

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A
SCOMPUTO E CESSIONE DI AREE, NELL'AMBITO DELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO
EDIFICATORIO CR2/C/ERP BORGO BICCHIA

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:

COGNINI SILVIA, nata ad _____ il _____, domiciliata per la carica presso la Sede Comunale, la quale agisce nella sua veste di Responsabile dell'Area funzionale 9 Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata - incaricata di Posizione organizzativa e, quindi, in nome e per conto del "COMUNE DI SENIGALLIA", con sede in Senigallia (AN), Piazza Roma n. 8, Codice Fiscale 00332510429, nominata con Decreto del Sindaco n. _____ che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, per dare esecuzione alla delibera della Giunta Municipale n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, allegata sotto la lettera **"B"**, per brevità di seguito denominato "Comune";

dall'altra parte:

_____ con sede in _____ Via _____ partita I.V.A. _____ iscrizione al registro delle Imprese di _____ n. _____ - _____ nella persona di _____, il quale interviene nella sua qualità di amministratore, per brevità di seguito denominato "Soggetto Attuatore".

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

PREMETTONO CHE

1. il Soggetto Attuatore ha la piena e libera disponibilità delle aree site in Senigallia in Via Brodolini, località Borgo Bicchia classificata ai sensi del PRG come "CR2/C/ERP", art. 17/b delle N.T.A. censita al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al Foglio n. 47 Particella n. 1049, della superficie catastale di 25.580,00 m²;
2. l'area, libera, è disciplinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. all'art. 17/b "*Zona CR2 di espansione residenziale con schede di dettaglio*", si attua attraverso schede particolareggiate, di cui al Documento P3.2, allegato al PRG per le quali è previsto l'intervento edilizio diretto subordinato alla redazione di un progetto unitario e alla stipula di convenzione urbanistica;
3. il Soggetto Attuatore, con nota pervenuta tramite P.E.C. ed acquisita al prot. n° 68956 del

12/12/2024 del Comune di Senigallia (pratica L/2024/2) e successive integrazioni, ha inoltrato all'Ufficio Governo del Territorio, istanza di attuazione del comparto ai sensi dell'art. 17/b delle N.T.A. del P.R.G. allegando il planivolumetrico del comparto e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a firma di: arch. Nazzareno Petrini e geom. Paolo Animalì;

4. ai fini dell'approvazione del Piano di Comparto, è stata indetta con nota prot. n. 29824 del 22/05/2025, apposita conferenza dei servizi asincrona conclusasi in data 19/01/2026, ad esito della quale il progetto ha acquisito i pareri favorevoli condizionati degli enti intervenuti alla conferenza;
5. con note acquisite ai prot. n. 16.744 del 16/03/2026 e prot. n. 28.814 del 30/04/2026 sono stati trasmessi gli ultimi aggiornamenti relativi al progetto in argomento, adeguati ai pareri e comprensivi degli elaborati costituenti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'intervento edilizio;
6. con D.G.M. n. _____ del _____ (allegata sotto la lettera **"C"**) è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costituito dagli elaborati di cui all'allegato **"D"**;
7. con la medesima D.G.M. n. _____ del _____ è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica relativo: alla cessione delle aree; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; agli ulteriori adempimenti e garanzie economiche da prestare;
8. in conformità a quanto previsto nella scheda di dettaglio e nella richiamata delibera, il progetto del comparto CR2/C/ERP – Borgo Bicchia, prevede la seguente utilizzazione urbanistica (cfr. tav. B_8A_rev3):

- area lotto edificabile privato superficie fondiaria = mq. 9.840,00
- area lotto edificabile pubblico (ERP) superficie fondiaria = mq. 2.776,00
- area per attrezzature pubbliche:
 - a) strada e marciapiedi = mq. 2.326,00;
 - b) parcheggio pubblico, ex pista ciclabile e verde stradale = mq. 4.332,00
 - c) verde pubblico e attrezzato = mq 6.306,00 Totale area intervento mq 25.580,00

Le superfici edilizie realizzabili, espresse come superficie utile lorda risultano pari a mq. 6.473,00 (seimilaquattrocentosettantatre/00), come desumibile dalla tav. B_9B_rev3

- Edilizia Pubblica - ERP = mq. 970;
- Edilizia Privata mq. 5.503
 - a) libero mercato mq. 4.208
 - b) convenzionato - ERS mq. 1.295

9. Il Progetto prevede la realizzazione:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Strada, marciapiedi e parcheggi
- Rete idrica e illuminazione pubblica
- Rete fognaria (acque bianche e nere)
- Rete elettrica e gas
- Sistemazioni a verde

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA EXTRA COMPARTO FUNZIONALE

- rifacimento prolungamento del marciapiede pubblico nel tratto di via del Lavoro, Borgo Bicchia.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Verde pubblico attrezzato

Le opere saranno eseguite secondo i progetti approvati dal Comune e conformemente alla normativa tecnica vigente.

