

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA "CAMPUS BOARIO"
- SCHEMA DI CONVENZIONE EX ART. 120 D.LGS. N. 267/2000 -

L'anno il giorno del mese di in Jesi nella Residenza Comunale sita in Piazza Indipendenza n. 1 innanzi a me Dott. notaio iscritto nel ruolo del Collegio notarile del distretto di Ancona, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti di comune accordo rinunciato, si sono costituiti i Sigg.ri:

- nato a il, domiciliato per la carica in Jesi, Piazza Indipendenza n. 1, il quale interviene in qualità di del Comune di Jesi e, come tale, in nome e per conto del Comune stesso (C.F. 00135880425) facoltizzato da deliberazione del Consiglio Comunale n. del, esecutiva come per legge, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera;
- Sig....., nato a (.....) il, C.F., domiciliato per la carica presso la sede della Società di Trasformazione Urbana "Campo Boario s.p.a" sita in Jesi, Piazza Indipendenza, n. 1, C.F./P.IVA il quale interviene al presente atto in qualità di Presidente della S.T.U. "Campo Boario s.p.a", ed agisce esclusivamente in rappresentanza della Società, in seguito denominata "ditta proprietaria";

della cui identità personale io notaio sono certo, che mi richiedono di ricevere il presente atto, aggiungendo altresì di voler rinunciare, d'accordo tra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni

Premettono i Signori comparenti:

- che con Deliberazione n. 13 in data 09/02/2007 il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e s.m.i., ha definitivamente approvato il Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Campus Boario", in adeguamento al parere favorevole con rilievi espresso dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 656 del 28.11.2006, dando atto che il Piano di recupero sarebbe stato attuato per comparti attraverso la costituzione di una S.T.U. a capitale pubblico o pubblico-privato;
- che il P.D.R. in oggetto prevede i seguenti comparti:
Comparto 1 – Porta Valle
Comparto 2 – Orti Pace
Comparti 3 – Piazza San Savino
Comparto 4 – Campo Boario
Comparto 5 – Mattatoio
Comparto 6 – Granita
Comparto 7 – San Giuseppe
Comparto 8 – Area ex scuola Cascamificio;
- che il suddetto piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati :
 - Relazione preliminare
 - Relazione tecnica
 - Relazione e studio di fattibilità tecnico – economica
 - Norme tecniche di attuazione
 - Piano particellare delle proprietà interessate

- Elaborati di analisi dell'edificato in relazione alla sua individuazione nel P.R.G. vigente:
 - Sottozone A3 – n. 45 schede di analisi tipologica e documentazione fotografica
 - Sottozone A5 – n. 8 schede di analisi tipologica e documentazione fotografica
 - Sottozone A7 – n. 7 schede di analisi tipologica e documentazione fotografica
 - Per un totale di n. 60 schede.
- Documentazione fotografica dello stato attuale delle aree individuate nei comparti e più precisamente:
 - Comparto 1 – Porta Valle
 - Comparto 2 – Orti Pace
 - Comparto 3 – Via Setificio – Piazza San Savino
 - Comparto 4 – Scuola Media Federico II – Campo Boario
 - Comparto 5 – Mattatoio
 - Comparto 6 – Zona torrente Granita – Via dei Merciai
 - Comparto 7 – Via Granita – San Giuseppe – Via degli Artigiani – Via dei Tessitori
 - Comparto 8 – Area ex scuola Cascamificio;
- Elaborati grafici:

STATO ATTUALE

- Tav. A1 – Planimetria delle aree oggetto del Piano di Recupero – P.R.G.C. e P.U.T. vigenti
- Tav. A2 – Planimetria delle aree oggetto del Piano di Recupero – P.R.G.C. e P.U.T. vigenti Catastale
- Tav. A2.1 – Individuazione delle proprietà (rif. Catastale)
- Tav. A3 – Individuazione delle aree soggette a Piano di Recupero e consistenza edilizia attuale
- Tav. A4 – Sistema del verde e degli spazi pubblici allo stato attuale (Allegato Censimento delle specie arboree esistenti)
- Tav. A5 – Perimetrazione aree soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004
- Tav. A6 – Sistema dei Sottoservizi – Stato Attuale

