



Dr. ROSA MENALE  
- NOTAIO -  
Rimini Piazza Ferrari 22/A  
Tel. 0541.52111 Fax 0541.433302

N. 211209 di REPERTORIO N. 22140 di RACCOLTA  
CONVENZIONE URBANISTICA  
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato  
«AN.C.15.a»

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

Approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 30  
dicembre 2016

E CESSIONE GRATUITA AL COMUNE

L'anno duemiladiciassette il giorno diciassette del mese di febbraio, in  
Santarcangelo di Romagna, Piazza Ganganelli n. 1.

Avanti a me Dott.ssa ROSA MENALE Notaio in Rimini, iscritto nel  
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini.

SONO PRESENTI

- **"PROM.ED SRL"**, con sede in Sogliano al Rubicone (FC), Via XX  
Settembre n. 3/A Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro  
Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini al n. 03184430407 e  
n. FC 289390 di R.E.A., Capitale Sociale Euro 46.500,00  
(quarantaseimilacinquecento virgola zero zero), rappresentata in  
questo atto dall'Amministratore Unico Signor:

- **RAMBERTI PIER LUIGI**, nato a Sogliano al Rubicone (FC) il 14  
settembre 1953, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

- **GUIDI TERESA**, nata a Santarcangelo di Romagna (RN) il 13  
giugno 1954, residente a Santarcangelo di Romagna (RN), Via San  
Bartolo n. 73,

Codice Fiscale: GDU TRS 54H53 I304T,  
la quale dichiara di essere vedova;

- **GUIDI SEVERINA**, nata a Santarcangelo di Romagna (RN) il 23  
luglio 1941, residente a Santarcangelo di Romagna (RN), Via San  
Bartolo n. 27,

Codice Fiscale: GDU SRN 41L63 I304U,  
la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale  
dei beni;

- **SANTARINI FABIO**, nato a Santarcangelo di Romagna (RN) il 14  
marzo 1952, residente a Santarcangelo di Romagna (RN), Via  
Tevere n. 1/A,

Codice Fiscale: SNT FBA 52C14 I304U, il quale interviene in questo  
atto non in proprio, ma quale procuratore speciale dei Signori:

- **GUIDI ALESSANDRO**, nato a Santarcangelo di Romagna (RN) il  
26 ottobre 1959, residente a San Marino (EE), Frazione Serravalle,  
Strada Lamaticcie n. 24,

Codice Fiscale: GDU LSN 59R26 I304L, coniugato in regime di  
separazione dei beni,

- **GUIDI GABRIELLA**, nata a Santarcangelo di Romagna (RN) il 19  
ottobre 1963, residente a Santarcangelo di Romagna (RN), Via San  
Bartolo n. 111,

Codice Fiscale: GDU GRL 63R59 I304F, coniugata in regime di

AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI RIMINI 1 Reg.to Uff. Atti Pubblici il 21 febbraio 2017 al N. 1720 / 1T
--

separazione dei beni, a tanto autorizzato giusta procura speciale a mio rogito, in data 29 dicembre 2016, Repertorio 211.160/22.099, registrata all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 30 dicembre 2016 al n. 13345/1-T, che in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Il Signor SANTARINI FABIO preliminarmente dichiara e garantisce che la procura sopra citata, non è stata revocata ed è tutt'ora valida ad ogni effetto di Legge.

di seguito per brevità denominati "lottizzanti",

- "**COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**", con sede in Santarcangelo di Romagna (RN), Piazza Ganganelli n. 1, Codice Fiscale 01219190400 rappresentato in questo atto dal Dirigente del Settore Amministrazione Signor:

- PETRILLO Dott. ALESSANDRO, nato a Rovigo il 23 aprile 1957, domiciliato per la carica presso la residenza Municipale, a tanto autorizzato in forza della Determinazione Dirigenziale n. Terr 25 del 14 febbraio 2017, che, in copia conforme, si allega, al presente atto sotto la lettera "B", nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune".

