

COMUNE DI SANTARCANGELO DI
ROMAGNA

(Provincia di Rimini)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato

« Ambito AN.C.2.d »

Via Piadina, Santarcangelo di Romagna

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 31 e 35, legge regionale 20/2000

Approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del

CONVENZIONE PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'anno duemilaventitre, addì _____ del mese di _____ (_____/_____/2023), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____ si sono costituiti il Signor:

A) Arch. BATTISTINI Silvia, nata a _____ il _____, 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;

B) Fabbri Vittorio nato a _____ il ___/___/___, residente in _____, Via _____ C.F. _____
Fabbri Fabrizio nato a _____ il ___/___/___, residente in _____, Via _____ C.F. _____

Succi Maura nata a _____ il ___/___/___, residente in _____, Via _____ C.F. _____
nel seguito del presente atto denominati semplicemente "lottizzanti", quale proprietari delle aree ubicate in Via Piadina, distinte in catasto al foglio n. 11 mappali nn. 63,877,913,937,2182 e 2184

PREMESSO

1. che i sopraindicati intervenuti proprietari 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 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 successivamente riportato nei seguenti articoli;

3. che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie catastale complessiva di mq 33385 (reali mq 19.903). e nei vigenti strumenti urbanistici sono classificate come segue:

A) *Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con D.C.C. n. 22 del 21/07/2010, in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT n. 119 del 15/09/2010 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 41 del 09/05/2012, in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT n. 92 del 06/06/2012. Variante specifica al P.S.C. approvata con D.C.C. n. 9 del 26/02/2021 in vigore a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 73 del 17/03/2021:*

- 1) "Territorio Urbanizzato -TU" sottoposta alla disciplina dell'Art. 33 delle NTA;
- 2) "Ambito AN.C.2. d)";
- 3) "Aree di ricarica indiretta della falda - ARI", sottoposte alla disciplina dell'Art. 14.4 delle NTA;

B) Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera di C.C. n. 42 del 09/05/2012 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 92 del 06/06/2012; Variante 2 al R.U.E. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 22/12/2016 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 17 del 25/01/2017; Variante Specifica n. 2 al RUE approvata con D.C.C. n. 4 del 01/02/2019 in vigore a seguito della pubblicazione sul BUR n. 51 del 20/02/2019; Variante Specifica n. 3 al RUE approvata con Delibera di C.C. n. 58 del 30/09/2021 in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n.307 del 27/10/2021:

- 1) "Territorio Urbanizzato -TU";
- 2) "Ambito AN.C.2. d);

C) Piano Operativo Comunale 1, approvato con D.C.C. n. 56 del 01/08/2017 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 263 del 04/10/2017: Le aree interessate dal PUA in oggetto rientrano tra le aree programmate nel POC 1 alla scheda d'ambito n. 5 (proposta 52);

4. di recepire i pareri sotto descritti, le cui copie sono depositate agli atti e che il lottizzante dichiara di conoscere ed accettare, quali condizioni vincolanti per l'esecuzione del presente PUA:

1)

5. che il progetto di Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto parere della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, come previsto dall'art. 107 del RUE. nella seduta n. del , che si è espressa in senso favorevole;

VISTI

- A) La scheda 5 (proposta 52) relativa all'Ambito AN.C.2 d) del Piano Operativo Comunale (POC1), approvato con D.C.C. n. 56 del 01/08/2017, in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT n. 263 del 04/10/2017.
- B) L'accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n. 20/2000 sottoscritto dai lottizzanti in data 02/07/2020, notaio dottoressa Rosa Menale repertorio n. 212762 raccolta n. 23354 registrato a Rimini il 03/07/2020 al n. 5357 serie 1T e trascritto a Rimini in data 03/07/2020 al n. 7434 R.G.O. e al n. 4907 Part.;
- C) La richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata prot. del successivamente integrato con prot. n. del ;
- D) 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 (termine di cui all'art. 35 comma 1 L.R. 20/2000 prorogati per effetto dell'art. 103 del D.L. 18/2020 del 17/03/2020 così come modificato dall'art. 37 del successivo D.L. 23/2020 del 08/04/2020);
 - l'Albo Pretorio al n. 235
 - sul sito internet dell'Ente,
- in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- E) La deliberazione di Giunta Comunale n. del esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Urbanistico Attuativo e la successiva pubblicazione sul BURERT n. del ;
- F) L'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 31 e 35 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e la L.R. 24/2017;