STATO DI PROGETTO

- Tav. P1 – Planimetria di progetto – Zonizzazione e modifiche al piano urbano del traffico (*)
- Tav. P1.1 – Planimetria di progetto – parcheggi interrati (ipotesi)
- Tav. P2 – Planimetria di progetto – Catastale (*)
- Tav. P2.1 – Planimetria di progetto – Proprietà
- Tav. P3 – Perimetrazione aree soggette a tutela – D.Lgs. 42/2004 (*)
- Tav. P4 – Sistema del verde e degli spazi pubblici – progetto (*)
- Tav. P5 – Sistema di attuazione del Piano – Comparti (*)
- Tav. P5.1 – Comparto 1 – Porta Valle (*)
- Tav. P5.2 – Comparto 2 e 3 – Orti Pace – San Savino
- Tav. P5.3 – Comparto 4 – Campo Boario
- Tav. P5.4 – Comparto 5 – Mattatoio (*)
- Tav. P5.5 – Comparto 6 – Parco del Granita
- Tav. P5.6 – Comparto 7 – San Giuseppe (*)
- Tav. P6 – Sistema dei Sottoservizi (Stato di Progetto) (*)
- Tav. P7 – Comparto 8 – Area ex scuola Cascamificio
- Tav. P8 – Assonometria generale (*)

- Relazione geologica
- Relazione geologica (ex scuola Cascamificio);

dando atto che quelli contrassegnati da (*) sono stati modificati in accoglimento dei rilievi della Provincia;

- che con deliberazione n. 41 del 9/03/2007, resa esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio comunale ha provveduto:
 - a. ad approvare la costituzione della Società di Trasformazione Urbana (STU) CAMPO BOARIO S.p.a., avente ad oggetto la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di riqualificazione urbana, come individuati nel citato Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato “Campus Boario”;
 - b. ad approvare lo schema di statuto e dell'atto costitutivo della società medesima;
 - c. ad approvare lo schema della convenzione quadro disciplinante i rapporti fra la costituenda società ed il Comune di Jesi, in merito all'espletamento del servizio finalizzato all'attuazione del Piano di Recupero di cui sopra, comprese le attività ivi previste di progettazione, realizzazione e commercializzazione dei singoli interventi di trasformazione urbana, dando tuttavia atto che con successiva deliberazione il Consiglio comunale avrebbe approvato la nuova convenzione ex art. 120 D.Lgs. n. 267/2000 per definire in modo puntuale i rapporti tra il Comune di Jesi e la Società;
 - d. ad individuare l'esatto ambito dell'intervento medesimo come definito e disegnato nelle planimetrie allegate al Piano Particolareggiato “Campus Boario”;
 - e. ad attribuire carattere di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, all'insieme degli interventi previsti dal suddetto Piano di Recupero sulle aree come sopra individuate, ai sensi dell'art. 120, comma 3° del D. Lgs. 267/2000;
- che con atto pubblico a rogito Notaio Marcello Pane, rep. n. 61945 del 11/06/2008 è stata ufficialmente costituita la società per azioni unipersonale, denominata “Campo Boario S.p.a.”, destinata al perseguimento dei seguenti obiettivi, oggetto delle finalità sociali:
 - a. acquisizione delle aree e degli immobili interessati dall'intervento di riqualificazione e necessari per la sua attuazione;
 - b. realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbana in parola;
 - c. commercializzazione e gestione degli immobili, delle opere e delle strutture realizzate;
- che con Delibera n. 229 del 19/12/2008 il Consiglio comunale ha approvato il possibile conferimento, alla STU, dei seguenti beni immobili:
 - a. Catasto urbano: Fg. 52 n. 682 - Area edificabile sottozona D5.2 - Comparto 4 (Campo Boario);
 - b. Catasto urbano: Fg. 52 n. 689 - Due aree edificabili sottozona B2.4.2 - Comparto 5 (Mattatoio);
 - c. Catasto urbano: Fg. 52 n. 689 - Tre immobili sottozona A7.2 - Comparto 5 (Mattatoio);
 - d. Catasto urbano: Fg. 52 n. 685 parte, 573 parte; Catasto terreni Fg. 52 n. 684 parte, 685 parte, 573 parte - Area edificabile sottozona D5.2 - Comparto 6 (Parco Granita);
 - e. Catasto urbano Fg. 52 n. 687 - Immobile sottozona A.7 - Comparto 6 (Parco Granita);
 - f. Catasto urbano Fg. 70, n. 139 sub1, sub2, sub3 e sub4; Catasto terreni Fg. 70, particelle 602/parte, 603/parte, 619/parte, 670/parte, 139, 143, 672/parte, 718, 719 e 720 - Area edificabile sottozona B2.4.1 - Comparto 8 (ex scuola Cascamificio).
- che con gli atti, a rogito notaio Pane, rep. N. 63121 del 15/05/2009, rep. N. 64014 del 11/02/2010, rep. N. 64617 del 21/09/2010 sono state conferite alla società i seguenti immobili:

Atto rep. 63121 del 15/09/2009

Foglio	particella	tipologia
70	885	Appezzamento di terreno
70	887	Appezzamento di terreno
70	889	Appezzamento di terreno
70	891	Appezzamento di terreno
70	892	Appezzamento di terreno
70	896	Appezzamento di terreno
70	900	Appezzamento di terreno
70	901	Appezzamento di terreno
70	904	Appezzamento di terreno
70	905	Appezzamento di terreno