Dell'identità personale qualifica e poteri dei costituiti io Notaio sono certo

PREMETTONO i costituiti che:

- **la Società PROM.ED SRL**, come sopra rappresentata, è proprietaria del terreno, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna, località San Bartolo, della superficie complessiva di catastali metriquadrati 4023 (quattromilaventitré), riferito nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17:

- particella 960 di are 18:10, seminativo arborato, Classe 1, Reddito Dominicale Euro 17,78, Reddito Agrario Euro 14,96;

- particella 961 di are 02:94, seminativo arborato, Classe 1, Reddito Dominicale Euro 2,89 Reddito Agrario Euro 2,43;

- particella 962 di are 00:64, seminativo arborato, Classe 1, Reddito Dominicale Euro 0,63, Reddito Agrario Euro 0,53;

- particella 963 di are 00:32, seminativo arborato, Classe 1, Reddito Dominicale Euro 0,31 Reddito Agrario Euro 0,26;

- particella 737 di are 08:75, seminativo arborato, Classe 1, Reddito Dominicale Euro 9,04, Reddito Agrario Euro 7,23;

- particella 957 di are 06:70, seminativo arborato, Classe 1, Reddito Dominicale Euro 6,58 Reddito Agrario Euro 5,54;

- particella 958 di are 02:45, seminativo arborato, Classe 1, Reddito Dominicale Euro 2,41 Reddito Agrario Euro 2,02;

- particella 959 di are 00:33, seminativo arborato, Classe 1, Reddito Dominicale Euro 0,32 Reddito Agrario Euro 0,27.

Il tutto confinante con Strada Comunale San Bartolo, Comune di Santarcangelo di Romagna da più lati, particella 84 e 85 dello stesso Foglio;

- la Signora **GUIDI TERESA** è proprietaria del terreno, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna, località San Bartolo, della superficie complessiva di catastali metriquadrati 4131 (quattromilacentotrentuno), riferito nel Catasto Terreni di detto

Comune al Foglio 17:

- particella 949 di are 20:91, orto irrig., Classe U, Reddito Dominicale Euro 88,82 Reddito Agrario Euro 38,34;
- particella 950 di are 13:73, orto irrig., Classe U, Reddito Dominicale Euro 58,32, Reddito Agrario Euro 25,17;
- particella 951 di are 05:77, orto irrig., Classe U, Reddito Dominicale Euro 24,51 Reddito Agrario Euro 10,58;
- particella 952 di are 00:53, orto irrig., Classe U, Reddito Dominicale Euro 2,25 Reddito Agrario Euro 0,97;
- particella 953 di are 00:37, orto irrig., Classe U, Reddito Dominicale Euro 1,57 Reddito Agrario Euro 0,68.

Il tutto confinante con particella 84 dello stesso Foglio, ragioni GUIDI ALESSANDRO e GUIDI GABRIELLA e GUIDI SEVERINA, salvo altri;

- la Signora **GUIDI SEVERINA** è proprietaria del terreno sito in Comune di Santarcangelo di Romagna, località San Bartolo, della superficie catastale di metriquadri 948 (novecentoquarantotto), riferito nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17:

- particella 270 di are 09:48, seminativo arborato, Classe 1, Reddito Dominicale Euro 9,31 Reddito Agrario Euro 7,83.

Confini: ragioni GUIDI TERESA, PROM.ED SRL e particella 271 dello stesso foglio;

- i Signori **GUIDI ALESSANDRO e GUIDI GABRIELLA** sono proprietari del terreno sito in Comune di Santarcangelo di Romagna, località San Bartolo, della superficie catastale di metriquadri 4.326 (quattromilatrecentoventisei), riferito nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17:

- particella 954 di are 29:63, seminativo arborato, Classe 1, Reddito Dominicale Euro 29,10 Reddito Agrario Euro 24,48;
- particella 955 di are 09:12, seminativo arborato, Classe 1, Reddito Dominicale Euro 8,96 Reddito Agrario Euro 7,54;
- particella 956 di are 04:51, seminativo arborato, Classe 1, Reddito Dominicale Euro 4,43 Reddito Agrario Euro 3,73.

