

**SCHEMA DI CONVENZIONE SOSTITUTIVA RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO
DI RECUPERO APC2 "OSPEDALE UMBERTO I " E CONTESTUALE CESSIONE DI
IMMOBILI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

* * *

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici ed il giorno del mese di

In

Avanti a me dottor - Notaio con residenza in ~~Osimo~~ ed iscritto nel Ruolo del Distretto
Notarile di Ancona, si sono costituiti i signori:

-

il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Servizio Sportello Attuazione
Trasformazione Urbanistica del **COMUNE DI ANCONA**, in esecuzione del Decreto
Sindacale....., in virtù del combinato disposto dell'art. 107 comma 3 lettera c) del T.U. Enti
Locali n. 267 del 19/08/2000, dell'art. 28 del vigente Statuto Comunale e successivi atti modificativi e
integrativi, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 124 del 30/10/2000 e dell'art. 11 del
Regolamento Comunale dei Contratti, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 510 del
20/12/1999 - esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera
"A", ed a ciò espressamente autorizzato

- **Cristofori Geom. Domenico**, nato a Montegallo l'11 novembre 1953, residente ad Ascoli Piceno,

che interviene al presente atto non in proprio bensì quale procuratore speciale della Società
"SANTARELLI COSTRUZIONI - S.p.A.", società con unico socio, con sede legale in Roma, Via
del Tritone n. 125, e sede amministrativa in Ascoli Piceno, Via Cola d'Amatrice n. 5, Capitale Euro
22.000.000,00, iscritta al n. 1132602 del Repertorio Economico Amministrativo tenuto presso la
Camera di Commercio di Roma, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di
Roma 09009771008, giusta procura speciale a rogito Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno in data
14 gennaio 2008 rep. n. 18583/4781, registrata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 16
gennaio 2008 al n. 177 serie 1T, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera ".....", a
lui rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della suddetta società, signor Santarelli
Pietro, nato ad Ascoli Piceno il 24 marzo 1938, domiciliato per la carica in Roma, ove sopra,
autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 14 gennaio 2008, di seguito più
brevemente denominata "Impresa" o "Società". Detta Società nel prosieguo del presente atto potrà
essere anche denominata "soggetto attuatore";

Persone della cui identità personale io Notaio sono certo, che mi richiedono di ricevere il presente atto.

Quindi

PREMESSO

- che la Società "SANTARELLI COSTRUZIONI S.p.A." con atto di convenzione a rogito Notaio Sandro Scoccianti di Ancona stipulato in data 12 febbraio 2008, Rep. n. 308837/52210, registrato in Ancona il 15 febbraio 2008 al n. 1913 serie 1T, trascritto in Ancona il 21 febbraio 2008 al n. 2960 reg. part., è stata autorizzata a dare attuazioni alle previsioni del Piano di Recupero APC 2 OSPEDALE UMBERTO I approvato con delibera consiliare N° 48 del 21 aprile 2005 pubblicato sul B.U.R. Marche al N° 50 del 1° giugno 2005 provvedendo alla redazione dei progetti degli Ambiti Sistemici ed alla progettazione e realizzazione a propria cura e spese delle intere opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano di Recupero;

- che il Piano di Recupero APC2 OSPEDALE UMBERTO I è stato redatto dall'A.C. in base all'art 28 della legge 457/78 e dichiarato Comparto Unico in base all'art 32 della Legge Regionale N° 34 /92;

- che, a garanzia degli obblighi assunti la Società Santarelli Costruzioni S.p.A, per sè e suoi aventi causa, ha costituito idonea garanzia fideiussoria prestata dalla Assicurazioni Generali S.p.A., con sede legale in Trieste, Agenzia di Ascoli Piceno, Polizza N° 288800057 con decorrenza 30 gennaio 2008 dell'importo di Euro 5.510.743,55, come indicato nella succitata convenzione del 12 febbraio 2008;

- che con deliberazione di Giunta N° 186 del 30 aprile 2008 sono stati approvati i progetti degli Ambiti Sistemici;

- che con deliberazione di Giunta N° 390 del 29 luglio 2008 sono stati approvati i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e degli Ambiti Unitari D, G1, E, G2 propedeutici per il rilascio dei Permessi di Costruire dei singoli interventi edilizi;

- che sono stati rilasciati i seguenti permessi:

* Permesso di Costruire N° 143 del 6 agosto 2008 per l'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria APC2 Ex Ospedale Umberto I;

* Permesso di Costruire N° 194 del 5 novembre 2008 per la realizzazione del Parcheggio interrato multipiano ambito G1 del Piano di Recupero ex Ospedale Umberto I; 1^ variante al Permesso di Costruire 194/2010;

* Permesso di Costruire n. 225/2008 parcheggio a raso G2;

* Permesso di Costruire n. 092/2009 ristrutturazione padiglione 6 - 1^ variante al Permesso di Costruire 92/2009;

* Permesso di Costruire n. 143/2009 ristrutturazione padiglione 8 - 1^ variante al Permesso di Costruire 143/2009;

* Permesso di Costruire n. 28/2009 permesso di costruire nuovo edificio;

* Permesso di Costruire n. 118/2012 parcheggio interrato G2;

* Permesso di Costruire n. 60/2012 ristrutturazione padiglione 7;

* Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. 103821 del 10 ottobre 2008 demolizioni;

* Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. 8615 del 10 febbraio 2009 smontaggio muro esterno per assaggio di cantiere;

* Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. 46796 del 19 maggio 2010 demolizioni interne al padiglione 7;

* Autorizzazione N° 33/2008, n. 24/2008, n. 3/2009, n. 48/2012 per l'abbattimento di piante protette;

- che con l'approvazione e il rilascio degli atti succitati il Piano di Recupero risulta avviato in modo sostanziale;

- che il Piano di Recupero è stato sottoposto a Variante per le motivazioni contenute nell'elaborato Relazione illustrativa della variante al Piano di Recupero dell'APC2 e nella delibera di adozione della Giunta Comunale del 20 marzo 2012 n. 82 (pubblicata sul BUR n.41 del 26/04/2012);

- che la Variante al Piano di Recupero redatta dal Comune di Ancona comprende aree e fabbricati ricadenti nel Comune di Ancona già distinti al Catasto al Foglio 9, mappale 1013 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, mappali 1016, 1014, 1015, 1017, 1018, mappale 31 subalterni 1, 2, 11, 12, 22, e mappali 32, 33, 887, 888, 890, 1, 10, 190 ed ora distinti

- che la Variante al Piano di Recupero munita dei pareri di legge è stata adottata dal Comune di Ancona con delibera di Giunta Comunale n. 357 del 18 ottobre 2011;