Atto rep. 64014 del 11/02/2010

Foglio	particella	tipologia
52	738	Appezzamento di terreno
52	740	Appezzamento di terreno

Atto rep. 64617 del 21/09/2010

Foglio	particella	tipologia
52	689	Complesso immobiliare ex mattatoio comunale
52	682	Complesso immobiliare viale Don Minzoni
52	687	Complesso immobiliare via Tessitori
70	139 sub 1-2-3-4	Fabbricato cielo terra ex scuola materna, via Cascamificio
70	879	Appezzamento di terreno
70	893	Appezzamento di terreno
70	894	Appezzamento di terreno
70	895	Appezzamento di terreno
70	897	Appezzamento di terreno
70	902	Appezzamento di terreno
70	903	Appezzamento di terreno
70	906	Appezzamento di terreno

- che il suddetto Piano di recupero è normato dalle N.T.A. dello stesso, ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. (Piani Attuativi e Norme Transitorie) del Progetto Comunale di Suolo, adottato con delibera di C.C. n. 116 del 28.7.2006, che prevede per i piani attuativi già adottati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data del 28.07.2006, l'applicazione del regime previsto dallo specifico Piano Attuativo;
- che l'attuazione del P.d.R. da parte della STU non interessa il Comparto 2 – Orti Pace e il Comparto 7 – San Giuseppe, il primo perché nel tempo trascorso dall'approvazione del piano è stato già eseguito l'intervento da parte del Comune, il secondo perché si limita a disciplinare attività edilizia in relazione agli interventi privati;
- che nei restanti comparti sono previsti i seguenti interventi sulle zone, identificate in relazione alle definizioni riportate nelle NTA del Piano di recupero all'art. 35, da destinarsi a parcheggi, aree a verde, viabilità, piazze e percorsi pedonali:

COMPARTO 1 - PORTA VALLE		
Zone	u.m.	quantità
UZ: Piazze, spazi aperti, strade a traffico limitato...	mq	12.236
VP- VG : Giardini e Parchi	mq	7.197
UP : Aree per parcheggi pubblici	mq	1.317
COMPARTO 3 - SAN SAVINO		
Zone	u.m.	quantità
UZ: Piazze, spazi aperti, strade a traffico limitato	mq	4.651
VP- VG :Giardini e Parchi	mq	2.726
UP :Aree per parcheggi pubblici	mq	484
COMPARTO 4 - CAMPO BOARIO		
Zone	u.m.	quantità
UZ: Piazze, spazi aperti, strade a traffico limitato	mq	6.258
VP- VG : Giardini e Parchi	mq	12.230
UP : Aree per parcheggi pubblici	mq	268
COMPARTO 5 - MATTATOIO		
Zone	u.m.	quantità
UZ: Piazze, spazi aperti, strade a traffico limitato	mq	3.574
VP- VG : Giardini e Parchi	mq	3.613
COMPARTO 6 - GRANITA		
Zone	u.m.	quantità
UL: Larghi spazi non edificati... con dotazione di parcheggi	mq	1.650
Up: Aree per parcheggi pubblici	mq	2.447
COMPARTO 8 - CASCAMIFICIO		
Zone	u.m.	quantità
Up: Aree per parcheggi pubblici	mq	988
VP : Giardini e Parchi VV: Prati e scarpate	mq	2.958

- che l'art. 12 lettera d) delle NTA del Piano di Recupero consente piccole modifiche all'assetto morfologico distributivo previsto dal piano stesso, da definirsi in sede di redazione dei progetti preliminari, senza che ciò costituisca variante al PdR, pur dovendosi approvare con delibera di Consiglio Comunale;
- che il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsto per l'edificazione proposta, con le aliquote adeguate all'attualità, ed in base ai parametri attualmente vigenti è pari a:

Urbanizzazione primaria	mc. 20.130 x 1.10 x € 8.14,00 = € 180.244,00
	<u>mc 43.070 x 0.90 x € 8.14,00 = € 315.531,00</u>
	€ 495.775,00
 Urbanizzazione secondaria	 mc. 20.130 x 1.10 x € 7.48,00 = € 165.629,00
	<u>mc. 43.070 x 0.90 x € 7.48,00 = € 289.947,00</u>
	€ 455.576,00
	SOMMANO € 951.351,00
- che l'effettivo importo degli oneri di urbanizzazione da versare verrà determinato al momento del rilascio dei permessi di costruire per le opere rivolte al mercato con riferimento ai valori vigenti al momento;

