Allegato "A" alla Delibera di Giunta Comunale n. __ del __/__/_____

Premesso che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 21/04/2008, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato il "**PIANO PARTICOLAREGGIATO INERENTE LA ZONA AD USO INDUSTRIALE / ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO DENOMINATA "OP2", IN VARIANTE AL PPA"**, quale strumento urbanistico esecutivo per l'area in Osteria Nuova, Via Buonarroti / Via Pantanelli, proposta con nota pervenuta il 02/05/2006, al prot. 4585, dalle ditte:

1) FEBAL CUCINE S.P.A., con sede in Via Provinciale n. 11 – 61025 Montelabbate (PU) P.IVA: 00166380410
2) AZIENDA OSPEDALIERA OSPEDALE SAN SALVATORE, con Sede Legale: P.le Cinelli n. 4 – 61100 Pesaro (PU) e Sede Amministrativa: Viale Trieste n. 391 – 61100 PESARO (PU) P.IVA: 01316870417
3) ANDREANI GIORGIO, nato a Montelabbate il 01.12.1949, e residente in Pesaro C.F. NDR GRC 49T01 F533H;
4) ANDREANI GRAZIELLA nata a Pesaro il 13.12.1946, e residente in Pesaro C.F. NDR GZL 46T56 G479H;
5) ANDREANI MIRELLA, nata a Montelabbate il 04.10.1956 e residente in Pesaro C.F. NDR MLL 56R44 F533W;
6) ANDREANI ORNELLA, nata a Pesaro il 16.10.1964 e residente in Pesaro C.F. NDR RLL 64R59 G479D;
7) CASSIANI DANIELE, nato a Pesaro il 16.08.1959 e residente in Pesaro C.F. CSS DNL 58M16 G479L;
8) CASSIANI EMANUELA, nata a Montelabbate il 27.03.1966 e residente in Pesaro C.F. CSS MNL 66C67 F533Z
9) CASSIANI ANTONIO, nato a Montelabbate il 25.03.1932 e residente in Pesaro C.F. CSS NTN 32C25 F533C;
10) BASE S.R.L., V.le Partigiani n. 31 – 61100 PESARO (PU) P.IVA: 00641030416
11) SANTA MARINA S.A.S., Strada Santa Marina n. 5/B – 61100 PESARO (PU)
13) TERMOSANITARI ROBERTI S.N.C. di Roberti Carlo Alberto & C., con sede in Pesaro P.IVA:00971500418
14) CASSIANI GIANCARLA, nata a Pesaro il 20.03.1947 e residente in Pesaro C.F. CSS GCR 47C60 G479E;
15) CASSIANI SAVINO, nato a Pesaro il 10.06.1952 e residente in Pesaro C.F. CSS SVN 52H10 G479X;
16) IMMOBILIARE FOLPIVI S.R.L. con sede in Pesaro P.IVA: 01207390418
17) ANDREANI ANTONELLA, nata a Pesaro il 25.06.1965 e residente Sant'Angelo in Lizzola C.F. NDR NNL 65H65 G479S;
18) ANDREANI EGIZIANO, nato a Pesaro il 07.08.1966 e residente in Sant'Angelo in Lizzola C.F. NDR GZN 66M07 G479Q;
19) ANDREANI SIMONE, nato a Pesaro il 27.02.1972 e residente in Sant'Angelo in Lizzola C.F. NDR SMN 72B27 G479F;
20) COLI LEONARDA, nata a Urbino il 29.03.1940 e residente in Sant'Angelo in Lizzola C.F. CLO LRD 40C69 L500L;
21) UGUCCIONI ANTONELLA, nata a Pesaro il 26.05.1962 e residente in Pesaro (PU), via Panaro n. 49, C.F. GCC NNL 62E66 G479A;
22) UGUCCIONI ROSANNA nata a Pesaro il 02.02.1949 e residente in Pesaro (PU), via Panaro n. 71, C.F. GCC RNN 49B42 G479M;