- che l'ASUR n. 7 di Ancona ha esaminato il piano di recupero confermando con nota del 23 agosto 2011 Prot. n. 55779 il parere favorevole espresso in data 14 gennaio 2009, Prot. n. 2596;

- che il Dipartimento III – Governo del Territorio Servizio I – Urbanistica U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici della Provincia di Ancona ha esaminato la Variante al Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 89 del D.P.R. 380/2001 (ex Art. 13 della Legge 64/1974) ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/1974, ha confermato con nota del 25 agosto 11, Prot. 98105, il parere favorevole espresso con determinazione del Dirigente n. 253 del 16 novembre 2010;

- che la Soprintendenza per i Beni ambientali e Architettonici delle Marche il 21 settembre 2011 con Prot. n. 15488, ha espresso parere favorevole pervenuto in data 28 settembre 2011, Prot. 86296;

- che pertanto l'iter della Variante al Piano di recupero si è concluso con la sua approvazione definitiva con delibera di Giunta Comunale n. 82 del 20 marzo 2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 41 del 26 aprile 2012;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 14 gennaio 2013 sono state apportate parziali modifiche e integrazioni allo schema di convenzione, per l'affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001;

- che la presente convenzione, redatta adeguandola allo schema di convenzione approvato con delibera del Commissario Straordinario N° 2 del 9 marzo 2009 e allo schema di convenzione approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 10 del 14 gennaio 2013, costituisce parte integrante e sostanziale della variante al Piano di Recupero e sostituisce lo schema di convenzione allegato alla variante

approvata con delibera n. 82 del 20 marzo 2012 e sostituisce la convenzione sottoscritta il 12 febbraio 2008;

- che il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si impegna a trasferire i propri obblighi agli acquirenti e successivi aventi causa;

Tutto ciò premesso e considerato come parte integrante e sostanziale del presente atto, fra il COMUNE DI ANCONA, in seguito denominato "Comune" e la Società "SANTARELLI COSTRUZIONI S.p.A.", si conviene e stipula quanto appresso:

Art. 1

RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE SOTTOSCRITTA IN DATA 12 FEBBRAIO 2008

Con la sottoscrizione della presente convenzione, il Comune di Ancona e la Società "SANTARELLI COSTRUZIONI S.p.A." dichiarano decaduto ogni rapporto obbligatorio derivante dalla precedente convenzione tra loro sottoscritta in data 12 febbraio 2008, che pertanto si intende risolta.

Il Comune di Ancona e la Società "SANTARELLI COSTRUZIONI S.p.A." danno atto che tale sottoscrizione avviene per reciproca loro volontà e loro consenso ed al fine di adeguare e rendere coerenti la regolamentazione pattizia fra l'Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore e le sopraggiunte scelte urbanistiche approvate con la variante al Piano di Recupero oggetto della delibera n. 82 della Giunta Comunale del 20 marzo 2012.

Il soggetto attuatore, "SANTARELLI COSTRUZIONI S.p.A.", con la stipula del presente accordo dichiara espressamente di accettare ogni obbligazione in esso contenuta anche per le parti che siano differenti o aggiuntive o migliorative rispetto a quelle del precedente accordo e dichiara di rinunciare sin da ora ad ogni maggior onere o rivalsa da far valere nei confronti del Comune di Ancona.

Art. 2

AUTORIZZAZIONE

Il Comune di Ancona, mediante il suo legale rappresentante, con la firma del presente atto, autorizza il soggetto attuatore a dare attuazione alle opere di urbanizzazione e agli interventi edilizi previsti dalla Variante al Piano di Recupero dell'APC2 approvata con D.G. n.82 del 20/03/2012 salvi e impregiudicati i diritti dei terzi compreso il Comune, secondo quanto rappresentato negli elaborati nel seguito elencati:

- a. Tav 1 inquadramento urbano scala 1:5.000
- b. Tav 2 Stralcio planimetria catastale. Stralcio planimetria vigente PRG. scala 1:1000 -2000
- c. Tav 3 Analisi dell'esistente. scala 1:500
- d. Tav 4 Analisi dell'esistente - Sezioni. scala 1:1.000
- e. Tav 5 Rilievo del verde. scala 1:500
- f. All.1 Schedatura alterazioni tipologiche. scala 1:500
- g. All.2 Schede documentazione fotografica (ambiti A, B, C, D, E, F, G1, G2, G3)

- h. Tav 6 Planovolumetrico. scala 1:5001:1000
- i. Tav 7 Localizzazione e tipologia del verde e dei parcheggi. scala 1:500
- j. Tav 8 Tavola normativa. scala 1:500
- k. Tav 9 Tavola demolizioni. scala 1:500
- l. Tav 11 Stralcio planimetria catastale con individuazione delle aree da cedere
- m. Relazione
- n. Relazione di Sostenibilità Ambientale Art. 5 L.R. 14/2008
- o. Norme Tecniche di Attuazione
- p. Preventivo sommario di spesa
- q. Quadro comparativo degli oneri a carico delle proprietà
- r. perizia tecnico estimativa per la determinazione della differenza di valore di mercato dei padiglioni 3 e12/13
- s. Rapporto geologico 2004
- t. Rapporto geologico integrativo (dicembre 2008)
- u. Schema di convenzione: atto integrativo della convenzione stipulata in data 12 febbraio 2008
- v. allegati:
 - pareri in originale
 - copie documenti.

Detti documenti costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto ancorchè ad esso non materialmente allegati, ma comunque ben noti ai contraenti. Gli stessi sono conservati agli atti dell'Amministrazione Comunale, presso la Segreteria del Consiglio Comunale. Mentre copia autentica del presente contratto e dei relativi allegati verrà conservata agli atti dell'Amministrazione presso il Servizio Contratti.

Art. 3

ATTUAZIONE DEL PIANO

La Variante al Piano di Recupero divide il Comparto unico in 9 (nove) Ambiti d'Intervento contraddistinti dalle lettere A (A1 e A2), B, C, D, E, F, G1, G2, G3 (interrato) e per ogni ambito sono individuati: i singoli lotti, i parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso consentite, la dotazione degli standard e le prescrizioni specifiche. Il progetto Unitario di ogni Ambito d'intervento dovrà essere presentato con le modalità previste dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano di Recupero.

Gli interventi edilizi previsti dalla Variante al Piano di Recupero, riferiti ad un singolo lotto ovvero estesi a tutto un intero Ambito di Intervento, verranno attuati mediante il rilascio di Permessi di Costruire da parte del Comune di Ancona.