Tutto ciò premesso:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I lottizzanti 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.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
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 se 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 Urbanistico Attuativo 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.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della stipula della convenzione, salvo se non diversamente specificato.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione (tappetino), dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.
4. I termini di cui ai precedenti commi possono essere motivatamente prorogati dall'Amministrazione comunale per comprovati motivi ed a seguito di richiesta da parte del lottizzante, da presentarsi prima della scadenza del termine.
5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione dell'edificio servito dalle opere stesse.
6. 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 massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato la richiesta del Permesso di Costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo.
7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché dei lotti ERS, delle aree di cui al contributo di sostenibilità e 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 collaudo e non oltre il termine di cui al comma 6.
8. Tra le aree e/o opere da cedere al Comune, rientrano anche quelle del contributo di sostenibilità di cui all'accordo sottoscritto richiamato in premessa, e riportate in dettaglio nel successivo art. 7 qualora di proprietà dei lottizzanti.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il Piano Urbanistico Attuativo, in conformità ai pareri degli Enti intervenuti nel procedimento e richiamati nell'atto di approvazione definitiva. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve comprendere tutta la documentazione relativa agli interventi da realizzare, compreso il computo metrico estimativo e quadro economico.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune 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 avviene sotto forma di rilascio di Permesso di Costruire.
4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 3, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei lottizzanti.
5. 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 di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve 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.
6. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Direttore dei Lavori deve rilasciare il certificato di regolare esecuzione corredato dalle certificazioni e/o nulla osta delle aziende erogatrici dei sottoservizi ed 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 secondo le prescrizioni di cui al D.Lgs. 50/2016. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune 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. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all' art. 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 50/2016 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, come nel caso di specie, sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente;
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione. I lottizzanti si impegnano a comunicare ai competenti uffici comunali la data di inizio lavori delle opere assentite; gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.
3. Gli esecutori delle opere, di cui all'art. 45, devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articoli 83 e 84 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai lottizzanti, e comunicati al Comune con le modalità previste dal DPR 380/2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei lottizzanti così come tutte le spese del collaudo.
5. Qualora nel corso di esecuzione dei lavori di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo si dovessero verificare rotture o danni alle opere, realizzate e/o esistenti, i lottizzanti restano obbligati al ripristino delle opere stesse secondo le indicazioni dell'Amministrazione.
6. Le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni della parte III e relativi allegati del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché delle altre norme da questo richiamate.
7. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in

calcestruzzo armato. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico e, potrà essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite da impresa, di cui all'art. 45 ed in possesso dei requisiti di cui agli articoli 83 e 84 del D.Lgs. 50/2016, selezionata dai lottizzanti mediante gara, sulla base del capitolato speciale d'appalto, con la procedura e i criteri previsti dal D.Lgs. 50/2016, in conformità al progetto esecutivo di cui all'articolo 4. Nel caso in cui i lottizzanti siano impresa di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016 e qualificata come sopra descritto per tipologia ed importo rispetto alle opere oggetto di appalto, non potrà prendere parte, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 C.C. o tali da configurare un unico centro decisionale, alla procedura di affidamento;

2. I lottizzanti in qualità di stazione appaltante saranno esclusivi responsabili dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere, fermi restando in capo al Comune i compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione ed esecuzione dei lavori. Esso si impegna al rispetto della disciplina prevista dal D.Lgs. 50/2016.

