

**COMUNE DI SANTARCANGELO DI
ROMAGNA**

(Provincia di Rimini)

**INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA PER
VARIANTE A PUA DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA C3
N. 21/A, 21/B E 21/C IN VIA GIUSEPPE DI VITTORIO E
VIA SCALONE.**

Articolo 28, Legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 31 e 35, Legge Regionale 20/2000

L'anno _____, addì _____ del mese di _____
(___/___/_____), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor
_____, notaio in _____

si sono costituiti i Signori:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14)
- 15)

- 16)
- 17)
- 18)
- 19)
- 20)
- 21)
- 22)

23) la Dott.ssa SILVIA BATTISTINI _____ in qualità di DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO pro tempore del Comune di Santarcangelo di Romagna, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la determinazione n. ____ in data _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte;

VISTI

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 28/11/2008 e la Delibera di Consiglio n. 34 del 02/04/2009 di integrazione della Deliberazione Consiliare n. 60/2008 che approva il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in zona C3 n. 21/A, 21/B e 21/C Via Giuseppe Di Vittorio e Via Scalone, presentato in data 16/07/2007 prot. n. 15475 successivamente integrato con modifiche prot. 18513 in data 22/08/2007, prot. n. 20087 in data 14/09/2007, prot. n. 26110 in data 10/12/2007;
- la Convenzione Urbanistica sottoscritta in 30/11/2009 notaio dott. Pietro Bernardi Fabbrani rep. n. 28376 racc. n. 11544 registrata a Rimini il 03/12/2009 n. 10288 serie I/T e ivi trascritta il 03/12/2009 art. 12/64 – 12/65;
- il Permesso di Costruire n. 6 rilasciato in data 02/03/2013 e gli elaborati che costituiscono parte integrante, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.A. del comparto C3 n. 21 a/b/c del PRG pre-vigente;
- la richiesta di Variante al PUA di Iniziativa privata presentata dai lottizzanti in data ____ prot. n. _____ e approvata con Delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____;

PREMESSO CHE

1. i lotti risultano essere stati tutti completamente attuati, con opere pubbliche tutte integralmente cedute e collaudate (ad eccezione della sola opera di urbanizzazione consistente nella strada di lottizzazione interna al comparto da Via Di Vittorio e i relativi parcheggi pubblici corrispondente al mapp.2746, conclusa ma ancora da cedere) ed edificazione privata conclusa, **tranne i lotti E ed H, non ancora attuati**;
2. in sede di stipula della convenzione urbanistica sopra richiamata le opere corrispondenti alla urbanizzazione connessa con l'attuazione del piano, per la parte di interesse (e riferita ad opere connesse con l'edificazione dei lotti E ed H) erano state individuate, tra le altre, in:
 - realizzazione del prolungamento della Via Tevere e parcheggio pubblico di complessivi mq 658;
 - realizzazione di verde pubblico di mq 1076 su Via Tevere;
 - attrezzare a verde pubblico l'area già ceduta e censita ai mappali nn. 720 e 2352 del foglio 20 di mq 8.347tuttavia l'interesse all'esecuzione di tali opere **non risulta piu' coerente/attuale**, in considerazione della previsione di ampliamento del centro sportivo comunale, da eseguirsi sul lotto già ceduto ma inizialmente destinato a verde pubblico (approvata con Delibera di G.C. n. 123 del 11/10/2022 e Deliberazione di G.C. n. 62 del 20/04/2023) e che pertanto si rende necessaria la conversione di tali oneri originari **con opere di interesse pubblico attuale e preminente** (individuate dalle planimetrie allegate alla presente convenzione e facenti parte integrante della stessa e specificate ai successivi articoli) individuate in:
 - monetizzazione del prolungamento di Via Tevere e del parcheggio pubblico originariamente previsto di mq 658;
 - conversione del verde pubblico su Via Tevere originariamente previsto in 342 e dell'attrezzatura a verde pubblico l'area già ceduta e censita ai mappali nn. 720 e 2352 del foglio 20 di mq 8.347 in verde pubblico attrezzato sul sedime dell'ex-ferrovia con percorso ciclopedonale -I stralcio, della lunghezza di 300 mt;
3. le diverse previsioni afferenti ad altri oneri di urbanizzazione non sono pertanto oggetto della presente convenzione integrativa/ modificativa (interessando, quindi **solo gli oneri in conversione di quelli originariamente stabiliti e gli oneri connessi con l'attuazione dei lotti interessati -E ed H-**);
4. per quanto attiene gli oneri originariamente convenuti, **non ancora completamente attuati ma non modificati** dalla presente convenzione, in attuazione /in sede di stipula della convenzione urbanistica sopra richiamata risultano già cedute all'Amministrazione Comunale le seguenti aree:
 - parcheggio pubblico di Via della Resistenza censito in catasto al foglio n. 20 mappali 50, 947 per una superficie di mq 6.313,00;
 - verde pubblico censito in catasto al foglio n. 20 mappali 720, 2352 per una superficie di mq 8.347,00
 - lotto pubblico censito in catasto al foglio n. 20 mappali 2427, 2617, 2429, 2431 per una superficie di mq 4.061,00;
5. i lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione integrativa;
6. per le aree non attualmente rientranti nella disponibilità dei lottizzanti ma di proprietà comunale, come indicate negli elaborati grafici allegati alla variante al PUA, la sottoscrizione della presente convenzione da parte del Comune equivale a verbale di consegna ed immissione in possesso delle aree comunali per la realizzazione degli interventi previsti, come indicati negli articoli successivi;
7. condizione vincolante per l'esecuzione degli interventi di cui alla variante al PUA è il recepimento dei pareri, nulla osta e autorizzazioni/concessioni sotto descritti, le cui copie