Il tutto confinante con Strada Comunale San Bartolo, ragioni PROM.ED SRL e particella 84 dello stesso foglio

PREMETTONO INOLTRE che

A) i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti, come sopra presenti e rappresentati, dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di metriquadri 13.479 (tredicimilaquattrocentosettantanove) e nel vigente Piano Strutturale Comunale, sono classificate come segue:

- ambito «AN.C.15.a - Ambiti di nuova urbanizzazione secondo i criteri della perequazione per funzioni prevalentemente residenziali» per una superficie catastale di mq 13.428 (tredicimilaquattrocentoventotto), i cui interventi di trasformazione si attuano previo inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC) e previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, qui denominato «Piano Urbanistico Attuativo San Bartolo»;

e inoltre che sulle stesse aree gravano i seguenti vincoli:

- Area di ricarica indiretta della falda – ARI (Art. 14.4 del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);

- Aree di interesse storico e archeologico “Potenzialità archeologica bassa” (Art. 30 c. 8 del P.S.C.);

- oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull’area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

C) di recepire i pareri sottodescritti, le cui copie sono depositate agli atti, che i lottizzanti dichiarano di conoscere ed accettare, quali condizioni vincolanti per l’esecuzione del presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA):

1) Unione di Comuni Valmarecchia in data 9 febbraio 2016 prot. n. 444/2016, con nota pervenuta agli atti in data 9 febbraio 2016 prot. n. 3738;

2) Autorità di Bacino Interregionale Marecchia-Conca in data 30 maggio 2016 al prot. n. 339, con nota pervenuta agli atti in data 7 giugno 2016 prot. n. 16447;

3) Soprintendenza Archeologia dell’Emilia Romagna – Bologna in data 4 luglio 2016 prot. n. 7534, con nota pervenuta agli atti in data 5 luglio 2016 prot. n. 19763;

4) Servizio Difesa del Suolo della Provincia di Rimini in data 11 luglio 2016 prot. n. 14193/C1907 fascicolo 07.04.03/0001/2016, con nota pervenuta agli atti in data 11 luglio 2016 prot. n. 20346;

5) A.U.S.L. di Rimini in data 23 agosto 2016 prot. n. 0182046/P pos. 13/2016, con nota pervenuta agli atti in data 23 agosto 2016 prot. n. 24388;

6) Consorzio di Bonifica della Romagna in data 19 settembre 2016 prot. n. 25060/CES/7917, con nota pervenuta agli atti in data 19 settembre 2016 prot. n. 26761;

7) Provincia di Rimini, con Decreto del Presidente n. 91 del 2 novembre 2016 con nota pervenuta agli atti in data 3 novembre 2016 prot.n. 31.292;

D) 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. 5N/2015 del 17 dicembre 2015, che si è espressa in senso favorevole;

#### VISTI

A) La scheda C1 relativa all’Ambito AN.C.15 – SAN BARTOLO del Piano Operativo Comunale POCZero, approvato con Deliberazione Commissariale n. 36 del 5 settembre 2013 ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BUR dell’Emilia Romagna n. 296 del 9 ottobre 2013;

B) L’accordo ai sensi dell’Art. 18 della L.R. n. 20/2000 sottoscritto dai lottizzanti in data 20 novembre 2014, con atto a mio rogito, Repertorio 210.123/21.243, registrato a Rimini il 25 novembre 2014 al n. 10213/1T e trascritto a Rimini il 26 novembre 2014 Registro Generale 15110 Registro Particolare 10172;

C) La richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo

d'iniziativa privata prot. 13104 del 18 maggio 2015 successivamente integrato con prot. n. 35201 del 30 dicembre 2015, e l'allegata richiesta di attuare il Piano Urbanistico Attuativo in parte tramite S.C.I.A, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 art. 22 comma 3 e della L.R. n. 15/2013 art. 13 comma 2.

D) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Urbanistico Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

E) La deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 30 dicembre 2016, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Urbanistico Attuativo;

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;

Tutto ciò premesso:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### **TITOLO I<sup>A</sup>**

#### **CONVENZIONE URBANISTICA**

##### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. I lottizzanti, come sopra presenti e rappresentati, 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, come sopra presenti e rappresentati, 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.

2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi.

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto abilitativo edilizio o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, relativi agli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo, almeno per il tratto a servizio del singolo intervento. Nessun atto abilitativo edilizio può essere rilasciato e nessuna Segnalazione Certificata di Inizio Attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte a servizio dell'intervento richiesto.