- che la Società di Trasformazione Urbana "Campo Boario", a scomputo degli oneri sopra riportati, si impegna a realizzare, con le modalità di cui alle vigenti norme del D.Lgs. 163/2006 (Codice dei Contratti) e succ. mm.ii., le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano di Recupero per complessivi € 3.304.323,00 (diconsi Euro tremilionitrecentoquattromilatrecentoventitrè,00), al netto di IVA, assumendo a proprio carico anche le spese tecniche conseguenti e connesse come desunto dall'Aggiornamento del Programma operativo e del Piano economico finanziario

	CONSISTENZA	IMPORTO
COMPARTO 1 – PORTA VALLE	mq	euro
UZ: Piazze, spazi aperti, strade a traffico limitato	12.236	1.468.376,00
Up: Aree per parcheggi pubblici	1.317	59.263,00
VP- VG : Giardini e Parchi	7.197	143.941,00
Totale comparto 1		1.671.580,00
COMPARTO 3 – SAN SAVINO	mq	euro
UZ: Piazze, spazi aperti, strade a traffico limitato	4.651	325.551,00
Up: Aree per parcheggi pubblici	484	21.798,00
VP- VG : Giardini e Parchi	2.726	54.512,00
Totale comparto 3		401.861,00
COMPARTO 4 –CAMPO BOARIO	mq	euro
UZ: Piazze, spazi aperti, strade a traffico limitato	6.258	438.070,00
Up: Aree per parcheggi pubblici	268	12.050,00
VP- VG : Giardini e Parchi	12.230	244.598,00
Totale comparto 4		694.718,00
COMPARTO 5 –MATTATOIO	mq	euro
UZ: Piazze, spazi aperti, strade a traffico limitato	3.574	250.161,00
VP- VG : Giardini e Parchi	3.613	72.253,00
Totale comparto 5		322.415,00
COMPARTO 6 –GRANITA	mq	euro
UL: Larghi spazi non edificati... con dotazione di parcheggi	1.650	
Up: Aree per parcheggi pubblici	2.447	110.129,00
Totale comparto 6		110.129,00
COMPARTO 8 –CASCAMIFICIO	mq	euro
Up: Aree per parcheggi pubblici	988	44.460,00
VP- VG : Giardini e Parchi	2.958	59.160,00
Totale comparto 8		103.620,00
TOTALE		3.304.323,00

- che la Società di Trasformazione Urbana "Campo Boario", si impegna altresì a realizzare, con le modalità di cui alle vigenti norme del D.Lgs. 163/2006 (Codice dei Contratti) e succ. mm.ii., le seguenti opere pubbliche per un importo complessivo di € 2.858.840,00 (diconsi Euro duemilionitotocentocinquantottomilaottocentoquaranta), al netto di IVA, assumendo a proprio carico anche le spese tecniche conseguenti e connesse

	CONSISTENZA	IMPORTO
COMPARTO 1 – PORTA VALLE	posti auto	euro
Parcheggio interrato	204	2.601.000,00
Totale comparto 1		2.601.000,00
COMPARTO 6 – GRANITA	mq	euro
Casa colonica	258	257.840,00
Totale comparto 6		257.840,00
TOTALE		2.858.840,00

- che è a carico della STU l'intera progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche sopra elencate, nonché delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria necessarie a dotare i nuovi insediamenti dell'adeguato corredo di viabilità e sottoservizi;
- che prima dell'approvazione del progetto definitivo–esecutivo dovranno essere acquisiti i pareri degli enti competenti e dei gestori dei servizi
- che il Piano non rientra nelle disposizioni di cui all'art. 22 punto 3 lettera b del D.P.R. n.380/2001, aggiornato con D. Lgs. N. 301/2002 in quanto non contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- che la presente Convenzione deve rispondere all'esigenza fissata dall'ultimo comma dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267/2000 di disciplinare i rapporti tra il Comune di Jesi e la STU;

Tutto ciò premesso e ratificato come parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i componenti si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - Durata del piano di recupero

La Società di Trasformazione Urbana "Campo Boario", o suoi eventuali aventi causa, prende atto, per ogni effetto e ragione di Legge, che ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 765/67 la validità del piano in oggetto è fissata in dieci anni decorrenti dalla data di eseguibilità della deliberazione di approvazione definitiva (delibera di C.C. n. 13 del 09/02/2007) e che gli interventi previsti nel piano in oggetto sono subordinati al rilascio del titolo abilitativo nei modi e nelle forme previsti dalle vigenti leggi e disposizioni in materia.

ARTICOLO 2 - Opere a carico della S.T.U.