sono depositate agli atti e che i lottizzanti dichiarano di conoscere ed accettare, che di seguito si indicano:

..... (parere)

..... (parere)

..... (parere);

8. i proprietari dei lotti E ed H, che dovranno attuare le opere oggetto della presente integrazione/ variante, **concordano sull'interesse, utilità e maggior valore** derivante al piano dal collegamento del percorso ciclopedonale (che sono tenuti ad eseguire in attuazione degli oneri di urbanizzazione connessi al piano e oggetto della presente stipula) con il tratto già esistente in Via Trasversale Marecchia e pertanto si impegnano a farsi carico dell'ulteriore tratto del percorso ciclopedonale dall'arrivo del 1° stralcio fino a Via Scalone, con funzione di bretella di collegamento tra tratti esistenti, **non oggetto della presente convenzione e da disciplinare con diverso atto;**

9. la convenzione sopra richiamata risulta avere validità fino alla data del 29/11/2025, in quanto la data di scadenza iniziale (29/11/2019) risulta prorogata di anni 3 ai sensi dell'articolo 30, comma 3bis, della Legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del Decreto-Legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. del Fare) e successivamente prorogata di ulteriori 3 anni ai sensi dell'articolo 10, comma 4bis, del Decreto Legge del 16 luglio 2020 n. 76 (D.L. Semplificazioni), come modificato dalla Legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120;

Ciò premesso e da considerarsi parte integrante del presente testo,

SI INTEGRA LA CONVENZIONE n. 28376 del 30/11/2009 CON LE SEGUENTI PATTUZIONI

E SI STIPULA QUINDI QUANTO SEGUE

(gli articoli che seguono integrano gli articoli della convenzione originaria e li modificano solo per la parte oggetto della presente convenzione)

ART. 3bis - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo, decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.
2. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano di lottizzazione, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al successivo comma 3.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione e comunque entro il termine massimo del 29/11/2025, termine ultimo di validità della Convenzione Urbanistica citata in premessa, salvo future proroghe previste da legge.
4. Successivamente alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione della presente convenzione urbanistica integrativa possono essere depositate le richieste di Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) per la realizzazione dei fabbricati privati. Prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) dei fabbricati privati dovrà **in**

ogni caso essere depositata la richiesta di Permesso di Costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione e queste dovranno essere ultimate, in modo che ciascun fabbricato possa essere utilizzato in maniera autonoma ed indipendente.