I nuovi permessi di costruire degli edifici residenziali potranno essere rilasciati soltanto dopo l'approvazione dei progetti degli ambiti sistemici unitari ASI adeguati alla variante e ai relativi ambiti unitari di interventi e dopo il rilascio della variante al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria. Resta comunque inteso che potranno essere portati ad ultimazione i lavori già autorizzati con Permesso di costruire o altro titolo abilitativo in corso di validità, purché non in contrasto con le previsioni e prescrizioni della presente variante.

Con il presente atto il soggetto attuatore si impegna a:

A. cedere al Comune di Ancona entro cinque anni liberi da vincoli, pesi, oneri, trascrizioni pregiudizievoli e ipoteche i seguenti immobili:

1. a titolo gratuito le aree di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto del presente atto meglio specificate nell'art. 5;
2. a compensazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, i padiglioni 10 e 11, del valore stimato di Euro 984.823,00;
3. il livello -3 del parcheggio multipiano dell'ambito G1 con le seguenti modalità:

3.a) quali opere compensative del plusvalore derivante dal cambio di destinazione d'uso dei padiglioni 3, 12 e 13 le seguenti porzioni di immobile (come meglio specificato nell'allegato grafico“ ...”)

- parcheggi P1 (mq.1465) del valore stimato di Euro 911.160,00;

- parcheggi P3 (mq. 238) del valore stimato di Euro 154.700,00;

3.b) quali opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione la seguente porzione di immobile (come meglio specificato nell'allegato grafico (?))

- parcheggi P2 (mq.1320) del valore stimato di Euro 848.900,00;

4. porzione del livello -2, del parcheggio multipiano dell'ambito G1 (come meglio individuata nella planimetria allegata alla lettera) relativa ai parcheggi di standard ai sensi dell'art. 6 del PRG riferiti all'uso U4/19 (mq 1967) del valore stimato di Euro 1.278.550,00 quali opere compensative del plusvalore derivante dal cambio di destinazione d'uso dei padiglioni 3, 12 e 13

Con la sottoscrizione del presente atto il soggetto attuatore si impegna sin da ora a cedere in comodato d'uso in favore del Comune di Ancona i parcheggi di cui ai punti 3 e 4 impegnandosi altresì ad acquisire l'agibilità relativa allo stralcio funzionale relativo al punto 4 entro 6 mesi dalla stipula del presente atto.

Il Comune di Ancona si riserva la facoltà di cedere a sua volta l'uso dei parcheggi a favore di terzi.

La redazione dei necessari atti catastali, nonché gli atti di cessione sono altresì a carico del soggetto attuatore;

B. a corrispondere al comune di Ancona, entro cinque anni dalla firma del presente atto, Euro 355.590,00 a compensazione del plusvalore derivante dal cambio di destinazione d'uso dei padiglioni 3, 12 e 13.

In luogo della corresponsione della somma sopra stabilita potrà essere autorizzata la realizzazione di nuove opere di pari importo su iniziativa del soggetto attuatore o su proposta del Comune di Ancona.

C. alla realizzazione, ai sensi della Legge N° 457/1978 art. 28 comma 7 e art. 16 del D.P.R. N° 380/2001, delle opere di urbanizzazione a carattere generale primarie e secondarie sulla base del progetto esecutivo, il tutto a totale propria cura e spese, in conformità ai progetti degli ambiti sistemici approvati anche se il costo di dette opere superi gli oneri tabellari dovuti per il rilascio di tutti i Permessi di Costruire relativi agli interventi edilizi previsti nei nove ambiti Unitari. Per i progetti delle

opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per i quali non è ancora stato rilasciato atto autorizzativo, sarà rilasciato specifico Permesso di Costruire;

D. alla realizzazione, a proprie cura e spese, dei parcheggi P3 localizzati negli Ambiti Unitari G1 – G2 – D (a raso) - G3 (interrati), oltre a quelli previsti lungo la viabilità (interni alle aree di ambito) i quali garantiranno il rispetto dei parametri edilizi dei singoli interventi previsti negli Ambiti di intervento contraddistinti con le lettere A, B, C, D, F;

E. alla redazione, a proprie cura e spese, della variante al progetto degli ambiti sistemici e alla variante al progetto delle opere di urbanizzazione.

Le sanzioni a carico del soggetto attuatore in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dalla Variante al Piano di Recupero dell'APC2 (v. art. 33, co. 2, lettera e) della L.R. n. 34/92) saranno quelle previste dalla Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, PARCHEGGI PRIVATI P3

Le parti danno atto che il collegamento pedonale con il parco del Cardeto (collegamento via delle Ginestre), opera rientrante tra quelle di urbanizzazione secondaria da eseguire a scomputo per un importo preventivato di Euro 162.111 (centosessantaduemilacentoundici), pur se ubicato al di fuori dell'ambito oggetto del Piano di Recupero, è da realizzarsi ad esclusivo carico del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si impegna sin da ora a farsi carico degli oneri connessi alla attivazione dei servizi tecnologici (gas – acqua, elettricità, telefonia).

Il rilascio dei permessi di costruire dei singoli interventi edilizi è subordinato:

1) al rilascio (per quanto già non autorizzato) del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria contenenti tutti i servizi necessari per rendere agibili gli edifici soggetti a trasformazione. Solo per le opere di urbanizzazione secondaria potrà essere richiesto il Permesso di costruire per stralci funzionali;

2) alla garanzia che siano stati rilasciati i permessi di costruire dei parcheggi P1, P2, P3 di competenza dei singoli interventi edilizi;

3) limitatamente ai padiglioni 3, 12 e 13, alla avvenuta cessione dei parcheggi P2 e dei parcheggi relativi allo standard di PRG (art. 6 NTA) localizzati ai livelli -3 e -2 del parcheggio G1, come indicati ai punti 3 e 4 e al versamento del corrispettivo di cui alla lettera B del precedente art. 3. In alternativa potrà essere fornita idonea garanzia fideiussoria fino alla copertura dell'intero valore.

