

## CONVENZIONE INTEGRATIVA

Per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata del comparto residenziale in zona C2, compreso tra la via Europa ed il tracciato della ex ferrovia Santarcangelo – Urbino

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020, il giorno \_\_\_\_\_, del mese \_\_\_\_\_

In Santarcangelo di Romagna \_\_\_\_\_

Sono presenti:

1. Ing. CASADEI Natascia, nata a Cesena (FC) il 26 agosto 1980, domiciliata per la carica in Santarcangelo di Romagna (RN), presso la residenza comunale in piazza Ganganelli n. 1, la quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Territorio del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), e quindi in nome, conto e rappresentanza del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) con sede in piazza Ganganelli n. 1, codice fiscale e partita IVA 01219190400 - nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune" - , tale nominata con atto del Sindaco n. SI/29 dell'1 ottobre 2019 che si allega in copia conforme all'originale sotto la lettera "A", autorizzata alla firma del presente atto ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 107 commi 2 e 3, lettera C) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, e in esecuzione della determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "B" a farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti;
2. - Foschi Loris, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, bensì esclusivamente nella sua veste di amministratore e legale rappresentante della "F.L.P. Costruzioni s.r.l." con sede in Santarcangelo di Romagna, Via Garibaldi n. 26, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Rimini: 04399930405
  - Di Buò Angela Maria, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_  
Residente in Rimini, Via Marecchiese n. 534, C.F. \_\_\_\_\_
  - Di Buò Livia, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_  
Residente in Rimini, Via Marecchiese n. 534, C.F. \_\_\_\_\_
  - Muccini Andrea, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_  
Residente in Santarcangelo di Romagna, Via Roncaglia n. 145, C.F. \_\_\_\_\_
  - Baroni Sergio Silvio, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_  
Residente in Santarcangelo di Romagna, Via D. Di Nanni n. 50, C.F. \_\_\_\_\_tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «lottizzanti», dall'altra parte;

### VISTI

1. la deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 28.03.2008 con cui veniva approvato, dando attuazione alle previsioni urbanistiche del Piano Regolativo Generale, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata avente ad oggetto il comparto residenziale tra la via Europa ed il tracciato della ex ferrovia Santarcangelo – Urbino classificata in zona omogenea "C2";
2. la convenzione urbanistica stipulata in data 18/06/2009 notaio dott.ssa Francesca Ecuba rep. n. 74549 racc. n. 18911 registrata a Rimini il 08/07/2009 n. 4281 serie 1T, trascritta a Rimini il 08/07/2009 al n. Art. 7132-7133 tra il Comune, e, nella loro qualità di proprietari delle aree facenti parte del detto comparto, la Soc. Flora s.r.l., Di Buò Angela Maria, Di Buò Livia, Di Buò Egidio e Granci Sergio;

3. In data 11.04.2017, prima che venisse data attuazione agli interventi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato, con sentenza del Tribunale di Rimini n. 29/2017, interveniva il fallimento della Soc. Flora s.r.l.;
4. Le aree facenti parte del detto piano particolareggiato sono attualmente di proprietà come di seguito indicato:
  - F.L.P. Costruzioni s.r.l. è proprietaria degli appezzamenti di terreno distinti catastalmente al foglio 20, particelle 1120; 1122; 1299; 2226 e 2228 per una superficie catastale complessiva di 9.572
  - Muccini Andrea è proprietario dell'appezzamento di terreno individuato catastalmente al foglio 20 particelle 2230 della superficie catastale di mq. 1218;
  - Baroni Sergio Silvio è proprietario dell'appezzamento di terreno distinto catastalmente al foglio 20 particelle n. 2158 e 2160 della superficie catastale di mq. \_\_\_\_\_
  - Di Buò Angela Maria e Di Buò Livia sono proprietarie degli appezzamenti di terreno individuati catastalmente al foglio 20 con le particelle 1298, 1301 e 1303 della superficie catastale complessiva di mq. 4.637
5. Le particelle catastali n. 2227, 2229 e 2231, facenti parte del comparto, già di proprietà della Soc. Flora s.r.l., su cui insiste parte della Via Europa, sono state cedute al Comune con predetta convenzione del 18.06.2009, sopra richiamata;
6. La richiesta di approvazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata prot. 15007 del 01/07/2020 successivamente integrata con prot. n. 14295 - 14296 del 22/05/2021, n. 17788 del 26/06/2021, n. 18401 del 01/07/2021, n. 19052 del 07/07/2021, n. 20257 del 20/07/2021, n. 22087 del 07/08/2021, n. 24014 del 28/08/2021;
7. L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Urbanistico Attuativo presso:
  - la segreteria del Comune a libera visione nei modi di legge dalla data del \_\_\_\_\_ alla data del \_\_\_\_\_;
  - l'Albo Pretorio al n. \_\_\_\_\_
  - sul sito internet dell'Ente,
8. in seguito ai quali non sono/sono pervenute osservazioni;
9. La deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente la presente variante al Piano Urbanistico Attuativo e la successiva pubblicazione sul BURERT n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