10. Il programma comprende la realizzazione delle opere pubbliche per l'urbanizzazione del comparto stesso. Le spese, desunte dal quadro tecnico economico (QTE) del progetto esecutivo, ammontano per le opere di urbanizzazione primaria ad **euro 976.458,67** e per le opere di urbanizzazione secondaria ad **euro 273.469,83** per complessivi **euro 1.249.928,50**;
11. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno realizzate a scomputo dei rispettivi oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 16 c. 2 del D.P.R. 380/2001, con esecuzione diretta per le urbanizzazioni primarie ai sensi dell'art. 5 dell'allegato I.12 del D.Lgs 36/2023 e dell'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/01;
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. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e il Soggetto Attuatore in ordine:
 - 1) alla cessione di aree per urbanizzazione primaria;
 - 2) alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a scomputo dei rispettivi oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione degli interventi edilizi;
 - 3) alla cessione di aree per urbanizzazione secondaria (AUS) e urbanizzazione primaria (AUP);
 - 4) alle garanzie economiche da prestare.
2. L'individuazione delle aree e delle relative superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria è rappresentata nella tav. B_10_rev2 "Schema di frazionamento" allegato **"E"** - AUP e AUS da cedere.
3. La presente convenzione ha durata fino all'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale delle aree per le urbanizzazioni e delle opere di urbanizzazione realizzate, con un termine massimo di 10 anni.

Art. 3 – Modalità attuative del programma privato

1. Gli interventi edilizi sono soggetti a rilascio di appositi permessi di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001.
2. Il soggetto attuatore si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente ai fabbricati, rispettando la seguente scansione temporale:

CRONOPROGRAMMA OPERE DI URBANIZZAZIONE E AGIBILITA' FABBRICATI:

“FASE 1” - Rilascio del Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro 1 anno dalla stipula della convenzione urbanistica;

“FASE 2” - Nomina collaudatore;

“FASE 3” - Inizio lavori opere di urbanizzazione primaria;

“FASE 4” - Affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria e consegna dei lavori entro 1 anno dalla stipula della convenzione urbanistica;

“FASE 5” - Rilascio permessi di costruire per interventi edilizi;

“FASE 6” - Inizio dei lavori programma edilizio;

“FASE 7” - Fine lavori delle opere di urbanizzazione primaria entro 4 anni dal rilascio del Permesso di costruire e in ogni caso prima del rilascio delle agibilità degli edifici e consegna relativa documentazione contabile a “consuntivo”, redatti dal Direttore dei Lavori;

“FASE 8” - Fine lavori delle opere di urbanizzazione secondaria entro 4 anni dalla validazione del progetto e consegna relativa documentazione contabile a “consuntivo”, redatti dal Direttore dei Lavori;

“FASE 9” - Collaudo opere;

“FASE 10” - Accettazione del certificato di collaudo entro 6 mesi dalla fine lavori OO.UU.;

“FASE 11” - Fine lavori e Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01) degli edifici;

“FASE 12” - Presa in carico delle opere ultimate entro 60 gg dall'accettazione di collaudo delle opere pubbliche;

“FASE 13” – Cessione aree per urbanizzazione primaria e secondaria ed edilizia pubblica (salvo richiesta cessione anticipata vedi art. 6) entro 60 giorni dall'accettazione di collaudo delle opere pubbliche.

Eventuali proroghe dovranno essere richieste alla Giunta Comunale;

3. La quota di contributo dovuta, pari in via presuntiva, ad € 392.418, relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria (art. 16 c.2 D.P.R. 380/2001) e pari ad € 355.108,59, relativamente agli oneri di urbanizzazione secondaria sono scomputate interamente dalle spese per i soli lavori sostenute dall'attuatore rispettivamente per la realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per lo scomputo si assume, quale costo convenzionale delle opere, quello riportato all'articolo 5 della presente convenzione.