La STU, o suoi eventuali aventi causa, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria avrà diritto allo scomputo degli stessi a fronte dell'impegno a:

- eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria per dotare i nuovi insediamenti dei sottoservizi e della viabilità necessari, secondo i pareri degli enti gestori e del Servizio Opere pubbliche del Comune, in base alle previsioni del piano di recupero;
- eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel piano di recupero, per un importo massimo complessivo di € 3.304.323,00:

	CONSISTENZA	IMPOR TO
COMPARTO 1 – PORTA VALLE	mq	euro
UZ: Piazze, spazi aperti, strade a traffico limitato	12.236	1.468.376,00
Up: Aree per parcheggi pubblici	1.317	59.263,00
VP- VG : Giardini e Parchi	7.197	143.941,00
Totale comparto 1		1.671.580,00
COMPARTO 3 – SAN SAVINO	mq	euro
UZ: Piazze, spazi aperti, strade a traffico limitato	4.651	325.551,00
Up: Aree per parcheggi pubblici	484	21.798,00
VP- VG : Giardini e Parchi	2.726	54.512,00
Totale comparto 3		401.861,00
COMPARTO 4 –CAMPO BOARIO	mq	euro
UZ: Piazze, spazi aperti, strade a traffico limitato	6.258	438.070,00
Up: Aree per parcheggi pubblici	268	12.050,00
VP- VG : Giardini e Parchi	12.230	244.598,00
Totale comparto 4		694.718,00
COMPARTO 5 –MATTATOIO	mq	euro
UZ: Piazze, spazi aperti, strade a traffico limitato	3.574	250.161,00
VP- VG : Giardini e Parchi	3.613	72.253,00
Totale comparto 5		322.415,00
COMPARTO 6 –GRANITA	mq	euro
UL: Larghi spazi non edificati... con dotazione di parcheggi	1.650	
Up: Aree per parcheggi pubblici	2.447	110.129,00
Totale comparto 6		110.129,00
COMPARTO 8 –CASCAMIFICIO	mq	euro
Up: Aree per parcheggi pubblici	988	44.460,00
VP- VG : Giardini e Parchi	2.958	59.160,00
Totale comparto 8		103.620,00
TOTALE		3.304.323,00

L'importo in questione deve intendersi al netto dell'IVA, ed è riferito unicamente alle lavorazioni necessarie per l'esecuzione delle opere, comprensive dei costi per la sicurezza in base alla legislazione vigente.

Restano a carico della STU le ulteriori spese tecniche conseguenti e connesse.

Fermo restando l'importo massimo complessivo sopra indicato sarà possibile rimodulare il costo di ciascun intervento sulla base di una valutazione di convenienza approvata dall'amministrazione comunale

- ad eseguire le opere pubbliche di seguito descritte per un importo complessivo di € 2.858.840,00:

	CONSISTENZA	IMPOR TO
COMPARTO 1 – PORTA VALLE	Posti auto	euro
Parcheggio interrato	204	2.601.000,00
Totale comparto 1		2.601.000,00
COMPARTO 6 – GRANITA	mq	euro
Casa colonica	258	257.840,00
Totale comparto 6		257.840,00
TOTALE		2.858.840,00

L'importo in questione deve intendersi al netto dell'IVA, ed è riferito unicamente alle lavorazioni necessarie per l'esecuzione delle opere, comprensive dei costi per la sicurezza in base alla legislazione vigente.

Restano a carico della STU le ulteriori spese tecniche conseguenti e connesse.

Fermo restando l'importo massimo complessivo sopra indicato sarà possibile rimodulare il costo di ciascun intervento sulla base di una valutazione di convenienza approvata dall'amministrazione comunale.

Si dà atto che gli oneri di urbanizzazione primaria vengono qui provvisoriamente quantificati, secondo le tariffe oggi vigenti, in € 495.775,00 e quelli di urbanizzazione secondaria in € 455.576,00 per un totale complessivo di € 951.351,00. Tuttavia, nel rispetto dell'art. 4 del Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, approvato con Delibera C.C. n. 159 del 27.09.2004 e s.m.i., e stante la doverosa esigenza di determinare l'esatto importo di tali oneri da scomputare in base alle tariffe che risulteranno allora eventualmente vigenti, si dà anche atto che tali definitivi importi, comunque non inferiori al suddetto importo complessivo, saranno determinati con la Convenzione urbanistica prevista dal citato articolo da sottoscrivere sulla base della progettazione esecutiva delle opere che la STU è impegnata a redigere.

ARTICOLO 3 - Opere di urbanizzazione a scomputo

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 del citato Regolamento per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il soggetto attuatore dovrà presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste a scomputo comprensivo di tutti gli elaborati grafici e del computo metrico estimativo delle opere, basato sul prezzario regionale vigente aggiornato all'anno di riferimento, senza il previsto ribasso del 10% perché le opere saranno appaltate – ai sensi del d.l.s. 163/06 – mediante gara ad evidenza pubblica, fatto salvo quanto previsto dall'art. 11, comma 2, della L.R. n. 16/2005.