## **PREMESSO**

1. che 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 convenzione;
2. che per le aree non rientranti nella disponibilità dei lottizzanti ma di proprietà comunale, come meglio indicate negli elaborati grafici allegati alla variante al PUA in oggetto, 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 successivamente riportato;
3. di recepire i pareri, nulla osta e autorizzazioni/concessioni sottodescritti, le cui copie sono depositate agli atti, che i lottizzanti dichiarano di conoscere ed accettare, quali condizioni vincolanti per l'esecuzione degli interventi di cui alla variante al PUA sopra richiamata, ed in particolare:
  1. Parere .....
  2. Parere .....

### 3. Parere .....

.....

.....

4. La convenzione sopra richiamata risulta avere validità fino alla data 17/06/2025 la data di scadenza iniziale (17/06/2019) 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), 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;

5. Dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nella Convenzione stipulata in data 18/06/2009 e sopra richiamata;

6. L'obbligo di realizzazione della rotatoria fra gli incroci di via F.lli Cervi, Via Europa e Via Alessandrini (progetto approvato con deliberazione Consiliare n. 41 del 24.05.2007 per un ammontare complessivo di €. 150.000,00), risulta assolto tramite l'incameramento della polizza fidejussoria n. 616.071.0000900487 emessa in data 11/03/2009 da Vittoria Assicurazioni s.p.a.;

7. La somma di €. 80.000,00, a titolo di contributo a fondo perduto quale quota parte per la costruzione e potenziamento della rete fognante per lo smaltimento delle acque piovane del centro abitato del Comune di Santarcangelo di R. nello scolo Budriolo fino al fiume Marecchia in loc. S.Giustina, opera per la messa in sicurezza idraulica dell'area essendo già realizzata sarà convertita in opere per la realizzazione del verde attrezzato con percorso ciclo-pedonale da realizzarsi sul tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino nel tratto compreso tra Via Budriolo e la Via Trasversale Marecchia (meglio individuato negli elaborati allegati alla variante al PUA) e come più adeguatamente regolamentato negli articoli seguenti;

Tutto ciò premesso

### **SI INTEGRA LA CONVENZIONE CITATA IN PREMESSA E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

per quanto non modificato resta valido quanto previsto nella precedente convenzione stipulata in data 18.06.2009 sopra richiamata

### **ART. 1bis - OBBLIGO GENERALE (sostituisce interamente l'art. 1 della Convenzione sottoscritta)**

1. I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. La planimetria generale del PUA e i dati generali di progetto allegati alla convenzione già sottoscritta sono sostituiti dalla Tavola ... (planimetria generale) aggiornata con la presente variante che diventa parte integrante degli elaborati di piano e della relativa convenzione attuativa.
3. Successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione verranno rilasciati, su istanza della proprietà i singoli permessi di costruire sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e sia per gli interventi privati da realizzarsi nel comparto. I permessi di costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati prima o contestualmente ai singoli permessi di costruire delle opere private. Il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati privati non potrà avvenire fino a quando non saranno iniziati i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo

restando che tali opere di urbanizzazione dovranno essere attuate come previsto al citato art. 6 al fine di assicurare, ad intervento ultimato, la perfetta funzionalità dei servizi e l'utilizzo completo delle opere stesse.