5. La cessione gratuita in favore del Comune della proprietà delle aree per le urbanizzazioni e delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, dovrà avvenire a semplice richiesta del Comune, non oltre il termine di cui al precedente comma 3 e comunque entro 6 mesi dalla conclusione delle relative operazioni di collaudo di cui all'art.17 della convenzione. La cessione di queste aree dovrà comunque essere effettuata entro 12 mesi dalla scadenza del termine di cui al presente articolo.

6. Con la sottoscrizione della presente convenzione i lottizzanti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le aree e opere di urbanizzazione di cui sopra nei termini sopracitati e con le formalità di cui all'art. 18Bis.

8. Viene soppresso l'onere di realizzare il percorso pedonale fra via Scalone e il parcheggio pubblico di Via Nenni ,

ART. 4bis – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, comprensivo del verde attrezzato da realizzarsi sul tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino nel tratto da Via Trasversale Marecchia e lungo circa ml 300, come cartograficamente individuato negli elaborati allegati alla variante al PUA, dovrà essere coerente con il progetto definitivo così come integrato dalla presente variante al Piano Urbanistico Attuativo, con le prescrizioni e/o osservazioni riportate nei pareri degli Enti recepiti per l'approvazione definitiva della variante o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui alla Legge n. 55 del 14/06/2019 e s.m.i.. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione comprenderà tutta la documentazione relativa agli interventi da realizzare, compreso il computo metrico estimativo e quadro economico. Il progetto esecutivo dovrà recepire tutte le prescrizioni contenute nei pareri e nella convenzione originaria riportati in premessa.

2. Il progetto esecutivo dovrà essere disponibile per le prescritte approvazioni entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali. L'approvazione del progetto esecutivo avverrà tramite rilascio di Permesso di Costruire.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al precedente comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per *factum principis*, il Comune potrà, previa diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio del progetto esecutivo, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria scelta ma a spese dei lottizzanti decorso il termine di giorni 30 dal ricevimento della diffida.

4. Fanno eccezione al precedente comma 3, le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro

provvedimento amministrativo. Tali opere dovranno essere progettate dagli Enti competenti in via esclusiva rimanendo il relativo onere di realizzazione a carico dei lottizzanti; dette opere sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 dovrà comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Direttore dei Lavori rilascerà il certificato di regolare esecuzione integrato dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 207/2010. Tali elaborati dovranno essere forniti tempestivamente al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

ART. 6bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per il completamento (finitura delle medesime, segnaletica orizzontale e verticale, ect...) delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, viabilità interna di lottizzazione e marciapiedi) in parte già realizzate e non ancora cedute; come evidenziate negli elaborati e dal computo metrico allegati alla variante al PUA.

2. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (pista ciclabile su Via Scalone) non ancora realizzate, così come evidenziate negli elaborati e dal computo metrico allegati alla variante al PUA, che saranno precisate nel progetto esecutivo di cui all'art. 4bis.

3. I lottizzanti si impegnano alla monetizzazione di parte delle dotazioni territoriali dovute (parcheggio pubblico P3) di mq 658 non ancora realizzato su Via Tevere (previsto nel PUA approvato) in ragione della sopravvenuta inidoneità dell'area adibita a tale uso, per un importo unitario pari ad €/mq 133,23 (D.G.C. n. 36 del 04/04/2017) per un costo totale di € 87.665,34.

4. I lottizzanti si impegnano alla monetizzazione di parte delle dotazioni territoriali dovute (verde pubblico posto tra il tracciato dell'ex-ferrovia e Via Tevere) di mq 342 non ancora realizzato (previsto nel PUA approvato) in ragione della sopravvenuta inidoneità dell'area adibita a tale uso, per un importo unitario pari ad €/mq 60,00 (D.G.C. n. 157 del 30/12/2016) per un costo totale di € 20.520,00; la restante parte di mq 734 verrà realizzata come da elaborati grafici allegati alla richiesta di variante al PUA.

