanti le spese inerenti l'ottenimento del parere/nulla osta del Comune di Auditore e quelle inerenti gli indennizzi per l'imposizione delle servitù di passaggio su aree private.

Rimarrà inoltre a carico dei Proprietari lottizzanti, o di loro aventi causa, la manutenzione dei fossi di scolo delle acque, sia demaniali (in relazione al tratto fronteggiante la zona D3), che privati, il mantenimento del canale di scolo delle acque chiare, la loro periodica pulizia dal materiale eventualmente depositato. I relativi oneri di manutenzione potranno essere messi in carico agli operatori che realizzeranno gli insediamenti produttivi all'interno della zona D3 esplicitando tali oneri nei regolamenti inerenti le parti comuni da allegare agli atti di acquisto dei terreni.

Art. 8 Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art. 33, 2° comma punto e) e dell'art. 19, 3° comma, della L.R. 34/92, il proprietario o suoi aventi causa convengono ed accettano che tutti gli edifici previsti dal piano particolareggiato abbiano le destinazioni d'uso previste dal Piano Particolareggiato, senza possibilità di mutamento parziale o totale.

In caso di accertamento della modificazione totale o parziale delle destinazioni d'uso degli edifici, fermo restando l'obbligo di ripristino delle destinazioni d'uso ammesse dal

Piano particolareggiato, il lottizzante o i suoi aventi causa devono versare al Comune, a titolo di sanzione, una somma pari agli oneri relativi al Permesso a Costruire corrispondenti alla nuova destinazione d'uso ed alle superfici interessate, calcolata come se si trattasse di nuova costruzione.

Art. 8 – Garanzia Fideiussoria

La Ditta, anche per successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a garanzia della esatta e tempestiva osservanza degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione assunti con la presente convenzione, ha presentato polizza fidejussoria numero, rilasciata da, in data, per un importo di Euro (.....) in relazione al 100% dei costi delle opere di urbanizzazione.

Tale importo è così composto:

opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 Euro + IVA..... per un totale di

La polizza fidejussoria di cui sopra potrà essere svincolata o ridotta a seguito dell'approvazione, da parte di questa Amministrazione Comunale, del collaudo o certificato di regolare esecuzione di stralci attuativi e pagamenti fino all'importo massimo del 70% del totale garantito. La rimanente parte del 30% sarà svincolata a collaudo finale delle opere. Ad ogni svincolo parziale le rimanenti somme garantite dovranno essere aggiornate in base alle variazioni prodotte dall'applicazione del prezziario regionale in vigore al momento dell'aggiornamento.

La polizza fidejussoria sopra richiamata deve essere rilasciata da Ente appartenente all'elenco degli intermediari finanziari iscritti all'elenco di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93 "*Testo unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia*" e deve contenere l'espressa condizione che il garante è tenuto a soddisfare l'obbligazione su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, entro il termine massimo di trenta giorni dalla richiesta stessa, senza facoltà di opporre eccezioni, comprese quelle indicate dagli artt. 1944 del Codice Civile, nonché l'espresso esonero del Comune dagli obblighi ed oneri di cui all'art. 1957 del Codice medesimo.

Inoltre dovrà espressamente prevedere che l'eventuale mancato pagamento dei premi o qualsiasi altro fatto inerente il rapporto tra l'acquirente ed il garante non potrà da questo ultimo essere opposto al Comune per rifiutare o anche solo ritardare l'adempimento dell'obbligazione di garanzia.

Infine dovrà risultare che la garanzia avrà efficacia fino a svincolo da parte del beneficiario e potrà essere svincolata solo ed esclusivamente dietro presentazione dell'originale dell'atto di garanzia, restituito dal Comune, con annotazione di svincolo, oppure, dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi il garante da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata.

Art. 9 Agibilità.

Il rilascio del certificato di agibilità, è subordinato all'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere eseguite e funzionali al lotto di intervento.

L'inadempimento agli obblighi inerenti alla cessione delle aree, nonché alla realizzazione e collaudo delle opere funzionali al lotto di intervento, autorizzano l'Amministrazione Comunale a negare il rilascio dell'agibilità, senza che la Ditta possa ritenersi per questo danneggiata e salvo la risoluzione della convenzione senza pregiudizio di danni.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della Ditta ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia dichiarata in mora con preavviso di almeno tre mesi.

Art. 10 Obblighi vari

Tutti gli obblighi derivanti alla Ditta si intendono assunti dalla stessa per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo: devono, pertanto, essere trasmessi agli acquirenti ed essere espressamente richiamati negli atti di vendita.

In particolare su tali atti, verrà riportata la clausola "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione stipulata con il Comune di Urbino in data/...../....., accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali".

Nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Ditta ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

La Ditta si impegna a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria catastale d'insieme del Piano Particolareggiato con gli opportuni riferimenti.

La Ditta o suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovrà osservare le norme dettate con la presente convenzione.

Art. 11 Rinvio a norme di legge

Per quanto non espressamente previsto e disciplinato nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme del codice civile e alle disposizioni di legge che regolano la materia.

Art. 12 Eventuali controversie

Tutte le eventuali controversie che potessero derivare dall'applicazione della presente convenzione, saranno risolte in base alla decisione di una terna arbitrale composta da un esperto nominato dal Comune, un esperto nominato dalla Ditta e da un esperto nominato dai due esperti designati.

Le controversie eventuali che dovessero insorgere dalla interpretazione e dall'applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Urbino.

Art. 13 Spese ed esonero del conservatore

Tutte le spese della presente convenzione e di quelle successive e consequenziali sono a totale carico della Ditta, la quale chiede l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.

Il Comune esonera il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità relativa e consequenziale alla trascrizione dell'atto stesso.

Art. 14 Trascrizione

Il presente contratto, redatto in n°..... facciate di carta bollata, e fino qui dellaesima, dattiloscritto da persona di mia fiducia, viene letto alle parti le quali lo

approvano come conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione completa lo sottoscrivono come appresso:

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese della Ditta. Le spese di trascrizione devono essere da quest'ultima versate contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

Articolo 15 Domicilio

Le parti contraenti eleggono il proprio domicilio:

a) Il Comune di Urbino in Via Puccinotti n. 3;

b) la "Ditta" in _____

Le controversie eventuali che dovessero insorgere dalla interpretazione e dall'applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Urbino.

Articolo 16 Informativa privacy

Le parti dichiarano e confermano di essere state informate in materia di privacy e acconsentono l'intero trattamento dei propri dati personali per tutti i fini consentiti dalla Legge, esonerando il Segretario rogante da ogni sua personale e professionale responsabilità al riguardo.

Articolo 17 Spese

Le spese riguardanti il presente atto, anche conseguenziali, sono a completo carico della Ditta.

Le parti danno atto di avere dispensato me rogante dal procedere alla lettura degli allegati, dei quali dichiarano di avere esatta conoscenza.