3. I lottizzanti sono inoltre tenuti:

a) in quanto stazione appaltante, ad individuare ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. 50/2016 ed in conformità ai principi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i., un soggetto cui affidare i compiti propri del Responsabile del Procedimento, limitatamente al rispetto delle norme del Codice dei Contratti alla cui osservanza è tenuto;

b) a comunicare al Comune il nominativo del soggetto incaricato a ricoprire il ruolo di Responsabile del Procedimento;

c) a presentare al competente Ufficio del Comune, almeno 15 giorni prima dell'indizione della gara copia di tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti;

d) a presentare al competente Ufficio del Comune, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio delle opere, dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante che la procedura di aggiudicazione è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tal fine la documentazione redatta durante la procedura di aggiudicazione.

4. Fatte salve le norme che disciplinano il collaudo, come meglio specificato al comma seguente, l'esecuzione dei lavori è disciplinata dal capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici, i cui contenuti saranno negoziati tra privato che funge da stazione appaltante e operatore economico aggiudicatario, purché nei limiti stabiliti nell'ambito della procedura di affidamento delle opere e comunque in conformità alla normativa vigente.

5. I lavori appaltati:

a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai lottizzanti, incaricati e a carico del medesimo, e comunicati al Comune prima dell'indizione della gara;

b) sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 102 del D. Lgs. n. 50/2016 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 17 della presente convenzione.

ART. 7 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. Le opere da realizzare che rientrano nel contributo di sostenibilità previste dalla scheda 5 (proposta 52) del POC1 e previste nell'accordo sottoscritto e richiamato in premessa, sono:

a) mq 1910 di parcheggio pubblico a servizio del polo scolastico di via Orsini e il tratto finale del percorso ciclo-pedonale pari a 140 mq ;

b) Percorso ciclo-pedonale lungo la via Ca' Fabbri;

c) Nuova fermata autobus lungo la Via Emilia

2. Le opere di cui al comma precedente sono a scomputo del contributo economico di sostenibilità di € 532,800,00.

3. L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di convertire il contributo di sostenibilità con ulteriori opere e/o interventi così come previsto agli articoli 1.2.6 e 5.1.3 delle Norme tecniche di attuazione del POC 1.

4. L'importo di cui al comma 2 deve essere adeguatamente rendicontato alla conclusione dei lavori; qualora sia documentato un costo inferiore delle opere da realizzarsi, per qualunque ragione e/o causa, l'Amministrazione si riserva di integrare gli interventi descritti al precedente comma 1 con ulteriori opere, concordate tra le parti, fino a concorrenza di tale importo o in alternativa il lottizzante dovrà versare all'A.C. la quota residua mancante del contributo stesso.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere relative alla rete di distribuzione del gas metano, alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e alla rete telefonica fissa sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 4, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui al precedente comma 1, i lottizzanti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano Urbanistico Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I lottizzanti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico dei lottizzanti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi lottizzanti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima dell'ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE

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

Destinazione residenziale	Superficie territoriale reale (S.t.)	mq	33.715,00
	Superficie edificabile massima (S.U.max)	mq.	4.000,00
	Superficie edificabile da Progetto (S.U.)	mq.	4.000,00
	Aree per servizi pubblici (Strade, Parcheggi Pubblici, Pista Ciclabile, Standard Verde, Annessi stradali) comprese le aree ricadenti su proprietà pubblica	mq	9.568,00