ARTICOLO 4 - Modalità e obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere realizzate fino alla concorrenza delle somme indicate all'art. 2 pari a euro 3.304.323,00, con rinuncia espressa ad ogni e qualsiasi rivalsa per eventuali eccedenze rispetto ai valori tabellari degli oneri di urbanizzazione, e con l'obbligo di corrispondere, invece, in denaro, l'eventuale differenza di valore tra le opere realizzate ed i contributi dovuti.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere appaltate ed eseguite nel rispetto della vigente normativa relativa alla esecuzione delle opere pubbliche (L. 109/94 e s.m.i. e D. Lgs.vo n. 163/2006), fatto salvo quanto previsto dall'art. 11, comma 2, della L.R. n. 16/2005.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate per stralci funzionali, in maniera correlata all'edificazione, tali da garantire comunque l'autonomia funzionale dei singoli lotti e dovranno essere ultimate prima del rilascio del certificato di agibilità degli stessi.

Qualora per ragioni di sicurezza la presenza delle opere di urbanizzazione primaria risulti necessaria ai fini dell'installazione del cantiere per la realizzazione degli edifici, il rilascio del permesso di costruire per la costruzione degli edifici potrà essere subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

La STU, o suoi eventuali aventi causa, ha l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione entro i termini di validità del permesso di costruire; il termine citato potrà essere prorogato sulla base di relazione motivata del Responsabile del procedimento del Servizio OO.PP., nei casi previsti dalla legge, con atto proprio del dirigente del Servizio stesso.

ARTICOLO 5 - Modalità e obblighi per la realizzazione delle opere pubbliche

Tutte le opere pubbliche previste nel PdR dovranno essere realizzate fino alla concorrenza dell'importo di euro 2.858.840,00.

Tutte le opere dovranno essere appaltate ed eseguite nel rispetto della vigente normativa relativa alla esecuzione delle opere pubbliche (L. 109/94 e s.m.i. e D. Lgs.vo n. 163/2006), fatto salvo quanto previsto dall'art. 11, comma 2, della L.R. n. 16/2005.

La STU, o suoi eventuali aventi causa, ha l'obbligo di realizzare le opere pubbliche entro i termini di validità del permesso a costruire; il termine citato potrà essere prorogato sulla base di relazione motivata del Responsabile del procedimento del Servizio OO.PP., nei casi previsti dalla legge, con atto proprio del dirigente del Servizio stesso.

ARTICOLO 6 - Cronoprogramma

La STU, unitamente al progetto esecutivo delle OO.U.e delle Opere pubbliche, tenuto conto di quanto oggetto dell'Offerta Tempo presentata dai soci privati ai sensi dell'art. 13 del Bando di selezione dei soci, dovrà produrre un cronoprogramma di dettaglio, secondo l'articolazione temporale prevista al paragrafo 3.3 dell'Aggiornamento del programma operativo e del piano economico finanziario, redatto dal Prof. Stanghellini, approvato con delibera di C.C. n..... del Eventuali scostamenti rispetto a detto cronoprogramma dovranno essere adeguatamente giustificati ed approvati dalla G.M. contestualmente al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche.

Si dà atto, per quanto riguarda le previsioni del Piano di Recupero relative al Comparto "Porta Valle", ivi comprese le opere pubbliche previste, che le stesse potranno essere realizzate solo a condizione che alla STU sia data la piena disponibilità, nelle forme che risulteranno opportune, delle aree necessarie e per le quali, essendo le stesse in parte di proprietà del Demanio Statale, il Comune ha avviato la procedura per la loro acquisizione.

ARTICOLO 7 - Cessione delle aree e delle opere

La Società di Trasformazione Urbana "Campo Boario" cederà gratuitamente al Comune di Jesi le aree da destinare a verde (identificate sul piano come VP) per una superficie complessiva di mq 8.605, quelle destinate a parcheggio (identificate sul piano come UP) per una superficie complessiva di mq 292 e quelle destinate a piazze e percorsi pedonali (identificate sul piano come UZ) per una superficie complessiva di mq 3.574 come indicato nella tabella seguente:

	verde attrezzato (VP) mq	Piazze e percorsi pedonali (UZ)	Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico (UP)	Note
COMPARTO 4 CAMPO BOARIO	1.832			
COMPARTO 5 MATTATOIO	3.613	3.574		Porzione di area identificata al catasto fg. 52 part. 689
COMPARTO 6 GRANITA	1.800			Porzione di area identificata al catasto fg. 52 part. 689
COMPARTO 8 CASCAMIFICIO	1.360		292	
TOTALE	8.605	3.574	292	

La Società di Trasformazione Urbana "Campo Boario" cederà inoltre la casa colonica ricompresa nell'intervento del comparto 6 – Granita identificata al Fg. 52 part. 687 una volta completato l'intervento di riqualificazione.