5. I lottizzanti si impegnano, con l'importo dovuto per la monetizzazione di cui al precedente punto 4) e con l'importo di € 76,294,00 dovuto per attrezzare il verde pubblico già ceduto, di cui al punto 1 della premessa, e così per un totale di € 96,814,00, a realizzare lungo il tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino nel tratto da Via Trasversale Marecchia per una lunghezza di ml 300 circa, un verde pubblico attrezzato extra-comparto con percorso ciclopedonale, così come descritto negli elaborati e nel computo metrico allegati alla variante al PUA. Si specifica che tale opera verrà realizzata **con il costo pari al** valore alla monetizzazione del verde pubblico e delle attrezzature del verde pubblico (importo complessivo € 96,814,00) come è possibile evincere dal quadro economico delle opere allegato alla variante al PUA.

6. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti

opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- a) servizi tecnologici, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;
- b) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
- c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

ART. 12bis - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I Lottizzanti rimborsano al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità obbligatoria del Piano Urbanistico Attuativo, per un importo pari ad Euro 537,00 (cinquecentotrentasette/00); detto importo è stato versato in data _____ come da quietanza di incasso n. _____ emessa da _____.

ART. 13bis - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (sostituisce interamente l'art. 13 della Convenzione sottoscritta)

1. I costi preventivati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti, di cui ai quadri economici approvati unitamente al piano di lottizzazione, (comprensivi dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti) sono i seguenti:

- a) completamento (finitura delle medesime, segnaletica orizzontale e verticale, verde a servizio dei parcheggi pubblici consistente in piantumazione, semina del prato ed installazione dell'impianto di irrigazione) delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, viabilità interna di lottizzazione e marciapiedi) pari ad € 47,720,00;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (pista ciclabile su Via Scalone) pari ad € 51.631,00;
- c) realizzazione, lungo il tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino nel tratto da Via Trasversale Marecchia per una lunghezza di ml 300 circa, di un verde pubblico attrezzato extra-comparto con percorso ciclopedonale pari ad € 96.814,00.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti hanno prestato adeguate garanzie finanziarie per:

- completamento (finitura delle medesime, segnaletica orizzontale e verticale, ect...) delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, viabilità interna di lottizzazione e marciapiedi) in parte già realizzate, per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1 lett. a), con polizza fideiussoria rilasciata da _____ n. _____ in data _____ pari ad € _____ (_____/00).
- esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (pista ciclabile su Via Scalone), per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1 lett. b), con polizza fideiussoria rilasciata da _____ n. _____ in data _____ pari ad € _____ (_____/00).
- monetizzazione di parte delle dotazioni territoriali dovute (parcheggio pubblico P3) di mq 658 per un importo di € 87.665,34 (ottantasettemilaseicentosessantacinque/34) con polizza fideiussoria rilasciata da _____ n. _____ in data _____.

- realizzazione lungo il tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino nel tratto da Via Trasversale Marecchia per una lunghezza di ml 300 circa, di un verde pubblico attrezzato extra-comparto con percorso ciclopedonale, per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1 lett. c), con polizza fideiussoria rilasciata da _____ n. _____ in data _____ pari ad € _____ (_____/00).

3."Le polizze fidejussorie scadranno al momento della restituzione dell'originale da parte del Comune od alla consegna della lettera liberatoria da parte dello stesso, fatto salvo quanto previsto al punto 7. I lottizzanti per sé ed i loro aventi causa si obbligano ad integrare l'importo della fidejussione in presenza di aumenti dei costi od a seguito di parziale incasso, da parte dell'Amministrazione, delle somme necessarie alla esecuzione delle opere di urbanizzazione per inadempimento dei lottizzanti.