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale e del POC1 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 di circa mq 9.568,00, e 4.800,00 per il lotto pubblico, e individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, Tavola n. 12, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
- Parcheggio pubblico P1 mq 404 individuato nella planimetria allegata con il colore azzurro chiaro
 - Parcheggio pubblico P2 mq 800 individuato nella planimetria allegata con il colore blu;
 - Viabilità costituita da strada finalizzata all'accesso al comparto di mq 1.904,00 e quella costituita dall'allargamento di Via Piadina mq 184,00 individuate nella planimetria allegata con il grigio chiaro;
 - Viabilità pedonale mq 437,00 individuata nella planimetria allegata con il grigio scuro;
 - Viabilità ciclo-pedonale mq 467,00 individuata nella planimetria allegata con l'indaco;
 - Verde pubblico mq 2.850,00 individuato nella planimetria allegata con il colore verde;
 - Parcheggio pubblico di Via Falcone mq 88,00 individuata nella planimetria allegata con il colore ruggine;
 - Parcheggio pubblico di via Orsini mq 1.910,00 individuato nella planimetria allegata con il colore giallo;
 - Viabilità ciclo-pedonale mq 140,00 individuata nella planimetria allegata con l'indaco quadrettato grigio;
 - Lotto da cedere mq 4.800,00 individuato nella planimetria allegata con il colore arancione;
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. 11 – TOLLERANZE E MONETIZZAZIONE

1. Sono ammesse tolleranze nelle superfici che vengono cedute all'Amministrazione Comunale, fino ad un massimo del 2% (due per cento) di quanto stabilito dagli articoli precedenti.
2. Ove si manifesti una minore superficie per la cessione, oltre al limite stabilito di cui al comma precedente, la differenza, eccedente il 2%, verrà valutata sulla base del valore della monetizzazione di aree per opere di urbanizzazione come definite dalle deliberazioni comunali vigenti al momento del collaudo delle opere. L'importo così determinato dovrà essere versato all'Amministrazione Comunale prima dello svincolo delle fidejussioni di cui all'art.13.

ART. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I lottizzanti hanno rimborsato al Comune, le spese sostenute per la pubblicità obbligatoria del Piano Urbanistico Attuativo, per un importo pari ad euro , l'importo è stato versato con bonifico bancario nr. dist. del .

2. Per quanto riguarda il verde pubblico, oggetto di cessione al Comune, di cui all'art. 18 comma 2 seguente, anche una volta ceduto in proprietà al Comune, rimane in carico la gestione e la custodia ai lottizzanti in via permanente. Per la manutenzione e gestione dell'area a verde pubblico dovrà essere rispettato quanto previsto nella "relazione di verde pubblico - piano di manutenzione" che dovrà essere allegata al Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione. Vengono demandati al Servizio Decoro e Arboricoltura Urbana i dovuti controlli e verifiche sul rispetto di quanto indicato nella relazione sopra richiamata, il quale a propria discrezione potrà richiedere la modifica e/o ulteriori interventi di manutenzione e/o gestione.

3. Qualora i lottizzanti non eseguano gli interventi di manutenzione e/o gestione delle aree questi potranno essere eseguiti direttamente dal Comune il quale richiederà a risarcimento il rimborso di tutte le spese sostenute.

4. I lottizzanti si impegnano al versamento di un importo pari a € + IVA 22%, in luogo della mancata installazione delle attrezzature e giochi per il verde pubblico, o, in alternativa, alla collocazione su altro verde pubblico da concordare con l'Amministrazione Comunale, di attrezzature e/o giochi di pari importo. Nel caso in cui suddette attrezzature siano effettivamente collocate su area pubblica, i lottizzanti sono tenuti al rispetto dei C.A.M. (Criteri ambientali minimi per l'acquisto di articoli per l'arredo urbano, pubblicato nella G.U. n. 50 del 02/03/2015) e a fornire certificati di conformità sulle nuove attrezzature ludiche di rispondenza alle norme UNI EN1176-1,2,3,4,5,6,7 e EN 1177. A garanzia, dovrà essere presentata apposita fidejussione di pari importo, con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

5. I lottizzanti accettano la gestione e manutenzione delle aree destinate a verde pubblico di cui ai commi precedenti del presente articolo, esonerando il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare dalla gestione della medesima da parte dei lottizzanti.

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, parcheggi, verde pubblico, pista ciclabile, fognatura e sottoservizi) da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a 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. L'importo preventivato delle opere rientranti nel contributo di sostenibilità (mq 1910 di parcheggio pubblico a servizio del polo scolastico di via Orsini e il tratto finale del percorso ciclo-pedonale pari a 140 mq; Percorso ciclo-pedonale lungo la via Ca' Fabbri; Nuova fermata autobus lungo la Via Emilia) da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a 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.