I permessi di costruire relativi ai padiglioni 1 e 2, di proprietà dell'ASUR, possono essere rilasciati anche in deroga alle condizioni di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3

Art. 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO: IDENTIFICAZIONE, QUALITÀ E IMPORTI

5.a - Determinazione presuntiva degli oneri tabellari di urbanizzazione

Le parti danno atto che, il contributo tabellare degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 16 punto 2 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 72 della L.R. del 5 agosto 1992 n. 34 e loro successive modifiche ed integrazioni, in applicazione della D.G.M. n. 193 del 3 aprile 2002 riguardante l'aggiornamento del contributo di concessione sono calcolati in via presuntiva sulla base delle volumetrie edificabili previste dalla variante al Piano di recupero approvato ed ammontano, come indicato nella tavola "quadro comparativo degli oneri a carico della proprietà" della variante al Piano di recupero, rispettivamente a:

urbanizzazioni primarie Euro 775.535,76 €/mc.8,07 x mc.38.592
(nuova edificazione)
€/mc.5,04 x mc.92.083
(ristrutturazione)

urbanizzazioni secondarie Euro 875.459,26 €/mc.8,13 x mc.38.592
(nuova edificazione)
€/mc.6,10 x mc. 124.553
(ristrutturazione)

Il contributo degli oneri tabellari, sopra riportato, potrà subire delle modifiche in quanto verranno applicate le tariffe degli oneri vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

5.b - Opere di urbanizzazione da affidare a scomputo: identificazione, qualità, importi

1. I soggetti attuatori, in relazione al disposto del paragrafo II, co. 5 dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e del D.P.R. 380/2001, si obbligano, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria, inserite nel piano dalla variante approvata, di importo inferiore alla soglia comunitaria con mezzi propri e a garanzia dei risultati, a proprie spese, con rinuncia alla riscossione dell'eventuale quota eccedente, ed in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli le seguenti opere di urbanizzazione primaria definite all'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 come integrata dalla legge n. 38/1990 e dal D.Lgs. n. 259/2003, di seguito elencata:

Opere di urbanizzazione primaria:

- Reti Tecnologiche
- Percorso pubblico di collegamento al Parco Cardeto
- Verde V1
- Percorso pedonale ambito G2 con collegamento rampa Cardeto

2. I soggetti attuatori, in relazione al disposto del paragrafo II, co. 5 dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e del D.P.R. 380/2001, si obbligano, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di urbanizzazione secondaria di importo inferiore alla

soglia comunitaria, da soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 40 del D.Lgs. 163/2006 selezionati tramite esperimento di una procedura negoziata ai sensi dell'art. 57 co. 6 e dell'art. 122 co. 8, con mezzi propri e a garanzia di risultato, a proprie spese, con rinuncia alla riscossione della eventuale quota eccedente, ed in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli le seguenti opere di urbanizzazione secondaria definite art. 4 della Legge 29 settembre 1964 n. 847 come integrata dalla Legge n. 38/1990 e dal D.Lgs. n. 259/2003, di seguito elencate:

Opere di urbanizzazione secondaria:

- Ristrutturazione edifici 10 e 11 ambito D
- Percorso pedonale collegamento parco del Cardeto (fuori ambito)
- Verde pubblico V2 (sistemazione a verde)
- Chiosco bar
- Spazi pubblici piazza.

Le suddette disposizioni non si applicano alle opere di urbanizzazioni già oggetto di convenzione e per le quali sia già stato rilasciato il permesso di costruire e risultino in corso di realizzazione alla data di stipula della presente convenzione.

Precisato che:

1. I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno essere esecutivi ai sensi della lett. C, co. 2 dell'art. 33 della L.R. 34/92 e dell'art. 93 comma 4 del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e loro successive modifiche ed integrazioni, redatti da professionisti abilitati incaricati dalla Ditta la quale dichiara che preventivamente nominerà anche il Coordinatore della Progettazione ai sensi della vigente normativa;
2. i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere validati ai sensi dell'art. 112 del D.Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
3. l'importo delle opere complessive a scomputo risulterà contenuto (maggiore) entro i valori stimati sulla scorta del progetto costituente parte integrante e sostanziale degli elaborati del Piano di Recupero APC 2 approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 82 del 20 marzo 2012.

Il soggetto attuatore si impegna pertanto a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella variante al Piano di recupero e approvate con D.G.M. n. 82 del 20 marzo 2012 così come verranno meglio individuate e descritte nelle tavole dei progetti esecutivi, a scomputo degli oneri tabellari relativi, per la somma complessiva stimata di Euro 4.164.942 (quattromilionicentosessantaquattromilanovecentoquarantadue), I.V.A. esclusa, con le procedure di legge vigenti e sopra richiamate.

Ai fini della determinazione dell'importo da scomputare, si riconosce al soggetto attuatore, a titolo di rimborso per le spese di progettazione, direzione lavori, sicurezza del cantiere, collaudi parziali o totali delle opere una quota pari al 2% dell'importo totale dei lavori, in analogia a quanto previsto dall'art. 92 comma 5 del D.Lgs. n. 163/2006 e sue modifiche ed integrazioni, intendendosi tali prestazioni sostitutive a quelle altrimenti a carico della Pubblica Amministrazione. Il costo complessivo delle opere sarà più precisamente desunto dal preventivo di spesa redatto sulla base del Prezziario Regionale vigente e sulla base dell'analisi dei prezzi per particolari categorie di lavori, facente parte del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, da approvarsi, successivamente alla firma della presente

convenzione, con delibera di Giunta Comunale e che dovrà essere conforme agli elaborati del piano di recupero approvato.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre a versare l'importo pari all'1,5% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria estese a tutta la Variante al Piano di Recupero come definite nel progetto esecutivo al fine della contribuzione in ordine al controllo e alle operazioni tecniche ed amministrative di competenza dell'Amministrazione Comunale connesse con la realizzazione delle opere. Da tale somma, da intendersi quota delle opere di urbanizzazione a scomputo, dovrà essere detratto l'importo di Euro 39.166,86 (trentanovemilacentosessantasei virgola ottantasei) già versato dal soggetto attuatore come risulta da reversale di incasso n. 9159 del 31 ottobre 2008.

Qualora il Responsabile del Procedimento accerti l'esistenza di somme residue dall'attività di controllo svolta durante la fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà impiegare le stesse per finanziare interventi di miglioramento e adeguamento delle opere pubbliche esistenti, anche su aree limitrofe purché funzionalmente connesse a quelle ricomprese nel piano attuativo, al fine di meglio integrarle con le nuove urbanizzazioni.

5.c - Determinazione definitiva degli oneri di urbanizzazione e modalità di pagamento della differenza tra il costo delle opere affidate a scomputo e gli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria

L'ammontare della quota del contributo di cui all'art. 16 punto 2 (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) del D.P.R. n. 380/2001 verrà determinata all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti dalla variante al Piano di Recupero.

Il pagamento eventuale del contributo di cui all'art. 16 punto 2 relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria del D.P.R. n. 380/2001 avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

Il pagamento del contributo di cui all'art. 16 punto 3 del D.P.R. n. 380/2001, relativo al costo di costruzione, avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

Il pagamento della eventuale quota di contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 16 punto 2 del D.P.R. n. 380/2001, derivante dalla differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo e l'importo dei relativi oneri tabellari di urbanizzazione, avverrà secondo le modalità di cui al successivo comma 5 e con le garanzie stabilite dal Comune e vigenti al rilascio dei singoli permessi di costruire.