4.Tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, fino alla concorrenza massima del 50% (cinquantapercento) dell'importo garantito, su richiesta scritta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sarà stata regolarmente eseguita. Dette opere dovranno essere previamente oggetto di collaudo, anche parziale, entro 3 (tre) mesi dalla domanda a cura del Comune ed a spese dei lottizzanti. Decorso detto termine senza che il Comune abbia proceduto al collaudo le opere si riterranno accettate e la garanzia verrà ridotta.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa preventiva contestazione degli inadempimenti. Decorso giorni 15 dalla contestazione, persistendo l'inadempimento, l'Amministrazione potrà procedere all'incasso delle relative somme.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive. La garanzia copre infine, senza alcuna riserva, il diritto del Comune, ad eseguire in via surrogatoria, le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo, trattenendo a tal fine una somma pari a quanto sarà necessario per dare incarico ad una terza Società, ovvero ente, affinché porti a compimento l'esecuzione della restante parte delle opere non ancora eseguite dai Lottizzanti.

7. La garanzia potrà essere svincolata per l'85% (ottantacinque per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo finale favorevole, ai sensi dell'articolo 17.

8. La garanzia per la parte rimanente sarà svincolata dal Comune solo dopo la registrazione e la trascrizione dell'atto di cessione gratuita di cui all'art. 18bis.

9. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi

convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo del contributo di costruzione di cui al successivo articolo 14bis.

**ART. 14bis - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI
(sostituisce interamente l'art. 14 della Convenzione sottoscritta)**

1. Dopo la sottoscrizione, registrazione e trascrizione della presente convenzione urbanistica integrativa, così come definito dal precedente art.3bis, i lottizzanti potranno presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o la richiesta di Permesso di Costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Urbanistico Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo. La realizzazione dei n. 4 fabbricati privati del lotto E ed il fabbricato privato da realizzarsi sul lotto H potranno avvenire tramite la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA); l'attuazione dei fabbricati di cui al lotto E dovrà avvenire tramite la presentazione di un'unica istanza.

2. Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Deve essere salvaguardata la permeabilità del suolo e vietata la dispersione dei reflui non adeguatamente trattati.
- Per ogni fabbricato in previsione si dovrà produrre apposita relazione geologica così come prescritto dalla legge, ricostruendo la successione litostratigrafia del sottosuolo delle aree di ingombro attraverso prove dirette che investighino il "volume significativo" di terreno di cui al punto B.3 del D.M. 11/03/1988, o ricostruendo la modellazione geologica del sito di cui al punto 6.2.1 del T.U. "Norme tecniche per le costruzioni.
- Le fondazioni dei manufatti in previsione dovranno essere attestate sul medesimo litotipo (ghiaie) al fine di prevenire gli effetti di cedimenti differenziali elevati.
- Dovrà essere attuata la prescrizione di cui all'art.11, comma 3 lett.a1), delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico approvato e di cui all'art.2.5, comma 2, delle N.T.A. del P.T.C.P. 2007 relativamente al contenimento dei tempi di corrivazione delle acque meteoriche verso il reticolo idrografico.
- Dovrà essere assicurato e verificato il rispetto dei limiti di rumore ai sensi dell'art.6, comma 2, lettera b) del D.P.R. 142/2004.
- Dovrà essere effettuato il collaudo dei requisiti acustici passivi degli edifici di progetto i cui esiti saranno trasmessi al Settore 3 – Territorio del Comune di Santarcangelo di Romagna.
- I locali degli erigendi stabili dovranno essere conformi alla vigente regolamentazione igienico edilizia.

3. L'efficacia degli atti abilitativi edilizi, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. 15/2013 e s.m.i., con le modalità e nella misura in vigore al momento del deposito del titolo abilitativo.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di validità della presente convenzione urbanistica gli oneri di urbanizzazione determinati non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, mentre tutte le altre componenti del contributo di costruzione di cui alla L.R. 15/2013 e s.m.i. sono dovute nella misura in vigore al momento del rilascio/efficacia degli atti abilitativi.

6. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 4, è sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente

sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 13bis.

7. Prima di dare inizio ai lavori di costruzione dei fabbricati relativi agli interventi previsti dal PUA, devono essere iniziate le opere di urbanizzazione. Nessun titolo abilitativo può avere efficacia o essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

8. Il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) relativo ai singoli edifici, potrà avvenire solo previo collaudo, anche parziale, così come previsto all'art.17, delle opere di urbanizzazione funzionali all'edificio per poterlo utilizzare in maniera autonoma ed indipendente. La medesima richiesta relativa all'ultimo edificio previsto nella lottizzazione potrà avvenire solo una volta che sia stato effettuato il collaudo della lottizzazione e siano state cedute tutte le aree così come previsto agli artt.17 e 18bis della presente convenzione.