5. 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.

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 le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici e l'area ERS 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 6. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

8. Tra le aree da cedere al Comune, rientrano le aree dovute, quale contributo di sostenibilità, di cui all'accordo sottoscritto con il Comune, con atto a mio rogito, in data 20 novembre 2014 Repertorio 210.123/21.243, già sopra citato.

Le aree in oggetto riguardano:

- a) Area Aggiuntiva per dotazioni territoriali, di circa mq. 4.435 (quattromilaquattrocentotrentacinque) (che comprende mq. 451 (quattrocentocinquantuno) circa di standard a parcheggio pubblico e mq. 1.212 (milleduecentododici) di standard a verde, così come riportato nella scheda C1 di Poczero);
- b) Area per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), di circa mq 1.300 (milletrecento);
- c) Area Polivalente, di circa mq. 282 (duecentottantadue).

Le aree di cui ai punti a) e c) saranno qui di seguito cedute al Comune al Titolo II<sup>a</sup> del presente atto.

Si precisa che la cessione gratuita dell'area a favore del Comune di cui al punto b) (area ERS di mq. 1300 (milletrecento) di superficie), identificata al Catasto Terreni di questo Comune al Foglio 17 con le attuali particelle 951 - 952 e 957, dovrà avvenire, in qualsiasi momento, a semplice richiesta di questo Ente e comunque non oltre il termine di cui al comma 6.

#### 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, con gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione della deliberazione comunale.

Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.lgs n. 50 del 18 aprile 2016.

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.

In particolare il progetto esecutivo deve recepire le prescrizioni contenute nei pareri riportati in premessa.

2. 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 sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali. L'approvazione del progetto esecutivo avviene sotto forma di rilascio di Permesso di Costruire.

3. 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 2, 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.

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

concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 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.

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Direttore dei Lavori deve rilasciare il certificato di regolare esecuzione integrato dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni di cui al D.lgs. 50/2016. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

#### **ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. L'art. 45, comma 1, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, è intervenuto sul Testo Urbanistico Edilizio, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, modificandone l'art. 16, mediante l'introduzione di un comma 2-bis, il quale prevede che "nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i".

2. Il costo delle prestazioni della direzione dei lavori e del collaudo sono a carico del Lottizzante.

3. Qualora nel corso di esecuzione dei lavori di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo si dovessero verificare rotture o danni alle opere, realizzate ed esistenti, i lottizzanti restano obbligati al ripristino delle opere stesse secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

4. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1669 del codice Civile, qualora nel corso di 10 (dieci) 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.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come



evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Urbanistico Attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:

A.1. - strade veicolari, sia quelle previste dal P.O.C. "0" che quelle previste dal piano di lottizzazione;

A.2. - percorsi pedonali e marciapiedi, compreso la realizzazione dell'attraversamento pedonale rialzato su Via San Bartolo verso la scuola primaria "Marino della Pasqua", quale opera extra-comparto;

A.3. - pista ciclabile;

B.1. - spazi di sosta e di parcheggio, comprese le opere di sistemazione del parcheggio extra-comparto lungo Via San Bartolo come definite nelle tavole di PUA;

C.1. - fognature per acque nere;

C.2. - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3. - allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 - nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1. - rete idrica per l'acqua potabile;

D.2. - almeno n. 1 (uno) idrante antincendio stradale (come previsto da parere Hera spa prot. n. 85043/15 del 20 luglio 2015, recepito agli atti in data 28 luglio 2015 prot. n. 20539);

E.1. - rete di distribuzione del gas metano;

F.1. - rete di distribuzione dell'energia elettrica;

G.1. - rete telefonica fissa.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della Legge 1 agosto 2002 n. 166 e s.m.i..

3. In caso di nuove edificazioni o sopraelevazioni di fabbricati siti all'interno del raggio di metri 200 (duecento) di un impianto di telefonia mobile, il Comune acquisisce, preventivamente al rilascio del relativo titolo abilitativo, il parere di A.R.P.A.E. e A.U.S.L., al fine di verificare eventuali superamenti dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici, previsti dalle norme vigenti, che dovessero intervenire con le suddette modificazioni edilizie. In caso si verificano dei superamenti, il Comune individua, in accordo con i Gestori, soluzioni diverse e/o eventuali modifiche agli impianti che producono tali superamenti.