Le cessioni dovranno avvenire conformemente al cronoprogramma di cui all'articolo precedente entro e non oltre 60 gg. dalla data di approvazione del collaudo delle opere.

Fino all'atto di cessione di immobili e manufatti, che avverrà dopo il collaudo definitivo di dette opere, la responsabilità civile, penale ed amministrativa, rimarrà in capo alla ditta cedente o ai suoi aventi causa.

La esatta definizione catastale della aree e la effettiva superficie da cedere risulterà da apposito specifico frazionamento, a cura e spese della STU.

Restano altresì a carico della STU le spese relative agli atti di trasferimento delle aree e delle opere pubbliche e di urbanizzazione.

ARTICOLO 8 – Direzione dei Lavori e Collaudo delle opere

La STU, o suoi eventuali aventi causa, ha l'obbligo di scegliere il direttore dei lavori tra tecnici iscritti agli albi ed ordini professionali, che non abbiano in corso contenziosi con il Comune, previo benestare della Giunta Comunale, mentre spetta al responsabile del procedimento della fase attuativa, individuato con apposito atto dal dirigente del Servizio OO.PP. all'interno della propria struttura, il compito dell'alta sorveglianza in corso d'opera e della presa in consegna delle opere pubbliche e delle opere a scomputo, che verranno acquisite al patrimonio comunale.

A carico della STU, o suoi eventuali aventi causa, è posto l'onere della spesa relativa al collaudatore anche in corso d'opera, il quale dovrà essere nominato, su proposta del responsabile del procedimento della fase attuativa, dal dirigente del servizio OO.PP. Al momento dell'attribuzione dell'incarico l'importo per la parcella del collaudatore dovrà essere corrisposto al Comune che provvederà a liquidarla al collaudatore una volta concluse le operazioni di collaudo.

Il collaudo dovrà avvenire entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori ed essere approvato dal dirigente del servizio OO.PP., con proposta del responsabile del procedimento della fase attuativa, allo scadere dei sei mesi dall'ultimazione dei lavori stessi.

Ad avvenuta approvazione delle risultanze di collaudo, le opere di urbanizzazione e le opere pubbliche saranno prese in consegna dal Comune di Jesi nei successivi 60 giorni e si procederà allo svincolo delle fidejussioni prestate per la regolare esecuzione delle stesse, nel rispetto e con le garanzie previste dal D.P.R. n. 554/99 – art. 104 – e per un importo non inferiore al 50% del valore delle opere realizzate (polizza di assicurazione indennitaria decennale).

ARTICOLO 9 - Garanzie

A garanzia degli adempimenti previsti nella presente convenzione, la STU o suoi eventuali aventi causa presenta, all'atto della stipula della presente convenzione, una polizza fidejussoria o fideiussione bancaria, ai sensi degli artt. 1944 e 1957 del codice civile, di importo pari a quello delle opere di cui all'art. 2 ed aumentato del 10%.

Ove il rilascio della garanzia da parte dell'Assicurazione o dell'Istituto Bancario fosse subordinato alla firma di garanzia di soggetti terzi rispetto alla STU, resta inteso che di tali firme di garanzia si dovranno far carico esclusivamente i soci privati della STU.

ARTICOLO 10 - Penali

In caso di inadempienza nell'esecuzione dei lavori, il Comune interverrà con gli strumenti giuridici amministrativi previsti dalle vigenti disposizioni, avendo diritto di valersi di propria autorità della cauzione all'art. 9.

In ogni caso la STU dovrà reintegrare la cauzione medesima nel termine che sarà stabilito dal Comune, qualora l'Amministrazione abbia dovuto durante l'esecuzione del contratto, valersi in parte o in tutto di essa.

Per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere pubbliche rispetto ai tempi previsti dal cronoprogramma di dettaglio di cui all'art. 6, sarà posta a carico della STU, o suoi eventuali aventi causa, una penale di € 500,00 al giorno, salvi i casi di forza maggiore riconosciuti dalla legge.

ARTICOLO 11 - Trasferimento delle obbligazioni

La STU, o suoi eventuali aventi causa, si obbliga, a richiamare negli atti di vendita la presente convenzione ed a trasferire, ai suoi aventi causa, gli obblighi assunti con il presente atto.

ARTICOLO 12 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire

La STU o suoi eventuali aventi causa è obbligata a corrispondere, al momento del rilascio dei permessi di costruire, per gli immobili rivolti al mercato, il contributo previsto dall'art. 16 punto 3 del D.P.R. n. 380/2001, se dovuto e nella misura dovuta, nelle aliquote, modi e forme previsti al momento del rilascio dei permessi di costruire stessi.