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 progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, congruentemente al DGM. n. _____ del _____, secondo gli elaborati elencati nell'allegato “D” e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non allegati;
2. il Soggetto Attuatore si obbliga a:

- a. provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione come individuate al successivo articolo 5, accollandosi ogni onere diretto e indiretto;
- b. assumere a proprio carico tutte le spese di studio, sondaggi geognostici, ulteriori eventuali costi di bonifica, 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.;
- c. 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;
- d. 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;
- e. ottemperare a tutte le prescrizioni impartite dagli enti coinvolti nella conferenza dei Servizi per il rilascio del Permesso di Costruire;
- f. per sé, successori e aventi causa, a provvedere a sue spese alla manutenzione delle opere a verde per i primi tre anni post-impianto. Detto impegno dovrà essere esplicitamente riportato negli eventuali atti di compravendita degli immobili che saranno realizzati.

Articolo 5 - Identificazione opere e spese di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le spese per l'urbanizzazione **primaria**, come da quadro economico allegato alla lettera **"F"** risultano di complessivi **€ 1.280.017,59** di cui **€ 976.458,67** per lavori inclusi oneri per la sicurezza speciale e non, **€ 303.558,92** per somme a disposizione dell'Amministrazione.

Tale spesa incide sulle nuove edificazioni del comparto per **€ 197,75 mq SUL**, pari in via presuntiva a $\text{€ } (1.280.017,59 : [6.473 \times 3,30]) = \text{€ } 59,92 \text{ metro cubo}$.

Esempio esplicativo:

Importo opere urbanizzazione primaria € 1.280.017,59

S.U.L. totale mq 6.473

Volume previsto mc $(6.473 \times 3.30) = 21.360,90$

Volume effettivo in sede di rilascio del permesso di costruire mc 1.550

S.U.L. effettiva in sede di rilascio del permesso di costruire mq 530,00 Rap- porto VOL/S.U.L. 2,92

$(1.280.017,59 : [6.473 \times 2,92]) = 67,72 \text{ euro /metro cubo}$, corrispondente alla cifra rispetto alla quale effettuare i conguagli.

2. Le spese per l'urbanizzazione **secondaria**, come da quadro economico allegato alla lettera **"G"** risultano di complessivi **€ 422.938,63** di cui **€ 273.469,83** per lavori inclusi oneri per la sicurezza speciale e non, **€ 149.468,80** per somme a disposizione dell'Amministrazione.

Tale spesa incide sulle nuove edificazioni del comparto per **€ 65,34 mq SUL**, pari in via presuntiva a $\text{€ } (422.938,63 : [6.473 \times 3,30]) = \text{€ } 19,80 \text{ metro cubo}$.

Esempio esplicativo:

Importo opere urbanizzazione secondaria € 422.938,63

S.U.L. totale mq 6.473

Volume previsto mc $(6.473 \times 3.30) = 21.360,90$

Volume effettivo in sede di rilascio del permesso di costruire mc 1.550

S.U.L. effettiva in sede di rilascio del permesso di costruire mq 530,00 Rap- porto VOL/S.U.L. 2,92
 $(422.938,63 : [6.473 \times 2,92]) = 22,38$ euro /metro cubo, corrispondente alla cifra rispetto alla quale effettuare i conguagli.

3. Accede allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria la sola quota di spese relativa ai lavori, inclusi oneri per la sicurezza e non.
4. Il valore degli scomputi non subisce alcuna modifica a fronte di eventuali maggiori costi sostenuti in corso d'opera dal soggetto attuatore, nonché di varianti richieste dall'Amministrazione comunale e quelle resesi 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 esecutivo approvato, viceversa saranno dovuti dal soggetto attuatore eventuali conguagli in denaro nei casi di opere complessivamente inferiori agli oneri tabellari dovuti.

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 per urbanizzazione primaria e secondaria, sopra indicate, e di quella destinata all'edilizia pubblica, come risultano individuate nel documento B_10_rev2 "Schema di frazionamento" allegato alla presente sotto la lettera "E", che costituisce lo schema di frazionamento che dovrà essere eseguito a lavori ultimati a cura e spese della società cedente.
2. 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.
3. L'atto di cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da redigersi a cura e spese del medesimo soggetto attuatore, avverrà entro 60 giorni dall'accettazione del certificato di collaudo delle opere pubbliche. L'effettiva cessione delle aree rappresenta condizione necessaria ai fini dello svincolo delle garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere.
4. Con riferimento al lotto da cedere al Comune destinato ad edilizia pubblica, e al tratto di percorso pedonale da realizzarsi a carico dell'ente confinante con il lotto stesso, individuati rispettivamente nello schema di frazionamento allegato ("E") al foglio 47 p. 1049/b e p. 1049/c, gli stessi dovranno essere ceduti, in caso di specifica richiesta dell'Amministrazione comunale, prima del termine delle opere di urbanizzazione, entro 6 mesi dalla richiesta stessa, al fine di dare avvio alle procedure finalizzate all'edificazione pubblica.