3. 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 € con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 10. I lottizzanti per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo si obbligano 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.

4. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti hanno prestato adeguata garanzia finanziaria per un importo di € (polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____) al momento della sottoscrizione dell'accordo citato in premessa, la quale viene integrata della quota mancante al raggiungimento dell'importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 2, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____, per l'importo di € con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 10.

5. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 4 dell'art. 12, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____, per l'importo di _____ con scadenza _____.

incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 10.

6. Le garanzie di cui ai commi 3 e 4 non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, di cui all'art. 17; tuttavia le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, 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. Le fidejussioni di cui ai commi 3 e 4 potranno essere ridotte fino alla concorrenza massima del 50% dell'importo garantito. Il consenso dell'Amministrazione alla riduzione delle fidejussioni 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.

Le opere di urbanizzazione sotto elencate sono indispensabili ai fini del rilascio del collaudo parziale:

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento agli impianti di rete di:
 - a) fognatura bianca e nera
 - b) acquedotto
 - c) energia elettrica
 - d) linea telefonica
 - e) gas
- pavimentazioni stradali (esclusi i tappeti);
- marciapiedi e relativa cordatura;

7. Le garanzie di cui ai commi 3 e 4 possono altresì essere ridotte 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;

8. Le garanzie di cui ai commi 3 e 4 per la parte rimanente saranno svincolate dal Comune solo dopo la registrazione e trascrizione dell'atto di cessione gratuita di cui all'art. 18.

La garanzia di cui al precedente comma 5 sarà svincolata all'avvenuto assolvimento da parte del lottizzante degli obblighi di cui all'art.12 comma 4.

9. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del C.C. Le fideiussioni sono operative 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 esplicarsi entro 30 giorni a semplice richiesta del Comune.

10. Ancorché le garanzie sono commisurate all'importo delle opere di cui ai commi 3 e 4, sono prestate 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. Le garanzie coprono 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. Le garanzie coprono 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.

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. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e l'inizio delle opere di urbanizzazione, così come definito del precedente art.3, il lottizzante può presentare la domanda per ottenere il permesso di costruire per l'edificazione in conformità alle norme, ai vigenti strumenti urbanistici comunali nonché al Piano Urbanistico Attuativo;
2. Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti riportati in premessa.
3. Richiamate le disposizioni di cui ai punti 6.1.2 e 6.1.3 dell'allegato 2 della DAL 186/2018 recepite dall'amministrazione comunale con atto del C.C. n. 60/2019, verrà applicato lo scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S, previo accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal lottizzante sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti (punto 6.1.6 dell'allegato 2 della DAL 186/2018 Delibera C.C. 60/2019) da allegare alla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6 della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 29 della L.R. n. 15/2013, non sono dovuti o dovuti in misura ridotta in quanto già assolti o parzialmente assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.
5. Prima di dare inizio ai lavori di costruzione del fabbricato relativo agli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo, devono essere iniziate le opere di urbanizzazione almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun permesso di costruire può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
6. Il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) potrà avvenire solo una volta che sia stato effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione nonché delle opere dovute dal contributo di sostenibilità e siano state cedute tutte le aree così come previsto agli artt.17 e 18 della presente convenzione.

ART. 15 – VARIANTI

1. Non comporteranno varianti al presente PUA le eventuali variazioni tipologiche o planivolumetriche, che diano luogo ad un fabbricato contenuto in pianta e nelle aree di massimo ingombro ed in alzato nel volume di massimo ingombro, come definito nelle tav. 13 e 14 di P.U.A.;
Tali variazioni non dovranno comportare un aumento della Su di progetto né intervenire sulla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che dovranno rimanere invariate.
L'intervento globale dovrà ottenere parere favorevole della CQAP e considerato migliorativo rispetto all'assetto definito negli elaborati di piano .
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 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Interventi edificatori che prevedano destinazioni d'uso diverse da quelle di PUA approvato comunque ammesse, possono essere richiesti e autorizzati direttamente con titolo abilitativo, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente o in variante, qualora non implicino incremento del carico urbanistico.
2. In caso di modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento del carico urbanistico con conseguente necessità di reperire le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione, si dovrà procedere con variante al PUA.