**ART. 2bis – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**  
(sostituisce interamente l'art. 2 della Convenzione sottoscritta)

1. Le premesse e gli atti in esame richiamati fanno parte integrale e sostanziale della presente convenzione, costituendone altresì il necessario presupposto.
2. I Lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. Di conseguenza i Lottizzanti, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbligano esplicitamente a rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione, ed a fare espresso riferimento alla presente Convenzione negli atti preliminari e definitivi di vendita dei terreni e delle unità immobiliari su essi edificate all'interno della lottizzazione, inserendo obbligatoriamente negli stessi atti la seguente clausola:  
"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione di piano particolareggiato stipulata con il Comune di Santarcangelo di Romagna in data \_\_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.  
L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione, nonché ad inserire le clausole di cui al presente articolo nel contratto di ulteriore trasferimento dei lotti.  
Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 - secondo comma del Codice Civile.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente Convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

**ART. 3bis – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**  
(sostituisce interamente l'art. 3 della Convenzione sottoscritta)

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di formale stipula della Convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di dodici mesi dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione. La realizzazione del 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 comma 7.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio del PdC per le opere di urbanizzazione, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.
4. La realizzazione del verde attrezzato con percorso ciclo-pedonale da realizzarsi sul tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino nel tratto compreso tra Via Budriolo e la Via Trasversale Marecchia, quale opere extra-comparto, dovrà essere ultimata entro la data del 31/12/2023.
5. In ogni caso tutte le opere di cui ai commi 2, 3 e 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto abilitativo edilizio relativo agli interventi previsti dal piano particolareggiato, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun titolo abilitativo edilizio può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine di validità della convenzione, fissato per la data del 17/06/2025. Entro lo stesso termine i Lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato i titoli abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano particolareggiato.
8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 7.

**ART. 10bis – DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

(sostituisce interamente l'art. 10 della Convenzione sottoscritta)

1. Ai sensi della strumentazione urbanistica le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Urbanistico Attuativo, sono così quantificate:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq.	_____
	Superficie edificabile massima (S.U.max)	mq.	_____
	Superficie edificabile da Progetto (S.U.)	mq.	_____
Aree per servizi pubblici (Strade, Parcheggi Pubblici, Pista Ciclabile, Standard Verde, Annessi stradali)		mq.	_____

2. In relazione all'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di circa mq

\_\_\_\_\_ e individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, Tavola n. \_\_\_\_\_, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- a. Parcheggio pubblico e verde pubblico di pertinenza mq \_\_\_\_\_ individuato nella planimetria allegata con il colore \_\_\_\_\_;
  - b. Viabilità (strade) di mq \_\_\_\_\_ individuata nella planimetria allegata con il colore \_\_\_\_\_;
  - c. Marciapiedi di mq \_\_\_\_\_ individuati nella planimetria allegata con il colore \_\_\_\_\_;
  - d. Pista ciclabile di mq \_\_\_\_\_ individuata nella planimetria allegata con il colore \_\_\_\_\_;
  - e. Verde pubblico di mq \_\_\_\_\_ individuati nella planimetria allegata con il colore \_\_\_\_\_;
3. Ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera c) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del vigente Piano Strutturale Comunale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
- a. le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - b. le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
  - c. le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

**ART. 11bis – MONETIZZAZIONE O TRASFERIMENTO DI AREE PER  
ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE  
(sostituisce interamente l'art. 11 della Convenzione sottoscritta)**

1. Sono ammesse tolleranze nelle superfici che vengono cedute all'Amministrazione Comunale, fino ad un massimo del 2% di quanto stabilito dagli articoli precedenti.
2. Ove si manifesti una minore superficie per la cessione, la differenza, eccedente il 2%, verrà valutata sulla base del valore della monetizzazione di aree per opere di urbanizzazione come definito nella Delibera di G.M. n. 7 del 24 gennaio 2007 e successive integrazioni fino al momento del collaudo delle opere. L'importo così determinato dovrà essere versato all'Amministrazione Comunale prima dello svincolo delle fidejussioni di cui al successivo art. 13bis.