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

1. Il Comune autorizza il Soggetto attuatore tramite rilascio di Permesso di Costruire ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria precisando che ai sensi dell'art. 5 dell'allegato I. 12 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i., trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, si applica l'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che consente al Soggetto Attuatore di procedere all'affidamento delle opere nell'ambito del diritto privato.

2. In relazione al cronoprogramma, il Soggetto Attuatore si obbliga a:
- a. osservare, in corso d'opera, quanto prescritto dai vari Enti nei rispettivi atti di assenso allegati al Verbale Conclusivo Conferenza dei Servizi del 19.01.2026;
 - b. richiedere al Comune, almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori dell'opera pubblica, la nomina del collaudatore (amministrativo, tecnico-funzionale e statico), ove previsto, con oneri a proprio carico;
 - c. comunicare l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria entro un anno dal rilascio del Titolo;
 - d. comunicare, insieme alla data di inizio lavori delle opere nei termini stabiliti in convenzione, il nominativo del direttore dei lavori afferente alle opere di urbanizzazione primaria, il coordinatore della sicurezza e tutti i soggetti coinvolti oltre che l'impresa esecutrice dei lavori stessi;
 - e. comunicare al referente (dell'Area 10) del Comune per l'esecuzione dell'opera, tramite la D.L., oltre l'inizio lavori, anche ogni sospensione o ripresa dei lavori che potrebbero influire sul cronoprogramma degli interventi;
 - f. eseguire tutte le verifiche/collaudi delle opere realizzate, secondo le indicazioni del referente del Comune e del collaudatore nominato (dell'Area 10);
 - g. non apportare nessuna variante, quantitativa e qualitativa, se non sia stata preventivamente comunicata/concordata con il referente (Area 9 e Area 10), al quale compete la decisione sulla tipologia di autorizzazione della variante, e all'eventuale presentazione di regolare istanza documentata al S.U.E.
Viceversa, le varianti richieste dal Comune dovranno essere espressamente accettate dal Soggetto Attuatore;
 - h. comunicare la fine lavori delle opere secondo i termini previsti nel cronoprogramma, allegato "H", e comunque entro tre anni dall'inizio lavori, salvo proroghe, trasmettendo al Comune e al collaudatore la contabilità finale dei lavori costituita da: libretto delle misure e suoi allegati, registro di contabilità, stati d'avanzamento lavori, relazione finale dei lavori e tutte le certificazioni dei materiali utilizzati per l'esecuzione delle opere, nonché la presentazione dei as-built di tutte le opere realizzate;
 - i. liquidare, a fronte di semplice richiesta dell'ente, gli oneri per il collaudo delle opere al tecnico opportunamente nominato.
 - j. 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;
 - k. trasmettere formale richiesta di elettrificazione della nuova cabina;
 - l. presentare la SCA di agibilità della cabina elettrica, completa dell'avvenuto accatastamento del manufatto, sul quale dovrà iscriversi servitù di elettrodotto inamovibile a cura e spese di E-Distribuzione S.p.A.;

3. Il Comune di Senigallia:

- a. nomina il collaudatore contestualmente all'inizio lavori dell'opera pubblica comunicata dal Soggetto Attuatore;
- b. nomina un referente dell'Area 10 per l'Ente per la fase di esecuzione dell'opera fino all'approvazione del certificato di collaudo;
- c. autorizza sin d'ora l'occupazione del suolo pubblico a titolo non oneroso per la realizzazione del marciapiede pubblico su Via del Lavoro;
- d. provvede, (tramite l'Area 10 o l'Area tecnica competente in base alla tipologia delle opere da realizzare) all'approvazione con determina del Collaudo tecnico amministrativo;
- e. prende in carico, tramite l'Area 10, le opere insistenti su Area Comunale a seguito di verbale di consegna delle stesse, sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto attuatore e del Comune; da tale data il Comune subentra nella disponibilità dell'opera nei termini stabiliti in convenzione;
- f. notifica, tramite l'Area 9, al soggetto attuatore eventuali conguagli in denaro nei casi di opere complessivamente inferiori agli oneri tabellari dovuti;
- g. provvede, tramite l'Area 9 (quali Resp. Proc. dell'intervento edilizio/urbanistico/convezione), alla stipula dell'atto di cessione delle aree e alla regolarizzazione contabile delle opere cedute, riscontrando il conto finale presentato dal D.L. e certificato con l'atto di collaudo.