ART. 17 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere e gli interventi di cui sopra, i lottizzanti presentano al Comune la comunicazione di fine lavori ai sensi della L.R.n.15/2013 con allegate eventuali varianti inessenziali, tutte le certificazioni e dichiarazioni per il rispetto delle prescrizioni degli Enti intervenuti, con richiesta di attivazione delle procedure di collaudo.
2. 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 dei lottizzanti, e dovrà essere svolto da tecnico abilitato, secondo quanto disciplinato dall'art. 102 del D.Lgs 50/2016 e smi.
3. 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, nonché alle eventuali modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate con il Comune.
4. Il collaudo (o il certificato di regolare esecuzione), 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 interrato 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...
5. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4 comma 6 della presente Convenzione. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
6. Alle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione, 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/eseccutrice e tecnici del Comune.
7. I lottizzanti si impegnano 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 dei lottizzanti secondo quanto indicato all'art. 13.
8. 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 mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Il Comune deve darne atto entro 30 giorni dal suo ricevimento.
9. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda alle dovute verifiche in contraddittorio con il direttore lavori/collaudatore entro 3 (tre) mesi dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda all'acquisizione delle aree con apposito atto entro i successivi 3 (tre) mesi, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
10. 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.
11. 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, i lottizzanti saranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune o dei suoi aventi causa e saranno tenuti al ripristino delle opere secondo le indicazioni del Comune.

12. Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima del rilascio del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione, il Comune per motivi di pubblico interesse ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.

ART. 18 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni e le aree per opere del contributo di sostenibilità, previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono elencate all'art. 10 comma 2 e all'art. 7 comma 1.
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 e con la presente convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e 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 assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze 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 assume 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, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano state realizzate 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.

ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di cui agli artt. 7 e 10, resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17.
Per quanto riguarda le aree da cedere a verde pubblico di cui all'art.12 comma 2 le medesime rimarranno in gestione e custodia dei lottizzanti, anche dopo la cessione al Comune ,in via permanente, come meglio specificato al medesimo art.12.
2. L'onere indicato al comma 1 sarà dovuto anche nel caso in cui il Comune abbia effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 17.
3. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non siano ultimate le opere di urbanizzazione e collaudate. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico dei lottizzanti, indistintamente, fino alla cessione delle opere di urbanizzazione al Comune.
3. 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 dei lottizzanti o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, sono a cura e spese dei lottizzanti.
5. 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, sono a carico del lottizzante, anche dopo essere state cedute al comune, in adempimento delle disposizioni di cui all'art. 1669 del C.C.

ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

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

1) Elaborati grafici Stato di fatto

- Tav.1 – Inquadramento Territoriale, Estratto di mappa ;
- Tav.2 – Stralcio di PSC, RUE e POC1 Rilievo Topografico, - Inquadramento Territoriale;
- Tav. 3 – Rilievo plani-altimetrico dell'area “ante operam”;
- Tav. 4 – Rilievo essenze arboree esistenti;
- Tav. 5 – Rilievo impianti tecnologici e di distribuzione a rete esistenti;
- Tav. 6 – Estratti strumenti urbanistici: presenza di vincoli;
- Tav. 7 – Documentazione fotografica;