**ART. 12bis – OBBLIGHI PARTICOLARI  
(sostituisce interamente l'art. 12 della Convenzione sottoscritta)**

1. I lottizzanti rimborsano al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo le spese sostenute per la pubblicità obbligatoria del PUA, per un importo di €....., l'importo è stato versato con quietanza n...del.....
2. I lottizzanti si impegnano a utilizzare la somma di €. 80.000,00, quale quota parte per la costruzione e potenziamento della rete fognante per lo smaltimento delle acque piovane del centro abitato del Comune di Santarcangelo di R. nello scolo Budriolo fino al fiume Marecchia in loc. S.Giustina, volta a risolvere i problemi di esondazione nella medesima località, per la realizzazione del verde attrezzato con percorso ciclo-pedonale da realizzarsi sul tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino nel tratto compreso tra Via Budriolo e la Via Trasversale Marecchia, quale opere extra-comparto (tav. 10) in quanto i problemi di esondazione per l'abitato di Santa Giustina risultano già risolti con gli interventi inseriti nel POC1.

3. I lottizzanti si impegna, inoltre, a utilizzare la somma del versamento della monetizzazione del verde pubblico da standard previsto di mq 1.267,42 corrispondenti ad € 76.045,20 per la realizzazione del verde attrezzato extra-comparto di cui al comma precedente. Il valore della monetizzazione è definito dalla Delibera della G.C. n. 157 del 30/12/2016 avente ad oggetto “aggiornamento del valore medio del terreno per monetizzazione del verde pubblico quale dotazione territoriale” pari a 60 euro a mq di superficie da cedere per un totale di: 1.267,42 mq x 60€/mq = 76.045,20€. Si da atto che la Giunta Comunale si è già espressa \_\_\_\_\_ nella delibera di approvazione della variante al PUA.
4. Il lottizzante si impegna, infine, a realizzare nella sua interezza e completezza il progetto di realizzazione del verde attrezzato con percorso ciclo-pedonale da realizzarsi sul tracciato dell'ex-ferrovia Santarcangelo-Urbino nel tratto compreso tra Via Budriolo e la Via Trasversale Marecchia, quale opere extra-comparto (tav. 10), anche se il costo complessivo dell'opera risulti maggiore della somma degli importi previsti ai commi 2 e 3 del presente articolo. Nel caso in cui l'importo complessivo di tale opera risultasse inferiore alla somma degli importi previsti ai commi 2 e 3 del presente articolo il lottizzante si impegna al versamento della quota economica rimanente.
5. Il lottizzante si impegna, inoltre, al versamento della monetizzazione del parcheggio pubblico da standard previsto di mq 256,00. Il valore della monetizzazione è definito dalla Delibera della G.C. n. 36 del 04/04/2017 avente ad oggetto “*determinazione valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili agli effetti dell'applicazione dell'imposta municipale propria - aggiornamento e revisione all'anno 2017*” pari a 133,23 euro a mq di superficie da cedere per un totale di: 256 mq x 133,23€/mq = 34.106,88€. Si da atto che la Giunta Comunale si è già espressa \_\_\_\_\_ nella delibera di approvazione della variante al PUA. La ricevuta dell'avvenuto versamento sarà allegata alla richiesta di PdC per le opere di urbanizzazione.
6. A garanzia della monetizzazione di cui al precedente comma 5 è presentata apposita fidejussione di pari importo, con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

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

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a € 1.700.402,88 come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data emessa da \_\_\_\_\_, per l'importo di € 1.700.402,88 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8. Il lottizzante per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali per aumento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione in seguito ad inadempimenti.
3. A garanzia degli obblighi assunti per la monetizzazione dei parcheggi pubblici di cui all'art. 12bis comma 5, il lottizzante presta garanzia finanziaria con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data emessa da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , per l'importo di € 34.106,88 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

4. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, di cui all'art. 17bis; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. La fidejussione potrà essere ridotta fino alla concorrenza massima del 50% dell'importo garantito. Il consenso dell'Amministrazione alla riduzione della fidejussione sarà subordinato alla verifica dell'effettivo stato di avanzamento delle opere ed al collaudo parziale delle stesse che dovrà essere attestato in contraddittorio dal Comune e il collaudatore, entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori parziale e dal deposito delle certificazioni dovute per il collaudo/certificato di regolare esecuzione a cura e spese del lottizzante.
5. Le opere di urbanizzazione sotto elencate sono indispensabili ai fini del rilascio del collaudo parziale:
  - a. impianto di illuminazione pubblica;
  - b. allacciamento agli impianti di rete di:
  - c. fognatura bianca e nera
  - d. acquedotto
  - e. energia elettrica
  - f. linea telefonica
  - g. gas
  - h. pavimentazioni stradali (esclusi i tappeti);
  - i. marciapiedi e relativa cordonatura;
6. La garanzia può altresì essere ridotta per l'effettivo importo delle spese sostenute provate mediante l'esibizione dei relativi documenti debitamente quietanzati, su richiesta del lottizzante, quando sia stato assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8;
7. 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. 17bis.
8. 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 C.C. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento di qualsiasi obbligo di cui alla presente convenzione; l'operatività deve esplicitarsi entro 30 giorni a semplice richiesta del Comune.
9. Ancorché la garanzia è commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione delle opere oggetto della presente 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 del lottizzante, 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.

10. La garanzia si estingue all'approvazione del collaudo favorevole e sarà svincolata dal Comune solo dopo la registrazione e la trascrizione dell'atto di cessione gratuita di cui all'art. 17bis.
11. 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 dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 14. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato ai sensi della L.R.15/2013 e s.m.i., entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

### **ART. 15bis – VARIANTI**

**(sostituisce interamente l'art. 15 della Convenzione sottoscritta)**

1. Non costituiscono varianti alla presente variante al PUA:
  - a. Le eventuali variazioni tipologiche o planivolumetriche, che diano luogo ad un fabbricato contenuto in pianta nelle aree di massimo ingombro ed in alzato nel volume di massimo ingombro, come definito nella tav. \_\_\_\_\_ del PUA.
  - b. Tali variazioni non dovranno comportare un aumento della SU di progetto né intervenire sulla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che dovranno rimanere invariate;
2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente dovranno essere autorizzate con la procedura prevista per le varianti ai PUA.
3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga del termine di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3bis, salvo che ciò non dipenda da fatti e circostanze non imputabili ai soggetti attuatori.

### **ART. 16bis – COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

**(sostituisce interamente l'art. 16 della Convenzione sottoscritta)**

1. Il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) relativo ai singoli edifici, potrà avvenire solo previo collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'edificio per poterlo utilizzare in maniera autonoma ed indipendente;
2. Il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) dell'ultimo edificio previsto nella lottizzazione potrà avvenire solo una volta che sia stato effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione e siano state realizzate cedute tutte le aree così come previsto agli artt.10bis e 12bis della presente convenzione.
3. In presenza delle condizioni previste dall'art. 25 della L.R. n. 15 del 2013 potrà essere presentata la segnalazione certificata di conformità edilizia di agibilità parziale.
4. Ogni onere afferente al collaudo tecnico, amministrativo e strutturale a norma di legge delle opere di urbanizzazione di cui all'art.10 e quelle dovute per il contributo di sostenibilità di cui all'art. 7, sarà a carico del lottizzante, e dovrà essere svolto da tecnico abilitato, secondo quanto disciplinato

dall'art. 102 del D.Lgs 50/2016 e smi. Il lottizzante nominerà il collaudatore sulla base della terna di nominativi forniti dal Comune, ai sensi del D.Lgs. 50/2016.

5. Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo approvato e alle condizioni e prescrizioni degli Enti, nonchè alle eventuali modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate con il Comune.
6. Il collaudo deve essere accompagnato dagli elaborati (in formato digitale) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con allegati i seguenti documenti:
  - l'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere;
  - piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto;
  - dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
  - collaudo strutturale, se necessario;
  - documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrata e non più ispezionabili;
  - frazionamento delle aree da cedere suddivise per tipologia (strade, verde, parcheggi in sede propria, etc...), secondo le puntuali indicazioni che fornirà l'Ufficio Patrimonio;
  - documentazione necessaria per l'eventuale costituzione di servitù a favore del Comune per reti sottoservizi, etc...
7. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4 della Convenzione originaria. In difetto il Comune, previa diffida al lottizzante, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del lottizzante; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
8. Alle operazioni di collaudo, con sopralluoghi in sito e verifiche di funzionamento degli impianti annessi, parteciperanno i tecnici del Comune per propria competenza, e la conclusione effettiva dei lavori e la loro regolare esecuzione è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice, collaudatore e tecnici del Comune.
9. Il lottizzante si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo definitiva entro i termini fissati dal Comune, a consegnare tutta la documentazione necessaria eventualmente mancante. In caso di inadempienza, scaduti i termini fissati, il Comune provvede a completare le opere con spese a carico del lottizzante secondo quanto indicato all'art. 13bis.
10. Le operazioni di collaudo delle opere, con esecuzione di eventuali completamenti e/o inadempienze e con presentazione della documentazione/certificazioni dovute, dovranno concludersi entro sei (6) mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Il Comune deve darne atto entro 30 giorni dal suo ricevimento.
11. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda alle dovute verifiche in contraddittorio con il direttore lavori/collaudo entro sei (6) mesi dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda all'acquisizione delle aree con apposito atto entro i successivi tre (3) mesi, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
12. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale o collaudo al grezzo, a richiesta

motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui ai commi precedenti, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali o al grezzo non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 9.

13. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1669 del codice Civile, qualora nel corso di 10 anni dall'approvazione dell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione, le medesime, per vizio del suolo o per difetto di costruzione, rovinassero in tutto o in parte, oppure presentassero evidenti pericoli di rovina o gravi difetti di costruzione, il lottizzante sarà ritenuto responsabile nei confronti del Comune o dei suoi aventi causa e sarà tenuto al ripristino delle opere secondo le indicazioni del Comune.
14. Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima del rilascio del certificato di collaudo, il Comune per motivi di pubblico interesse ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.
15. Dopo il collaudo sono fatte salve le garanzie ed obblighi disciplinati dagli articoli 1167, 1168, 1169 del codice civile, entro i limiti ivi contenuti.

#### **ART. 17bis – CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE**

**(sostituisce interamente l'art. 17 della Convenzione sottoscritta)**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione indicate agli artt. 10bis e 12bis, ed individuate nell'elaborato grafico tav. \_\_\_\_\_ entro il termine di un anno dall'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del collaudo definitivo di dette opere.
2. Le aree saranno 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.
3. Tutte le spese tecniche, notarili e fiscali inerenti agli atti di cessione saranno a carico del Soggetto Attuatore.

#### **ART. 18bis – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

**(sostituisce interamente l'art. 18 della Convenzione sottoscritta)**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere restano a carico dei soggetti attuatori sino all'approvazione del collaudo finale.
2. Qualora sia stato effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 16bis, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo previa redazione di apposito verbale di consegna.
3. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 30 % (trenta per cento) degli spazi edificabili assegnati alla lottizzazione. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i soggetti attuatori, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il 75% (settantacinque per cento) della potenzialità edificatoria assegnata alla lottizzazione.

4. Fanno eccezione alla disciplina di cui sopra gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune potrà avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 13bis.
5. Fanno parimenti eccezione alla disciplina di cui sopra gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse in conseguenza di errate modalità di esecuzione non riscontrabili in sede di collaudo.

**Si conferma per quanto non modificato dalla presente integrazione alla convenzione, quanto stabilito e sottoscritto nella Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 18/06/2009 notaio dott.ssa Francesca Ecuba rep. n. 74549 racc. n. 18911 registrata a Rimini il 08/07/2009 n. 4281 serie 1T, trascritta a Rimini il 08/07/2009 al n. Art. 7132-7133.**

**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 del promotore.**

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

I Lottizzanti

per il Comune