4. Modalità operative:

Prima dell'inizio dei lavori il referente (dell'Area 10) per l'ente per la fase di esecuzione dell'opera verifica in contraddittorio con il Soggetto Attuatore 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.

Il referente comunale per la fase di esecuzione delle opere per conto dell'Amministrazione Comunale può disporre verifiche nella fase di esecuzione o nel corso del collaudo e pertanto sarà cura del titolare del permesso di costruire 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. Si elencano le verifiche che dovranno essere effettuate sulle opere da realizzare:

- prove di tenuta o video-ispezioni alle condotte fognarie;
- prove di portanza della fondazione stradale e del sottofondo stradale;
- prove di verifica dei conglomerati bituminosi volte all'accertamento della conformità ai progetti accettati dalla direzione lavori;
- prova di taglio tra binder e tappeto;
- prove pubblica illuminazione;
- prove alle condotte dei sottoservizi a carico di altri enti secondo le loro indicazioni;
- quanto altro ritenuto necessario in relazione all'opera.

5. In relazione a quanto stabilito dal presente atto, il soggetto attuatore si obbliga per sé, successori ed aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione in oggetto, significando che i costi di urbanizzazione definiti dal progetto esecutivo approvato con DGM n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, e gli eventuali maggiori costi non preventivati, saranno comunque a

carico della medesima.

6. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme del Codice Civile e alle altre disposizioni legislative che regolano i singoli rapporti.

Art.8 - Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria

1. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, il Soggetto Attuatore procede all'affidamento delle opere, dei servizi connessi e all'acquisizione di forniture, nell'ambito del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.
2. In relazione al cronoprogramma, il Soggetto Attuatore:
 - a. assume il ruolo di stazione appaltante procedendo all'affidamento delle opere ai sensi del D.Lgs 36/2023, a cura del RUP nominato;
 - b. trasmette al Comune gli atti relativi alla procedura di affidamento dei lavori e l'aggiudicazione degli stessi;
 - c. tramette al Comune il contratto sottoscritto con l'Aggiudicataria;
 - d. richiede al Comune, almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori dell'opera pubblica, la nomina del collaudatore (amministrativo, tecnico-funzionale e statico), ove previsto, con oneri a proprio carico;
 - e. comunica, unitamente alla data di inizio lavori nei termini stabiliti in convenzione, il nominativo del Direttore dei Lavori afferente alle opere di urbanizzazione secondaria e dell'impresa esecutrice;
 - f. aggiorna, tramite la Direzione Lavori, il cronoprogramma dei lavori e lo trasmette al referente comunale per l'accettazione;
 - g. comunica, tramite la Direzione Lavori, al referente comunale l'inizio dei lavori nonché ogni eventuale sospensione o ripresa che possa incidere sul cronoprogramma;
 - h. non apporta nessuna variante, quantitativa e qualitativa, se non sia stata preventivamente comunicata/concordata con il referente (Area 9 e Area 10), al quale compete la decisione sulla tipologia di autorizzazione della variante;
 - i. esegue tutte le verifiche e i collaudi delle opere realizzate secondo le indicazioni del referente comunale e del collaudatore nominato;
 - j. liquida, a fronte di semplice richiesta dell'Ente, gli oneri relativi al collaudo al tecnico nominato;
 - k. comunica la fine lavori delle opere, trasmettendo al Comune e al collaudatore (ove nominato) la contabilità finale dei lavori costituita da: libretto delle misure e relativi allegati, registro di contabilità, stati di avanzamento lavori, relazione finale dei lavori (in caso di collaudo), conto finale redatto dalla D.L., certificazioni dei materiali utilizzati e elaborati "as built" di tutte le opere realizzate;
 - l. rispetta, ai fini della tracciabilità dei pagamenti, le procedure di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136;
 - m. mantiene le opere di urbanizzazione realizzate in perfetto stato di efficienza e manutenzione fino alla data di presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. Il Comune di Senigallia:
 - a. nomina il collaudatore contestualmente all'inizio dei lavori dell'opera pubblica comunicata dal Soggetto Attuatore;
 - b. nomina un referente dell'Area 10 o dell'Area tecnica competente in relazione alla tipologia delle

opere, per la fase di esecuzione fino all'approvazione del certificato di collaudo;