4. 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. 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

5. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

d) per ogni servizio tecnologico, un ulteriore allacciamento autonomo per i 2 (due) lotti da cedere al Comune (area aggiuntiva per dotazioni territoriali ed area Edilizia Residenziale Sociale (ERS)) in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria e destinazione assegnata a ciascun lotto;

6. 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, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a centimetri 20 (venti) 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, che resta di proprietà dei lottizzanti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

#### ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. La scheda d'ambito di PSC e la scheda C1 di POCZero non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

#### ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti E1, F1, G.1 dell'articolo 6, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 4, comma 4, 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 ai punti E1, F1, G.1 dell'articolo 6, 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 planovolumetrico, 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

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 (S.t.) mq. 13.479  
(tredicimilaquattrocentosettantanove);

- Superficie edificabile massima (S.U.max) mq. 1.370  
(milletrecentosettanta);

- Superficie edificabile da Progetto (S.U.) mq. 1.368,60  
(milletrecentosessantotto virgola sessanta).

- Aree per servizi pubblici (Strade, Parcheggi Pubblici, Marciapiedi, Pista Ciclabile, Standard Verde, Annessi stradali, Area Aggiuntiva per

dotazioni territoriali, Area per ERS, Area Polivalente) mq. 9.128 (novemilacentoventotto) circa.

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale e del POCZero 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 9.128 (novemilacentoventotto).

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, 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 - MONETIZZAZIONE O TRASFERIMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

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. Ove si manifesti una minore superficie per la cessione, la differenza verrà valutata sulla base del valore della monetizzazione di aree per opere di urbanizzazione come definito nella Delibera di Giunta Comunale n. 7 del 24 gennaio 2007 e s.m.i. fino 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 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'**

1. I lottizzanti rimborsano al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità obbligatoria del Piano Urbanistico Attuativo, costituita da affissione di manifesti e pubblicazione su un quotidiano locale, per un importo pari ad Euro 537,00 (cinquecentotrentasette virgola zero zero): l'importo è stato versato con quietanza postale n. VCYL0028 del 12 maggio 2015.

2. I lottizzanti, contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, ai sensi di quanto disposto dalla scheda C1 – SAN BARTOLO di POCZero e dell'accordo stipulato con atto a mio rogito in data 20 novembre 2014, Repertorio 210.123/21.243, già sopra citato, procederanno nel Titolo II<sup>a</sup> del presente atto, alla

cessione gratuita di alcune aree di cui all'elaborato 3.C di PUA.

Si da atto che, nel momento in cui inizierà la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonostante la proprietà dell'area aggiuntiva per dotazioni territoriali sia divenuta pubblica, l'Amministrazione acconsente fin da ora ai lottizzanti di poter realizzare sul proprio territorio le opere di urbanizzazione previste nel PUA. Nella fattispecie, tali opere consistono nella realizzazione di un parcheggio pubblico sull'Area Aggiuntiva per dotazioni territoriali, di area ecologica su porzione di Area Polivalente.

3. I lottizzanti, devono versare all'Amministrazione Comunale, un contributo economico pari ad un valore di Euro 119,00 (centodiciannove virgola zero zero) per ogni metro quadro di Superficie Utile (S.U.) privata per cui il suddetto contributo economico sarà di Euro 163.030,00 (centosessantatremilatrenta virgola zero zero), fatto salvo quanto previsto al comma 4 di seguito citato.

Il contributo dovrà essere versato secondo le seguenti modalità e tempistiche:

a) I° rata: importo pari a 1/3 (un terzo) entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

b) II° rata: importo pari ai 2/3 (due terzi) entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.

4. La realizzazione di opere afferenti al PUA in oggetto strettamente necessarie e concordate preventivamente con l'Amministrazione (quali ad esempio: allacciamento autonomo per i 2 (due) lotti da cedere al Comune, ecc..) di importo pari ad Euro 30.701,69 (trentamilasettecentouno virgola sessantanove) secondo il quadro economico allegato al PUA, sono da scomputarsi in sede di versamento della II° rata sopracitata.