ART. 15bis – VARIANTI **(sostituisce interamente l'art. 15 della Convenzione sottoscritta)**

1. In recepimento della normativa regionale intervenuta e delle nozioni tecnico giuridiche recepite, non comporteranno varianti alla presente variante al PUA le eventuali variazioni tipologiche o planivolumetriche, che diano luogo ad un fabbricato contenuto in pianta nelle aree di massimo ingombro ed in alzato nell'altezza massima, come definito nella tav. 1 Lotto E della variante al P.U.A. qualora:

- tali variazioni non comportino un aumento della Sul di progetto né intervengano sulla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che dovranno rimanere invariate;
- sia richiesta tramite Permesso di Costruire (PdC), anche per i lotti in cui sia prevista la possibilità di presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) attraverso la presentazione di un rendering d'insieme dell'intero ambito e previo parere favorevole della CQAP.

2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura prevista per i Piani Urbanistici Attuativi.

3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3bis, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 18bis - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE **(sostituisce interamente l'art. 18 della Convenzione sottoscritta)**

1. Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune secondo i termini già previsti agli artt. 3bis e 12bis.

2. Le aree di cui al presente articolo sono dettagliatamente e cartograficamente individuate nella planimetria allegata alla presente Convenzione.

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. Inoltre le aree oggetto di acquisizione al Comune dovranno essere libere da edifici destinati

a cabina elettrica.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva, per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano Urbanistico Attuativo o con la convenzione; l'Amministrazione Comunale potrà modificare la destinazione e cedere la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i lottizzanti sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i lottizzanti procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 20bis - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo è composto da:

Elenco elaborati

Tav.1- Var. Piano;
Tav.1A- Var. Piano;
Tav.1B- Var. Piano;
Tav.2- Var. Piano;
Tav.2A- Var. Piano;
Tav.3- Var. Piano;
Tav.3A- Var. Piano;
Tav.4- Var. Piano;
Tav.5- Var. Piano;
Tav.5A- Var. Piano;
Tav.5B- Var. Piano;
Tav.6- Var. Piano;
Tav.6A- Var. Piano;
Tav.7- Var. Piano;
Tav.8- Var. Piano;

Elenco elaborati Lotto E

Tav.1- Lotto E;
Tav.2- Lotto E;
Tav.3- Lotto E;
Tav.4- Lotto E;
Tav.5- Lotto E;
Tav.6- Lotto E;
Tav.7- Lotto E;
Tav.8- Lotto E;

Tav.9- Lotto E;

Elenco elaborati Lotto H

Tav.1- Lotto H;

EXTRA COMPARTO- Area ex ferrovia Santarcangelo-Pesaro-Urbino

Verde pubblico attrezzato con percorso ciclopedonale

Tav. 1 – PROGETTO VERDE ATTREZZATO E PERCORSO CICLOPEDONALE

Tav. 2 – PROGETTO VERDE ATTREZZATO E PERCORSO CICLOPEDONALE

2. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati di cui al comma 1, vengono depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, e non vengono allegati materialmente alla presente convenzione ad esclusione della “Tav. 2 , Tav. 2A - Aree da cedere all’Amministrazione Comunale”, che si allega in originale alla presente.

Si conferma per quanto non modificato dalla presente integrazione alla convenzione, quanto stabilito e sottoscritto nella Convenzione Urbanistica sottoscritta in 30/11/2009 notaio dott. Pietro Bernardi Fabbrani rep. n. 28376 racc. n. 11544 registrata a Rimini il 03/12/2009 n. 10288 serie I/T e ivi trascritta il 03/12/2009 art. 12/64 – 12/65

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente integrazione alla Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree oggetto di cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

Letto, confermato e sottoscritto, lì Santarcangelo di R. _____

I Lottizzanti

per il Comune