Ai versamenti degli importi degli oneri non scomputati, si applicano le modalità di riscossione e rateizzazione in vigore.

Quando il costo delle opere realizzate risulti a consuntivo, inferiore agli importi convenzionati ed inferiori agli oneri tabellari dovuti per gli interventi edilizi corrispondenti, il soggetto attuatore si impegna a versare l'eventuale conguaglio al Comune di Ancona in unica soluzione entro 30 giorni dalla data del collaudo definitivo delle opere e comunque prima della presa in consegna delle opere.

5.d - Cessione delle opere

Le opere indicate in questo articolo saranno trasferite al Comune di Ancona che ne prenderà possesso nei tempi e con le modalità stabilite in questa convenzione. Tutte le spese e adempimenti relativi al trasferimento delle opere, sono a carico del soggetto attuatore.

Art. 6

ESECUZIONE LAVORI DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Il Comune di Ancona conferma la nomina del Dirigente della Direzione Sportello Unico Integrato Responsabile del Procedimento relativo all'esecuzione delle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Per l'esecuzione delle opere, tutte sotto soglia, il rilascio del permesso a costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è subordinato alla acquisizione della dichiarazione attestante la regolare esecuzione della procedura negoziata, sottoscritta dal titolare del permesso a costruire che se ne assume la responsabilità, da cui risulta l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a ribasso, il soggetto aggiudicatario, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione Art. 40 del codice.

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione previste dalla variante, che è fissato entro tre mesi dal rilascio del relativo permesso di costruire, dovrà essere comunicato al Sindaco e al Responsabile del Procedimento relativo all'esecuzione delle urbanizzazioni di cui al comma 1 unitamente ai nominativi del Direttore dei Lavori, delle ditte esecutrici e del Coordinatore della fase di esecuzione dei lavori nominato ai sensi e per gli effetti della normativa vigente. L'inizio dei lavori deve risultare da specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalla data di esso decorre il termine per il completamento delle opere.

L'ultimazione dei lavori deve risultare da specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e comunicato al Responsabile del Procedimento relativo all'esecuzione delle urbanizzazioni nelle forme stabilite dalla Legge. Dalla data di detto verbale decorre il termine utile per il collaudo definitivo.

Il Comune rimane estraneo ai rapporti contrattuali intercorrenti tra la Ditta e la/le impresa/e esecutrici delle opere selezionata/e a seguito di procedura.

Eventuali sostituzioni delle Ditte Esecutrici nel corso dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicate al responsabile del procedimento del Comune di Ancona. L'individuazione della nuova Ditta Esecutrice avverrà con le procedure di cui al punto b) del precedente art. 5.

Eventuali varianti potranno essere eseguite secondo la procedura stabilita dal successivo art. 11.

Tutte le opere dovranno essere ultimate entro i termini di validità del presente atto.

Eventuali sospensioni o proroghe dei lavori motivate dovranno essere comunicate dal Direttore dei Lavori entro dieci giorni dalla redazione del relativo verbale, previa acquisizione del parere del Responsabile del Procedimento relativo all'esecuzione delle urbanizzazioni.

Il Comune potrà con Determinazione motivata del Responsabile del Procedimento relativo all'esecuzione delle urbanizzazioni, accordare proroghe ai termini per la ultimazione dei lavori qualora

siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dei concessionari e della Ditta esecutrice.

Sono a carico del soggetto attuatore l'assistenza, la sorveglianza, la contabilizzazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere realizzate fino alla consegna delle stesse, come pure tutte le spese di progettazione, di collaudo, di espletamento delle pratiche per gli allacci, di frazionamento, di rogiti conseguenti e dipendenti.

Sono a carico del soggetto attuatore gli oneri per l'assistenza e la gratuita prestazione di mano d'opera e mezzi per l'esecuzione di prove e assaggi e quanto altro chiesto dai tecnici comunali preposti al controllo dei lavori.

Sono a carico del soggetto attuatore le richieste volte ad altri (ENEL, TELECOM, MULTISERVIZI, ANCONAMBIENTE, ecc.) per le previste autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere. Il responsabile del procedimento viene tempestivamente informato, per conoscenza, delle richieste inoltrate ed autorizzazioni acquisite dai suddetti Enti.

E' facoltà dei competenti Servizi Comunali, comunque denominati in ragione della organizzazione interna dell'Ente, effettuare controlli sul lavoro e sulle opere con diritto di imporre la sospensione immediata e la demolizione di quanto non risultasse corrispondente alla presente convenzione ed ai progetti esecutivi approvati.

Relativamente ai Padiglioni 10 e 11 il Comune di Ancona, nella persona del Responsabile del procedimento relativo all'esecuzione delle urbanizzazioni di cui al comma 1, si impegna ~~tre mesi~~ **sei mesi** dalla sottoscrizione della presente convenzione, a confermare al soggetto attuatore le destinazioni d'uso di cui alle decisioni di giunta lettera P del 4 marzo 2008 e lettera B del 23 settembre 2008, o a comunicarne eventuali variazioni.

Le opere di cui trattasi sono opere pubbliche e pertanto dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte e con l'osservanza di tutte le norme di leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art. 7

GARANZIE E SANZIONI

Si dà atto che a garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente convenzione, la Società "SANTARELLI COSTRUZIONI S.p.A." fornisce polizza fidejussoria che costituisce appendice della fidejussione rilasciata dall'Assicurazioni Generali S.p.A., con sede legale in Trieste, Agenzia di Ascoli Piceno (polizza n. 288800057), con decorrenza 30 gennaio 2008, dell'importo di Euro 5.510.743,55 (cinquemilionicinquecentodiecimilasettecentoquarantatré virgola cinquantacinque), già allegata alla citata convenzione in data 12 febbraio 2008, la quale appendice, rilasciata dalla stessa Compagnia assicuratrice con atto dichiarativo sottoscritto in data , e in copia allegata al presente atto sotto la lettera " ", garantisce l'importo di Euro 5.443.492,00/ pari agli importi delle opere da realizzare e degli immobili da cedere come di seguito indicati:

Valore opere di urbanizzazione

Reti tecnologiche (in fase di realizzazione)

Euro 1.264.253,00

Percorso pubblico di collegamento con parco Cardeto (in fase di realizzazione)	Euro	238.656,00
Verde V1	Euro	29.545,00
Percorso pedonale ambito G2 con collegamento rampa Cardeto	Euro	37.642,00
Ristrutturazione edifici 10 e 11 ambito D	Euro	1.047.104,00
Percorso pedonale collegamento parco del Cardeto (fuori ambito)	Euro	162.111,00
Verde pubblico V2 (sistemazione a verde)	Euro	27.743,00
Chiosco bar	Euro	63.373,00
Spazi pubblici piazza	Euro	445.615,00
<u>Opere a compensazione degli oneri di urbanizzazione secondaria</u>		
Valore parcheggio P2 (ambito G1)	<u>Euro</u>	<u>848.900,00</u>
Somma valore opere urbanizzazione		Euro 4.164.942,00
Valore immobili da cedere		
livello -2 parcheggio multipiano ambito G1		
parcheggi standard art. 6 PRG uso U4/19 (mq.1967)		<u>Euro 1.278.550,00</u>
Totale complessivo		Euro 5.443.492,00

Il soggetto attuatore si impegna ad adeguare l'importo della fideiussione al valore del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora questo, a seguito di adeguamenti o varianti risulti superiore all'importo, sopra indicato .