ARTICOLO 13 – Altre prestazioni a carico della STU

Oltre a quanto è stato specificato in questo stesso atto, sono a totale carico della STU o suoi eventuali aventi causa:

- a. la progettazione, la realizzazione, l'assistenza, la sorveglianza, la contabilizzazione, la direzione, la manutenzione fino a collaudo e le spese relative al collaudo, anche in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere pubbliche;
- b. le richieste da rivolgere ai gestori delle reti infrastrutturali (linee elettriche, linee telefoniche, linee gas, reti fognature ecc...) per le necessarie autorizzazioni nonché le spese relative agli allacciamenti e spostamenti dei sottoservizi;
- c. le spese di frazionamento delle aree;
- d. il collocamento, per tutta la durata del periodo necessario alla esecuzione di tutte le opere oggetto della presente convenzione, di tutta la segnaletica atta a garantire il pubblico transito, a salvaguardia della pubblica incolumità, come prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale, in quanto STU, o suoi eventuali aventi causa, sarà ritenuta responsabile, con le conseguenze di legge, per eventuali danni a persone e cose, intendendosi con ciò l'Amministrazione Comunale di Jesi esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo;
- e. la trasmissione dei frazionamenti necessari relativi alle aree destinate a standard e viabilità, divise per tipologie, al fine di consentire il successivo controllo e la predisposizione degli atti amministrativi conseguenti con le modalità e nei tempi di cui ai precedenti articoli;
- f. le spese per la stipula del presente atto pubblico e le sue consequenziali e dipendenti.

ARTICOLO 14 – Altre disposizioni

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto, si rinvia al contenuto dell'atto deliberativo C.C. n. 159 del 27.09.2004 avente ad oggetto: "Regolamento per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione".

ARTICOLO 15 – Risoluzione del contratto

Il presente contratto si risolve qualora la STU':

- a) fallisca o si sciolga;
- b) abbia gestito il servizio in modo gravemente inefficiente;
- c) abbia commesso gravi inadempienze rispetto agli impegni assunti in questo contratto, ovvero abbia commesso gravi violazioni di disposizioni normative, al rispetto delle quali sia tenuta.

La parte che intende avvalersi della clausola di risoluzione dovrà contestare alla controparte l'inadempienza riscontrata intimando alla stessa di rimuovere le cause di inadempimento.

La parte diffidata può presentare controdeduzioni entro 30 giorni dal momento in cui abbia ricevuto la contestazione di cui al precedente comma.

Qualora la parte non cessi il proprio comportamento inadempiente, ovvero qualora le inadempienze commesse dalla stessa siano molto gravi, la controparte può richiedere la risoluzione del contratto ai sensi del presente articolo, in ossequio alle norme contemplate dal codice civile.

In caso di risoluzione del contratto ai sensi del presente articolo, oltre alle norme civilistiche relative al risarcimento del danno, si applicano le disposizioni in materia di formazione dello stato di consistenza dei beni da restituire ed in materia di condizioni di efficienza degli stessi beni, di cui all'articolo 1, comma 5 del presente contratto.

La SOCIETA' assicura in ogni caso la continuità nella gestione dei servizi ad essa affidati, espletando questi ultimi nel rispetto del presente contratto, anche in caso di risoluzione dello stesso, fino al momento in cui la gestione sia svolta da altri.

ARTICOLO 16 – Esecuzione d'ufficio

Verificandosi deficienze, omissioni od abusi nell'adempimento degli obblighi contrattuali, qualora la SOCIETA' regolarmente diffidata non ottemperi entro 15gg. ai rilievi effettuati dall'Amministrazione Comunale, ovvero ometta di dar seguito a impegni precedentemente assunti, quest'ultima avrà la facoltà di ordinare e/o di far eseguire d'ufficio, a spese della Società stessa, i lavori necessari per il regolare svolgimento dei servizi, ovvero di far rispettare gli obblighi assunti dall'Amministrazione Comunale nelle more della piena autonomia operativa degli organi amministrativi della Società.

ARTICOLO 17 - Foro competente

Tutte le controversie che potrebbero sorgere tra il COMUNE e la SOCIETA' inerenti all'espletamento dei servizi affidati ovvero all'applicazione del presente contratto, sono attribuite alla giurisdizione del tribunale di Ancona.

ARTICOLO 18 – Benefici fiscali

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono fatte in esecuzione del Piano di Recupero “Campo Boario”; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l’articolo 51 della Legge n. 342 del 21/11/2000.

Le parti mi esonerano dalla lettura e dall’esame degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto e ne ho data lettura ai componenti che, da me interpellati, lo hanno in tutto confermato e sottoscritto.