23) VENTURI PIERO, nato a Montelabbate il 23.01.1934 e residente in Montelabbate, via Buonarrotti n. 13, C.F. VNT PRI 34A23 F533N;
24) FOSCHI IOLE, nata a Montelabbate il 14.08.1913 e residente in Montelabbate, via Buonarrotti n. 13, C.F. FSC LIO 13M54 F533N;
25) M.D.S. S.R.L. IMPRESA COSTRUZIONI, con sede in Via Roma n. 9, loc. Montecchio 61020 Sant'Angelo in Lizzola (PU), P.IVA: 00190610410

- in data **31/07/2008** veniva stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione dell'area a rogito del notaio Cesare Licini di Pesaro, registrata a Pesaro il 12/11/2008 al n. 8313 serie 1T;

- che in data 30/08/2013, prot. 7850, le Ditte **CONSORZIO BUONARROTI, AZIENDA OSPEDALIERA SAN SALVATORE, FERRI IMMOBILIARE SRL e CASSIANI SAVINO** hanno presentato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92, un progetto di variante al **"PIANO PARTICOLAREGGIATO INERENTE LA ZONA AD USO INDUSTRIALE / ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO DENOMINATA "OP2"**, redatto congiuntamente dall'Ing. Amedeo Fioravanti, dal Geom. Danilo Angelini di Montelabbate, dall'Ing. Franco Fulvi di Pesaro e dall'Arch. Marco Amedeo Olmeda di Pesaro;

- che si ritiene necessario provvedere ad una modifica della convenzione urbanistica al fine di recepire le modifiche proposte;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n. 13 del 08/03/2012 con la quale l'Amministrazione Comunale ha fornito indirizzi in merito alla redazione della variante;

Occorre apportare alla convenzione urbanistica in essere le seguenti modificazioni riportate in colore rosso:

ART.2 - OGGETTO

1) La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione della lottizzazione e l'urbanizzazione dei terreni siti nel Comune di Montelabbate in località. Osteria Nuova compresi tra la via Buonarroti, la Via Pantanelli, l'area della centrale elettrica e parte della zona produttiva denominata "D0" ed ha durata decennale a far data dalla stipula. Alla data di scadenza in caso di non realizzazione, anche parziale da parte delle Ditte proprietarie, le stesse si impegnano a cedere al Comune le aree destinate a standard;

2) L'attuazione avverrà in conformità con le norme recate dalla presente convenzione e del "PIANO PARTICOLAREGGIATO INERENTE LA ZONA AD USO INDUSTRIALE / ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO DENOMINATA "OP2" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 21 aprile 2008, e variante approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. __ del _____, esecutive ai sensi di legge.

3) Nelle aree interessate dal presente piano urbanistico attuativo elencate in premessa della superficie territoriale complessiva, di mq.114.930,73, è ammessa una Superficie Utile Lorda massima edificabile di piano pari a mq.46.000 con destinazione ad uso produttivo.

ARTICOLO 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ENTRO E FUORI COMPARTO E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le Ditte lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 2°, quinto comma dell'art.28 della Legge 17.08.1942, n.1150, e s.m.i., si obbligano, per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare totalmente, ed a cederle gratuitamente, le seguenti opere di urbanizzazione primaria descritte negli elaborati tecnici del piano, nonché i relativi allacci alle reti pubbliche esistenti, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previo ottenimento del relativo titolo edilizio abilitativo.

- Opere di urbanizzazione primaria entro il comparto

a) Sistemazione viabilità carrabile ciclabile pedonale collegata con il comparto "D0",

b) Rete fognante interna al comparto,

c) Sistemazione del verde pubblico di comparto a ridosso del confine con area "Ex-Corsini"

d) Rete di approvvigionamento idrico di comparto,

e) Rete telefonica di comparto,

f) Rete di distribuzione gas metano di comparto,

g) Rete di illuminazione pubblica di comparto

h) Ampliamento tratto di via Pantanelli frontistante il comparto;

i) Raccordo tra l'ampliamento stradale di Via Panatanelli, realizzato all'interno del comparto, e la sede stradale esistente;

l) Realizzazione del tappetino di usura di tutto il tratto di Via Pantanelli ricompreso tra l'incrocio con Via Buonarroti e quello con Via Mengaroni;

m) Recinzione del parcheggio pubblico adibito a sosta di veicoli industriali;

n) Predisposizione per la gestione autonoma dell'impianto di illuminazione del parcheggio pubblico adibito a sosta di veicoli industriali;

o)Piazzola camper service all'interno del parcheggio pubblico adibito a sosta di veicoli industriali;