2) Elaborati grafici Stato di progetto

- Tav. 10 – Rilievo plani-altimetrico dell'area “post operam”;
- Tav. 12 – Planimetria generale di progetto con individuazione aree da cedere;
- Tav. 13 – Planimetria di progetto con indicazione di aree e volume di massimo ingombro;
- Tav. 14 – Planimetria generale con individuazione delle distanze oggetto di richiesta di deroga;
- Tav. 16 – Verifica indice permeabilità
- Tav. 17 – Planimetria del percorso ciclo-pedonale
- Tav. 18 – Sistemazione parcheggio “Scuole”
- Tav. 19 – Sistemazione parcheggio “Spina”
- Tav. 20 – Risistemazione parcheggio Via Falcone
- Tav. 21 – Sistemazione verde pubblico – Verifica dotazioni
- Tav. 22 – Sistemazione verde pubblico – Opere
- Tav. 23 – Sistemazione pista ciclabile Via Ca' Fabbri
- Tav. 24 – Sistemazione nuova fermata autobus Via Emilia
- Tav. 25 - Segnaletica stradale
- Tav. 26 – Loges
- Tav. 27 – Collocazione Isole RSU
- Tav. 28 – Renders
- Tav. 29 – Tipologie edilizie
- Tav. 30 – Tipologie edilizie
- Tav. 31 - Tipologie edilizie
- Tav. 32 - Tipologie edilizie
- Tav. 33 - Tipologie edilizie

- Tav. 34 – Rete di irrigazione dell'ala gocciolante
- Tav. 35 – Tipologie edilizie – distanze dai confini

3) Elaborati progettista idraulico/fognature/gas etc...

- Relazione idraulica
- Richiesta parere per opere di urbanizzazione
- Tav I.01 Inquadramento generale – planimetria rete fognante
- Tav I.02 Inquadramento generale – planimetria acquedotto e rete gas metano

4) Elaborati progettista pubblica illuminazione/Enel/Telecom etc...

- E00 – Elenco elaborati
- E1.01 – Relazione generale
- E1.01 – Relazione Specialistica
- E2.01 - Tavola pubblica illuminazione
- E2.02 – Tavola predisposizione ENEL
- E2.03 – Tavola predisposizione TELECOM
- E03 – Schemi e calcoli
- E04 – Calcoli illuminotecnici
- Allegato 01_DG2061 Standard BOX
- Allegato 02_Telecomunicazioni
- Allegato 03-Allegato C corpi illuminanti
- Allegato 04_Prestazione IPEA corpi illuminanti
- Allegato 05_Dichiarazione di conformità corpi illuminanti
- Allegato 06_Report fotometrici corpi illuminati
- Allegato 07_Sicurezza fotobiologica corpi illuminanti
- Allegato 08_Dichiarazione di conformità corpi illuminanti(UE)
- Allegato 09_Dichiarazione del progettista
 - Conformità H3
 - Conformità regola dell'arte
 - Zone di particolare protezione

5) Allegati generici:

- Estratto di mappa scala 1:2000
- Visure catastali
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- Computo metrico estimativo delle opere rientranti nel contributo di sostenibilità

- Quadro economico opere di urbanizzazione
- Quadro economico opere rientranti nel contributo di sostenibilità
- Schema di convenzione
- Norme tecniche di attuazione (NTA)
- Relazione geologica e sismica (DGR 476/2021) con orientamenti geotecnici
- Documentazione previsionale di clima acustico
- Valsat
- Relazione specialistica Verde Pubblico
- Relazione tecnica
- Dichiarazione opere stradali
- Parere Adrigas

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 atti di cui al comma 1, vengono depositati in originale agli atti del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, e non vengono allegati materialmente alla convenzione, ad esclusione della tavola 7 che viene allegata al presente atto.
- 3.
4. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, vengono depositati in originale agli atti del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, e non vengono allegati materialmente alla convenzione, ad esclusione della tavola 7 che viene allegata al presente atto.

ART. 21 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione del Piano Urbanistico Attuativo e dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e servitù, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. 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 degli strumenti urbanistici comunali vigenti; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:
 - a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;

- b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano Urbanistico Attuativo.

ART. 23 - FORO COMPETENTE

1. La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione è di competenza esclusiva del Giudice Amministrativo di Rimini, con esclusione del ricorso ad ogni procedura arbitrale.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Lottizzanti

per il Comune