- c. provvede, tramite l'Area 10 o l'Area tecnica competente in relazione alla tipologia delle opere, all'approvazione con determina del collaudo tecnico-amministrativo entro i termini previsti dal Codice dei Contratti;
- d. prende in carico, tramite l'Area 10 o l'Area tecnica competente in relazione alla tipologia delle opere, le opere a seguito di verbale di consegna delle stesse sottoscritto dal legale rappresentante del Soggetto Attuatore e del Comune ovvero contestualmente alla stipula dell'atto di cessione delle aree; da tale data l'Amministrazione subentra nella disponibilità dell'opera nei termini stabiliti in convenzione;
- e. provvede, tramite l'Area 9 quale Responsabile del Procedimento dell'intervento edilizio/urbanistico/convenzione, alla regolarizzazione contabile delle opere cedute, riscontrando il conto finale certificato con l'atto di collaudo;
- f. notifica, tramite l'Area 9, eventuali conguagli in denaro nei casi di opere complessivamente inferiori agli oneri tabellari dovuti;
- g. provvede, tramite l'Area 9 (quali Resp. Proc. dell'intervento edilizio/urbanistico/convenzione), alla stipula dell'atto di cessione delle aree e alla regolarizzazione contabile delle opere cedute, riscontrando il conto finale presentato dal D.L. e certificato con l'atto di collaudo.

7. Modalità operative

Prima dell'inizio dei lavori, il referente comunale per la fase di esecuzione verifica in contraddittorio con il Soggetto Attuatore la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello e di ogni altro elemento necessario alla corretta realizzazione delle opere.

Il referente comunale può autorizzare modifiche di dettaglio o varianti di modesta entità.

Il referente comunale può disporre verifiche in fase di esecuzione o in sede di collaudo; il Soggetto Attuatore dovrà garantire ogni assistenza e prestazione di mano d'opera e mezzi necessari all'esecuzione di prove, saggi e accertamenti.

A titolo esemplificativo, potranno essere richieste:

- prove di tenuta o video-ispezioni delle condotte fognarie;
- prove di portanza della fondazione e del sottofondo stradale;
- prove sui conglomerati bituminosi per verificarne la conformità ai progetti approvati;
- prove di aderenza del manto stradale;
- prova di taglio tra binder e tappeto;
- prove sulla pubblica illuminazione;
- prove sulle reti acquedottistiche secondo le indicazioni del gestore;
- prove sui sottoservizi a carico degli enti competenti;
- ogni ulteriore verifica ritenuta necessaria in relazione all'opera.

Art. 9 – Edilizia convenzionata

1. Il progetto del comparto CR2/C/ERP – Borgo Bicchia, prevede all'interno della SUL complessiva di mq. 6.473,00 la realizzazione di un lotto destinato all'edilizia residenziale sociale (ERS):

LOTTO 2.9 avente una SUL pari a mq. 1.295,00, a regime convenzionato, da attuare secondo le modalità previste dal Regolamento Regionale Marche 4 ottobre 2004, n. 6 e s.m.i., per interventi di edilizia Residenziale convenzionata, che disciplina: vincoli, prezzi e durata e requisiti degli assegnatari/acquirenti.

2. Gli alloggi realizzati, saranno soggetti a vincolo di destinazione ERS per anni 20, decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità e la loro cessione in proprietà avverrà a prezzo convenzionato.

Il permesso di costruire relativo al LOTTO 2.9 potrà essere rilasciato solo previa stipula di apposita convenzione che regolamenti il prezzo massimo di prima cessione e l'aggiornamento annuale, secondo il Regolamento Regionale Marche 4 ottobre 2004, n. 6, pubblicato sul B.U. del 14/10/2004 n. 109.

La stessa dovrà prevedere che:

– in caso di rivendita dell'immobile entro il periodo di vincolo ventennale, la stessa sarà subordinata a:

- comunicazione preventiva al Comune;
- rispetto del prezzo massimo aggiornato, anche di eventuali migliorie documentate.