- Opere di urbanizzazione primaria fuori il comparto:

a) Realizzazione di una rotatoria all'incrocio di Via Pantanelli con Via Mengaroni fuori comparto;

b) Realizzazione fuori comparto del fossato di scolo delle acque piovane fino al Fiume Foglia e raccordo con il tratto di fossato realizzato dal comparto OR1a-OR1b.

c) Realizzazione tratto fognatura N/B su via Buonarroti tratto 6/c in compartecipazione con il comparto OR1A - OR1b

Nella realizzazione di dette opere rappresentate nelle tavole di piano nn. A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21 ed A22, le Ditte lottizzanti si impegnano a conformarsi alle previsioni ed alle caratteristiche riportate negli elaborati tecnici del Piano di lottizzazione, nel titolo abilitativo e nel computo metrico estimativo ad esso allegato ed alle prescrizioni emesse dagli enti gestori dei pubblici servizi. Pertanto al momento del rilascio del titolo abilitativo, l'importo per l'esecuzione di dette opere di urbanizzazione stimato preventivamente in Euro 2.255.034,61 potrà subire variazioni, e con esso l'importo della garanzia fidejussoria di cui al successivo art.11.

3. Le ditte si impegnano a sostenere comunque il maggior onere nel caso in cui il costo delle opere dovesse risultare superiore all'importo degli oneri di cui sopra.

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, entro e fuori il comparto, di competenza delle Ditte lottizzanti come previste al precedente articolo 5, con esclusione dei punti i), l) relativi alle opere di urbanizzazione primaria e del punto b) relativo alle opere di urbanizzazione primaria fuori comparto, dovranno essere iniziate entro due anni dalla stipula della presente convenzione e realizzate entro il periodo di validità della stessa fissato al precedente art.2. Comunque la loro ultimazione dovrà essere anteriore e/o contestuale alla fine lavori dell'ultimo degli edifici privati ad essere eseguito. Il completamento dei lavori relativi all'allargamento della Via Pantanelli e della rotatoria posta all'incrocio con Via Mengaroni, dovranno essere completati entro 12 mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio. Le opere di cui ai punti i), l) relativi alle opere di urbanizzazione primaria e del punto b) relativo alle opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere eseguiti entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula della modifica alla presente convenzione.

2. Al fine di eseguire dette opere la ditta lottizzante dovrà presentare i relativi progetti esecutivi e cantierabili, redatti da tecnici idonei per competenza professionale, a mente dell'art. 31 della Legge n.1150 del 17 Agosto 1942 e s.m.i. Tali progetti esecutivi, corredati in particolare dei relativi computi metrici estimativi redatti sulla base del vigente prezziario Regione Marche, dovranno essere sottoposti all'approvazione dei competenti organi comunali ai cui dettami la Ditta lottizzante dovrà sottostare.

3. L'ottenimento dei i titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato all'ottenimento del parere favorevole del Servizio acque pubbliche Rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro Urbino, e degli enti gestori di pubblici servizi di rete, nonché ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie ad eseguire i lavori sotto le direttive degli enti sopra menzionati.

4. In relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, le ditte lottizzanti si obbligano a nominare un Direttore dei lavori e un contabilizzatore delle opere, esterno all'organico della ditta stessa dandone comunicazione al Comune. L'esecuzione delle opere quindi dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione dei singoli edifici privati previsti dalla lottizzazione, in modo tale da assicurare a questi ultimi almeno i servizi necessari ed indispensabili al conseguimento del relativo certificato di agibilità.

5. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che, comunque, dovranno essere tali da poter garantire il rilascio dei certificati di agibilità per i fabbricati dei quali sono a servizio; per ogni stralcio funzionale potrà essere quindi rilasciato il relativo certificato di collaudo in corso d'opera ed il corrispondente importo detratto dall'importo complessivo garantito. Comunque, prima di essere utilizzate, ciascuna opera realizzata dovrà risultare positivamente collaudata.

6. Le strade di lottizzazione saranno ultimate con la realizzazione del manto di finitura in conglomerato bituminoso d'usura e questo potrà essere messo in opera solo dopo che saranno costruite almeno il 70% delle superfici utili lorde previste dal comparto.

7. Durante il corso dei lavori di urbanizzazione dell'area, la D.L. dovrà consegnare al Comune con cadenza semestrale, un'apposita relazione circa lo stato di esecuzione dei lavori stessi, la corrispondenza tra questi ed i progetti approvati ed un riepilogo contabile. Tale relazione dovrà essere sottoscritta anche dall'impresa costruttrice.
8. Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito della presente convenzione è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico, o altro tecnico esterno eventualmente all'uopo designato dall'Amministrazione Comunale contestualmente all'avvio dei lavori. Le spese di collaudo determinate secondo le tariffe professionali in vigore, saranno poste a carico delle ditte lottizzanti. Il collaudo finale delle opere, dovrà avvenire entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla loro ultimazione e con esso dovrà essere approvata la contabilità finale dei lavori.
9. In caso di inadempienza delle Ditte lottizzanti, previa messa in mora con preavviso di due mesi, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione delle Ditte lottizzanti dichiarate inadempienti ed a spese della medesima, incamerando a tal fine la quota parte del montante garantito in proporzione alle opere da eseguire anche in base a quanto disposto all'art. 9.3.

ARTICOLO 8 - CESSIONE DELLE OPERE DI UBANIZZAZIONE

1. Le Ditte lottizzanti si obbligano per sé e per i suoi aventi causa, a cedere in proprietà gratuitamente al Comune, ai sensi dell'art. 8 della Legge 6.8.67, n. 765, gli impianti e tutti i servizi (strade spazi di sosta e parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione di energia elettrica, impianti di illuminazione, spazi di verde pubblico, rete telefonica, ecc.) di cui al precedente art.5, una volta completate, e/o quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a perfetta regola d'arte con relativo collaudo parziale;
2. Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e rimaste eventualmente di proprietà privata, saranno considerate, di massima, assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzandi circonvicini, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente.
5. Il passaggio [delle aree e] delle opere dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di collaudo positivo delle opere stesse. Con il passaggio di proprietà verrà trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere. Fino a tale momento, sarà obbligo delle Ditte lottizzanti di curare a proprie spese la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di cui sopra, con l'impegno per le stesse Ditte lottizzanti di collocare agli imbocchi delle strade e dei piazzali, tenuti aperti, apposite targhe recanti la scritta "Strada Privata", per cui la fruibilità del comparto sarà limitata ai soli proprietari delle aree e di chi ne ha diritto.
6. Le eventuali apposizioni di targhe, con denominazioni stradali e numeri civici poste per necessità anagrafiche prima della consegna delle opere di urbanizzazione primaria, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata.

ART. 8 BIS - CESSIONE PREVENTIVA DI AREE

1. Le Ditte lottizzanti cedono e trasferiscono a titolo gratuito al Comune ai sensi dell'art. 8 della Legge 6.8.67, n. 765, il quale, come sopra rappresentato, accetta, le aree di standard previste come individuate nella tav. A3a:

- appezzamenti di terreno, sito in Comune di Montelabbate, facenti parte di maggiore consistenza dell'immobile distinto:

in CT al fg. _ mappali n.ri _____, il tutto meglio evidenziato nell'elaborato, come allegato.

Confini: _____, salvo altri.

- appezzamenti di terreno, sito in Comune di Montelabbate, distinti:

in CT al fg. _ mappali n.ri _____, il tutto meglio evidenziato nell'elaborato, come allegato.

Confini: _____, salvo altri.

Con i descritti immobili sono cedute le relative ragioni ed azioni, diritti, usi, servitù attive e passive, pertinenze, dipendenze e comodità inerenti.