Le modalità di svincolo della cauzione sono quelle stabilite dagli artt. 8, 9 e dall'ultimo comma dell'art. 13 del presente atto.

Nel caso in cui il soggetto attuatore non sia in grado di adempiere agli obblighi previsti all'art. 3 punti 3 e 4 entro i termini ivi stabiliti è autorizzato a prestare idonea garanzia fideiussoria pari al valore degli immobili da cedere.

Il mancato completamento delle opere di urbanizzazione o la mancata cessione degli immobili, nelle modalità e nei termini di validità del presente atto, costituisce grave inadempimento da parte del

soggetto attuatore. In tal caso il Comune di Ancona, a suo insindacabile giudizio e previa diffida notificata al soggetto attuatore e all'impresa esecutrice, potrà sospendere i lavori e provvedere d'ufficio alla realizzazione delle opere ovvero all'acquisizione degli immobili mediante escussione delle garanzie fideiussorie per l'importo corrispondente come previsto all'art. 3, salvo eventuali maggiori spese e danni.

Le parti convengono che costituisce grave inadempienza anche il mancato rispetto delle prescrizioni della presente convenzioni, nonché dei tempi di inizio dei lavori, le eventuali sospensioni ingiustificate, non previste dal programma dei lavori, eventualmente aggiornato in occasione del verbale di inizio dei lavori, l'espletamento delle procedure di gara ai sensi delle normative vigenti.

La fideiussione dovrà essere mantenuta per tutta la durata prevista dalla presente convenzione, come disciplinato al successivo art. 9. Il Comune potrà escutere totalmente o parzialmente la garanzia anche a copertura delle penali comminate secondo quanto stabilito dai successivi ultimi due commi del presente articolo.

Il soggetto attuatore per il tempo che impiegasse per la realizzazione delle opere oltre il termine convenuto, salvo i casi di ritardo non imputabili, dovrà sottostare ad una penale pecuniaria di Euro 258,23 (duecentocinquantesette virgola ventitré) per ogni giorno di ritardo con un massimo di due mesi; oltre detto termine il soggetto attuatore saranno considerati inadempienti e pertanto il Responsabile del Procedimento relativo all'esecuzione delle urbanizzazioni applicherà quanto già previsto al precedente comma 3. Tale sanzione va applicata, al soggetto attuatore, anche alle inottemperanze di tutte le altre condizioni previste nella presente convenzione.

Il soggetto attuatore qualora non provveda attivamente alla cessione gratuita delle aree di cui all'art. 3 entro i termini di cui al successivo art. 12, dovrà sottostare ad una penale pecuniaria di Euro 516,46 (cinquecentosedici virgola quarantasei) per ogni giorno di ritardo.

Art. 8

CERTIFICAZIONI E COLLAUDI

Fatte salve le norme di cui agli artt. 215 e 216 del D.P.R. 5 dicembre 2010 n. 207, valgono anche le seguenti norme, se non in contrasto, integrative e ulteriormente cautelative per l'Amministrazione Comunale.

Il soggetto attuatore si impegna a dare comunicazione scritta al Comune di Ancona dell'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione allegando:

- i frazionamenti necessari per la cessione delle aree al Comune;
- il collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti, delle opere elettriche ed elettromeccaniche e delle reti infrastrutturali, redatto a cura degli enti gestori;
- tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e disciplina vigente.

Entro tre mesi dalla data di ultimazione delle opere, il Direttore dei Lavori dovrà inoltrare al Responsabile del Procedimento relativo all'esecuzione delle urbanizzazioni tutta la documentazione

tecnico contabile prevista dal successivo art. 10 integrata dalla documentazione richiesta dal Comune in forma scritta concertata in sede di stipula della presente convenzione per la particolarità delle opere o dei progetti.

Il collaudo definitivo dei lavori da parte del Comune dovrà avvenire nei tre mesi successivi e sarà effettuata a cura di collaudatori o Commissione di Collaudo da questa nominata.

Il Comune ha facoltà di richiedere, prima dell'ultimazione definitiva dei lavori, il funzionamento parziale o totale di ciascuna delle singole opere eseguite. In tal caso il Comune provvederà a suo insindacabile giudizio, ad un collaudo parziale in corso d'opera, previa presentazione da parte del Direttore dei Lavori, della documentazione tecnica ed economica dei lavori eseguiti.

Qualora il collaudo consegua esito positivo, si procederà alla riduzione dell'importo garantito dalla fideiussione di cui all'art.7, per un importo pari al valore delle opere collaudate, fatta salva una quota pari al 20% del loro valore a garanzia degli oneri di manutenzione, con le modalità indicate all'art. 9, fino alla definitiva presa in carico.

Art. 9

CONSEGNA DELLE OPERE

Entro sei mesi dal collaudo definitivo il Dirigente Responsabile del Procedimento dovrà provvedere alla presa in consegna delle opere eseguite a scomputo ed allo svincolo, con Delibera di Giunta, del 19% del residuo 20% della fideiussione. Il restante 1%, visto l'art. 229 del D.P.R. 5 dicembre 2010 n. 207, sarà svincolato trascorsi 2 anni dalla data di emissione del collaudo; in tale periodo il soggetto attuatore è tenuto alla garanzia per le difformità ed i vizi d'opera. Inoltre il SATU dovrà trasmettere al competente Servizio Manutenzione e Patrimonio l'atto deliberativo di presa in consegna corredato delle planimetrie necessarie relative alle opere eseguite per consentirne l'acquisizione al Demanio Comunale con pubblico atto da stipularsi entro sette mesi dal collaudo definitivo. Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli oneri necessari alla stipula degli atti pubblici definitivi. Con il passaggio di proprietà delle opere al Comune, saranno trasferiti gli oneri di manutenzione, fatto salvo quanto precisato al successivo art. 13 e nelle NTA della Variante del Piano di Recupero. Fino al perfezionamento e stipula degli atti definitivi, il soggetto attuatore dovrà assicurare a propria cura e spese, la manutenzione delle aree, delle opere e a collocare agli imbocchi delle nuove strade, tenute aperte, cartelli con dicitura "proprietà privata".