– l'atto notarile di rivendita dovrà richiamare integralmente la detta convenzione; è vietato:

- vendere a prezzo superiore a quello convenzionato;
- mutare destinazione d'uso;
- frazionare l'alloggio;
- locare senza autorizzazione.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare avvio ai lavori, relativi all'intervento di edilizia residenziale sociale in edilizia convenzionata, entro e non oltre il termine di cinque anni dalla data di inizio lavori del primo intervento di edilizia privata e a terminarlo entro i successivi 3 anni. Il mancato rispetto del suddetto termine di inizio lavori comporterà l'impossibilità di rilasciare ulteriori permessi di costruire per ulteriori lotti inclusi nel comparto.

Art. 10 - Garanzie finanziarie

1. Misura delle obbligazioni.

a. Il Soggetto attuatore fornisce ampia garanzia rispetto agli impegni assunti con la sottoscrizione della presente convenzione attraverso titoli, di cui avanti, commisurati al valore delle opere previste, ai sensi della D.G.M. n. _____ del _____, come di seguito computato:

Quadro tecnico economico opere urbanizzazione primaria: € 1.280.017,59 x 100% = € 1.280.017,59

Quadro tecnico economico opere urbanizzazione secondaria: € 422.938,63 x 100% = € 422.938,63

Importo garanzia: € 1.702.956,22;

b. Nell'ipotesi di inadempimento da parte del soggetto attuatore alle obbligazioni assunte con la sottoscrizione della presente convenzione, il Comune escuterà la garanzia prestata disponendo, a mezzo della esecuzione d'ufficio cioè a mezzo della propria organizzazione, l'esecuzione delle operazioni mancanti ovvero incomplete come previste dal progetto approvato.

c. Formula di rivalutazione delle opere e determinazione del valore di escussione: $Ve = Xc * 1.25 * FOI_{rec} / FOI_m$

Ve = valore escusso

Xc = importo delle opere, comprensive di spese tecniche e generali, non realizzate o non collaudate.

FOI_m = indice FOI medio anno sottoscrizione convenzione

FOI_{rec} = più recente indice noto nel mese in cui viene effettuata la rivalutazione.

d. Ancorché la garanzia sia commisurata in termini percentuali, essa è prestata per tutte le opere previste dal piano nonché per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

2. Caratteristiche della garanzia.

a. A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore produce al Comune di Senigallia, che a mezzo del suo legale rappresentante riconosce idonea per quanto richiesto con il presente atto, il seguente titolo:

- polizza n. _____, rilasciata da: _____ in data _____, del valore di € 1.702.956,22 (euro unmilionesettecentoduemilanovecentocinquantesi/22.);

b. 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.

c. La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi. Il soggetto attuatore, in caso di escussione autorizza sin d'ora il Comune all'esecuzione delle opere all'interno delle aree di sua proprietà su cui grava obbligo di cessione.

3. Modalità di svincolo della garanzia

La polizza fideiussoria è valida ed operante fino a rilascio di apposita espressa dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale. Lo svincolo del suddetto titolo di garanzia avverrà solo al rilascio del collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo (opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

Art. 11 - 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. 12 - 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.
2. Qualora il Soggetto Attuatore proceda all'alienazione totale delle aree, la stessa si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune e non ancora soddisfatti alla data del trasferimento.
2. La predetta esplicitazione dovrà risultare dall'atto di alienazione, unitamente all'impegno del nuovo proprietario che sarà così formulato: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Senigallia da _____ in data _____ Rep. N. _____ registrata a _____ e trascritta a _____ il _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

Art. 13 - 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. 14 - 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. 15 - Elaborati di progetto e documentazione

1. Gli elaborati del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, di cui al titolo unico SUE relativo alla pratica L/2024/2, come approvati con D.G.M. n. _____ del _____ ed elencati nell'allegato "D", costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non allegati.
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 comparenti 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 comparenti, 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. _____ del _____

B - DGM n. _____ del _____

C - D.G.M. n. _____ del _____ di approvazione progetto esecutivo delle opere;

D - Elenco degli elaborati del progetto esecutivo delle opere;

E - "B_10_rev2 "Schema di frazionamento" (Individuazione aree a parcheggio e marciapiede da cedere)

F - Quadro tecnico economico OO.UU.I.

G - Quadro tecnico economico OO.UU.II.

H - Cronoprogramma opere