Dichiara e garantisce la parte cedente la legittima proprietà dell'immobile in oggetto, per esserle pervenuto per giusti e validi titoli; garantisce altresì la libertà del medesimo da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; in ogni contrario caso si dichiara tenuta alla garanzia per evizione ed alla rifusione di spese e danni se fosse per risultare il contrario.

Ai fini fiscali la parte cedente dichiara che agli immobili trasferiti è attribuito il valore il complessivo di Euro _____.

La parte cedente rinuncia all'ipoteca legale.

Il possesso giuridico e materiale di quanto ceduto viene dato da oggi.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 T.U. sull'edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380 la parte cedente consegna a me Notaio certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data _____, dal Responsabile del Servizio del Comune ove è ubicato il terreno in oggetto, che si allega sotto la lettera), per farne parte integrante ed essenziale, dispensato io Notaio dal darne lettura, dichiarando che a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

I comparenti, come sopra rappresentate, dichiarano e confermano di essere stati informati in materia di privacy ed acconsentono l'intero trattamento dei propri dati personali per tutti i fini consentiti dalla legge, esonerando il Notaio rogante da ogni sua personale e professionale responsabilità al riguardo.

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano non appena presentato in Catasto il frazionamento, dell'aree oggetto della presente cessione, sarà stipulato un atto di ricognizione catastale.

Le parti, come sopra rappresentate, esonerano me Notaio, dall'effettuare le visure ipo-catastali.

Le spese di questo atto e del successivo atto di ricognizione catastale e conseguenziali sono a carico delle ditte lottizzanti.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto sottoscritto alle ore ___, dai comparsi, dalle testi _____ e da me Notaio , previa lettura da me

Notaio datane, presenti le testi, ai medesimi comparsi, i quali a mia interpellanza, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.
Consta di un foglio scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettronici a sensi di legge, occupate pagine quattro circa fin qui della presente.

ART. 10 - GARANZIE

1. Le Ditte Lottizzanti, per sé e per i loro aventi causa, in relazione al disposto dell'art.33 della Legge Regionale n. 34/92 vigente testo, ed a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione urbanistica, rilasciano polizza fidejussoria di €. Duemilionicinquecentodiciottotrecentotrentacinque/33 (€ in cifre 2.518.335,33) concessa da Coface Assicurazioni spa n. 1792391 in data 14 luglio 2008 pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione primaria, e secondaria da eseguire (€. 263.300,72 fuori comparto), I.V.A. esclusa, desunto dalla stima dei lavori allegata al presente piano urbanistico. Detta garanzia dovrà conservare la propria validità fino a quando non verrà rilasciata dal Comune una apposita dichiarazione liberatoria. La fidejussione per la quota parte dell'Azienda Ospedaliera viene rilasciata ed assunta dal Consorzio Buonarroti
2. La fidejussione, indipendentemente dal costo delle opere, deve garantire l'esatta esecuzione delle stesse sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore. Tale importo potrà essere eventualmente aggiornato sulla base del computo metrico allegato ai titoli edilizi abilitativi delle opere di urbanizzazione e loro successive varianti.
3. L'importo garantito potrà essere ridotto in sede di esecuzione dei lavori, previa accettazione di regolarità delle opere eseguite redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale o da un tecnico collaudatore esterno all'uopo incaricato di cui al precedente art.6. In tal caso il montante della garanzia sarà ridotto in misura direttamente proporzionale al valore delle opere di urbanizzazione come sopra accettate. La fideiussione potrà essere definitivamente svincolata e restituita dal Comune entro 30 gg successivi al collaudo positivo di tutte le opere di urbanizzazione eseguite.
4. In caso di inadempimento parziale o totale da parte delle Ditte lottizzanti, il Comune provvederà all'incameramento delle cauzioni necessarie per disporre l'esecuzione dei lavori.
5. Sarà possibile trasferire ai proprietari dei lotti fondiari, una volta realizzate tutte le opere con esclusione dei tappetini di usura delle strade pubbliche interne al comparto, l’obbligo di garantire la conclusione delle stesse.