Con la stessa deliberazione di Giunta o Determinazione Dirigenziale si provvederà alla regolarizzazione contabile di cui all'art. 14.

Art. 10

OBBLIGHI DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Oltre ogni altro obbligo a carico del Direttore dei Lavori, ai sensi delle leggi vigenti, gli è fatto specifico obbligo di:

- munirsi, prima dell'inizio delle opere, di tutte le autorizzazioni e concessioni dagli Enti interessati alle medesime;

- dare accesso al cantiere in qualsiasi momento ai tecnici del Comune e degli Enti istituzionalmente competenti che avranno facoltà di richiedere anche ulteriori prove sui materiali posti in opera;

- redazione e/o tenuta dei seguenti documenti ai sensi dell'art. 156 del Regolamento di cui al D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 544:

1. il giornale dei lavori;
2. i libretti di misura delle lavorazioni e delle provviste;
3. le liste settimanali;
4. il registro di contabilità;
5. il sommario del registro di contabilità;
6. gli stati d'avanzamento dei lavori;
7. i certificati per il pagamento delle rate di acconto;
8. il conto finale e la relativa relazione.

Art. 11

VARIAZIONE DELLE OPERE PROGETTATE

Varianti in corso d'opera possono essere ammesse nel rispetto della normativa vigente e dovranno essere redatte sulla base del prezzario regionale al momento in vigore e dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale e da questa approvate con deliberazione della Giunta Comunale.

Eventuali varianti finalizzate al miglioramento delle opere e alla loro funzionalità, sempre che non comportino modifiche sostanziali e siano motivate da obiettive esigenze, derivanti da circostanze sopravvenute ed imprevedibili e purché tali varianti siano comprese nelle categorie di opere stabilite nel computo metrico facente parte del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da approvarsi con delibera di Giunta Comunale non comportino aumento della spesa prevista per la realizzazione dell'intervento e non comportino variazione al Piano di Recupero vigente, saranno disposte dal Direttore dei Lavori e concordate e ammesse dal Responsabile del Procedimento relativo all'esecuzione delle urbanizzazioni a mezzo di apposito verbale, nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione.

I prezzi delle opere di cui al presente atto si intendono fissi ed invariabili per tutta la durata dei lavori stabilita con la presente convenzione.

Per le opere non ancora ultimate alla scadenza prevista all'Art. 6 precedente, per cause non imputabili alla Ditta, sarà ammesso un adeguamento dei prezzi secondo il prezzario adottato in vigore se quest'ultimo risultasse aggiornato.

Art. 12

TEMPI E MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI

Il soggetto attuatore si impegna anche nei confronti dei suoi aventi causa alla cessione gratuita al Comune di Ancona delle aree destinate alle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo così come stabilito all'Art. 3 della presente convenzione e alla cessione gratuita degli immobili.

Tutte le spese inerenti a tale cessione sono a carico del soggetto attuatore.

La cessione di dette aree unitamente alle opere su di esse realizzate dovrà avvenire entro sei mesi dal collaudo definitivo di ogni singolo o gruppo di opere di urbanizzazione e comunque prima della presa in consegna delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

In caso di esecuzione d'ufficio dei lavori, con il relativo incameramento della fideiussione, le aree su cui le opere insistono saranno comunque cedute gratuitamente al Comune.

Art. 13

ONERI DIVERSI E SERVITU'

Fanno carico al soggetto attuatore i costi di manutenzione delle opere fino alla data della presa in consegna delle opere stesse da parte del Comune.

Fanno altresì carico al soggetto attuatore gli oneri derivanti dalla costituzione delle fideiussioni a garanzia del Comune e le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione.

Il soggetto attuatore è responsabile civilmente e penalmente delle opere realizzate a scomputo fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

Il soggetto attuatore è inoltre responsabile dei vizi e dei difetti delle opere realizzate a scomputo a mente degli artt. 1667, 1668, 1669 del C.C.

Sono inoltre a carico del soggetto attuatore le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del Verde V1 e V2 e a sostenere tutte le cure per almeno tre anni a partire dall'atto di consegna, inserendo in tali interventi il taglio dell'erba, il controllo della vegetazione infestante, il risarcimento delle fallanze, le irrigazioni di soccorso, le potature e quant'altro necessario per assicurare un verde perfettamente attecchito e rigoglioso.

Tutti i percorsi pedonali privati di uso pubblico devono essere accessibili a tutta la cittadinanza negli orari di apertura del parco, mentre la strada privata dovrà essere resa accessibile ai mezzi ed alle maestranze preposte alla manutenzione delle aree pubbliche interne al Piano di Recupero; dovrà inoltre essere garantito l'accesso carrabile ai mezzi preposti alla manutenzione dell'area pubblica esterna al Piano di Recupero nei soli orari di apertura del parco a tutta la cittadinanza.

L'accessibilità pedonale e carrabile nei termini sopraesposti deve essere garantita e soddisfatta con un impegno del soggetto attuatore, da trasferire a tutti gli aventi causa a qualsivoglia titolo, sottoscritto con atto pubblico da trascrivere presso il servizio pubblicità immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio.

Il soggetto attuatore e suoi aventi causa si impegnano a formalizzare la servitù di passaggio sulla strada di accesso ai padiglioni 10 e 11 dell'Ambito D e al parcheggio privato situato al livello -2 dell'ambito G1 a favore del comune di Ancona e di eventuali terzi utilizzatori del medesimo.

Le modalità di esercizio di tale servitù saranno definite nel regolamento previsto nell'ultimo comma del presente articolo.

Le aree private interne al Piano di Recupero (strada privata, parcheggio P3 Ambito D ecc.) si considerano assoggettate a servitù di passaggio a favore degli enti erogatori di servizi per le opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo, servitù da costituire nelle forme di legge e prima della presa in carico delle opere.

Lo svincolo della fideiussione è subordinato all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un apposito regolamento, che disciplini le modalità e la suddivisione delle spese di manutenzione delle reti tecnologiche, del verde pubblico e dei percorsi privati di uso pubblico, tra il Comune di Ancona, l'ASUR, il soggetto attuatore, e tutti i suoi aventi causa. Tale regolamento sarà redatto a cura e spese del soggetto attuatore entro dodici mesi dalla stipula della convenzione acquisendo, preventivamente all'approvazione il parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'ASUR e degli altri soggetti eventualmente detentori di titolo di proprietà.

Art. 14

DISPOSIZIONI FINANZIARIE – REGOLARIZZAZIONE CONTABILE

Il soggetto attuatore esecutore delle opere a scomputo previste all'art. 5 , ha l'obbligo di:

1. presentare al termine dei lavori la fattura senza applicazione di I.V.A. (art. 51 Legge 342/2000) o altro documento equipollente preventivamente approvato dal Servizio Finanziario Comunale, pari all'importo delle opere eseguite a scomputo, che sarà liquidata dal Comune con mandato di pagamento imputato agli appositi capitoli degli scomputi previsti in bilancio;
2. contestualmente al pagamento di cui al precedente co. 1, provvedere al versamento degli oneri tabellari di urbanizzazione dovuti al Comune, in misura pari all'importo delle opere a scomputo, da imputare agli appositi capitoli previsti in bilancio;
3. per gli importi dei lavori eccedenti la misura del contributo per gli oneri di urbanizzazione tabellari, la Ditta dovrà presentare espressa dichiarazione di rinuncia alla riscossione in quanto le opere equivalenti saranno cedute gratuitamente al Comune che provvederà alla loro patrimonializzazione;
4. provvedere a tutti gli adempimenti previsti connessi alla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 136/2010 relativamente alla gestione delle risorse attinenti alle opere di urbanizzazione. Nel merito l'identificativo CIG acquisito presso l'AVCP dall'Amministrazione Comunale sarà da riportare nei relativi atti.

Il soggetto attuatore è comunque tenuto ad uniformarsi alle procedure e/o disposizioni del Servizio Ragioneria Comunale.

Il soggetto attuatore verserà contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, il contributo pari all'1,5% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione, così come indicato nel penultimo comma dell'art. 5b.

Il Comune rimarrà estraneo ad ogni controversia nascente dalla applicazione di questo dispositivo qualora il soggetto attuatore non esegua direttamente le opere ed appalti i lavori affidandone l'esecuzione ad una ditta di costruzione.

Art. 15

RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

I permessi di costruire dei padiglioni 3, 12 e 13 sono rilasciati alle condizioni del precedente art. 4.

I permessi di costruire saranno rilasciati con il solo onere del versamento dei diritti di segreteria e del pagamento del costo di costruzione (art. 16 comma 3 del D.P.R. 380/2001), fatto salvo quanto riportato all'art. 5.

Per ogni Permesso di costruire dovrà comunque essere presentato calcolo del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle tariffe in vigore per procedere alla verifica finale dell'intero ammontare degli oneri dovuti per tutti i permessi di costruire rilasciati nell'intero Piano di Recupero rispetto al costo delle opere eseguite e collaudate per eventuali conguagli.

La verifica finale di cui sopra dovrà avvenire in concomitanza con lo svincolo della fideiussione prevista al precedente art. 9 e dovrà essere divisa per tipologia di opere: primarie con l'ammontare tabellare delle primarie; secondarie con l'ammontare tabellare delle secondarie.

Qualora dalla verifica non risulti alcun conguaglio dovuto in relazione ai Permessi di costruzione già rilasciati, la fideiussione sarà completamente svincolata e per i successivi Permessi di costruire non vi sarà più obbligo di conteggio degli oneri tabellari in quanto si da per accertato che il costo delle opere realizzate superano gli oneri tabellari. L'atto di verifica dovrà essere predisposto con Determina Dirigenziale.

Art. 16

DURATA, DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

La convenzione ha validità di cinque anni dalla sottoscrizione del presente atto.

Gli obblighi derivanti al soggetto attuatore per effetto della presente convenzione, si intendono assunti dal soggetto attuatore per sé stesso, successori o aventi causa.

Nel caso di trasferimento di proprietà delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie il soggetto attuatore deve tempestivamente comunicare al Comune il cambiamento di intestazione: gli impegni contratti in base alla presente convenzione saranno trasferiti ai nuovi proprietari.

In caso di inadempienza di una qualsiasi clausola della presente da parte del soggetto attuatore, il Comune di Ancona non rilascerà alcun Permesso di Costruire o dichiarazione di agibilità salvo quant'altro previsto dalla legge.

Ai fini catastali le parti fanno riferimento alla tav. 2 del Piano di Recupero.

Le parti danno atto che:

- la descrizione degli immobili riportata in questa convenzione corrisponde all'elenco delle proprietà allegato alla documentazione acquisita agli atti dal Comune;

- eventuali imprecisioni nei dati catastali sopra riportati, che sono stati desunti dal catasto terreni e che le parti si impegnano a rettificare se necessario, non pregiudicano la validità della presente convenzione.

Le parti convengono che eventuali controversie riferite alla interpretazione e esecuzione degli impegni assunti nella presente convenzione sono di competenza del Tribunale di Ancona.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, le parti richiamano e fanno riferimento alle leggi e alle disposizioni comunali in materia urbanistica e di lavori pubblici, nonché alle leggi vigenti e regolamenti comunali.

Sono a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa, la manutenzione ordinaria degli spazi privati di uso pubblico, atteso che pur garantendo la fruibilità pubblica, sono prevalentemente usati dall'utenza privata.

Art. 17

CONSEGNA DELLE AREE PER ESECUZIONE DELLE OPERE

Il Comune di Ancona si impegna a mettere a disposizione del soggetto attuatore tutte le aree esterne al Perimetro del Piano di Recupero per la realizzazione delle opere pubbliche approvate, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione di dette opere.

Le parti danno atto che non vi sono a carico del Comune di Ancona oneri economici di nessuna natura connessi con le trasformazioni previste dalla variante al Piano di Recupero.

Art. 18

La presente convenzione sarà debitamente trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ancona – Servizio di Pubblicità di Immobiliare, dandosi atto che gli immobili oggetto della formalità sono quelli qui di seguito indicati:

- fabbricati con aree annesse, in Ancona, Largo Cappelli, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 9, mappale 1013 subalterni e mappali 1016, 1014, 1015, 1017, 1018.

Confini: Corso Amendola, via Orsi, via Montenero, ragioni ai mappali 1984, 1985, 20, 1988, 1987, 1986, 282 del foglio 5 e ai mappali 581, 795, 558 e 554 del foglio 4, salvi altri.

DISPOSIZIONE COMUNE

Art.19-

Tutte le spese del presente atto, sia notarili sia fiscali, nonché quelle del successivo atto di avveramento di condizione e comunque tutte quelle allo stesso atto connesse e/o dallo stesso derivanti sono e saranno, senza eccezione alcuna, a carico della Società "Santarelli Costruzioni S.p.A.".

Le parti esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai signori costituiti che lo approvano.

Consta di fogli scritti parte a macchina da persona di mia fiducia e parte di mia mano su pagine compresa la presente.

Mentre si passa alle sottoscrizioni sono le ore