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

1. L'importo relativo all'area destinata a dotazioni territoriali, da cedere contestualmente al presente atto, è garantito da polizza fidejussoria n. 0923403182 emessa da compagnia assicurativa HDI Assicurazioni in data 20 novembre 2014 per l'importo di Euro 246.886,92 (duecentoquarantaseimilaottocentottantasei virgola novantadue).

L'importo relativo al contributo economico da corrispondersi con le modalità sopra indicate è garantito da polizza fidejussoria n. 0923403183 emessa da compagnia assicurativa HDI Assicurazioni in data 20 novembre 2014 per l'importo di Euro 163.030,00 (centosessantatremilatrenta virgola zero zero).

2. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, marciapiedi, pista ciclabile) da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro 483.000,00 (quattrocentottantatremila virgola zero zero), 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 convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 2, con polizza fideiussoria n. 0070708 in data 15 febbraio 2017 emessa da CSC Compagnia Svizzera Cauzioni s.a, per l'importo di Euro 483.000,00 (quattrocentottantatremila virgola zero zero) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 8.

I lottizzanti per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi tipo 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. 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, compresa la cessione dell'area ERS; tuttavia la garanzia può essere ridotta 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. La fidejussione potrà essere ridotta fino alla concorrenza massima del 50% (cinquanta per cento) 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 avvenire a cura del Comune ed a spese dei lottizzanti entro tre mesi dalla richiesta.

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 cordonatura.

5. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

6. 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.. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento; la operatività

deve esplicitarsi entro 30 (trenta) giorni a semplice richiesta del Comune.

7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 2, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse, compresa la cessione dell'Area ERS al Comune di cui all'art. 3 comma 8.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La garanzia copre infine, senza alcuna riserva, il diritto del Comune, ad eseguire in via surrogatoria, le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo.

8. La garanzia potrà essere svincolata fino al massimo per il 50% (cinquanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo parziale, ai sensi dell'articolo 17.

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

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

#### **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, i lottizzanti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o depositare le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per l'edificazione in conformità alle norme, ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Urbanistico Attuativo.

2. La nuova edificazione verrà realizzata in deroga alle distanze minime dal confine di ambito di interesse pubblico/dai confini interni dei lotti, previste dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), come indicato negli elaborati grafici costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo.

3. Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti riportati in premessa.

4. L'efficacia degli atti abilitativi, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e all'art. 29 della Legge Regionale n. 15/2013, con le modalità e nella misura in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire o a quella della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

5. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del

termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con Deliberazione C.C. n. 95/1999 e s.m.i. 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 primaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria determinati con Deliberazione C.C. n. 95/1999 e s.m.i., ai sensi dell'articolo 29 della L.R. n. 15/2013, sono integralmente dovuti in quanto il Piano Urbanistico Attuativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

6. Prima di dare inizio ai lavori di costruzione dei fabbricati relativi 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 e nessuna Segnalazione Certificata di Inizio Attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

7. Il deposito della richiesta di certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità ed il conseguente rilascio o attestazione relativo ai singoli edifici, potranno avvenire solo previo collaudo, anche di tipo parziale, delle opere così come previsto all'art. 17 della presente convenzione. La medesima richiesta relativa all'ultimo edificio previsto nella lottizzazione potrà avvenire solo una volta che sia stato effettuato il collaudo della lottizzazione e siano state cedute tutte le aree così come previsto agli artt. 17 e 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 nelle aree di massimo ingombro ed in alzato nel volume di massimo ingombro, come definito nella tav. 4 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;
- la realizzazione di tali variazioni è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire (PdC), anche per i lotti in cui sia prevista la possibilità di presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività attraverso la presentazione di un rendering d'insieme dell'intero ambito e previo parere favorevole della CQAP (Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio).

2. Unicamente per i lotti 9, 10, non comporteranno varianti al PUA, gli scostamenti  $\leq 25\%$  della Superficie Fondiaria dei lotti suddetti e scostamenti  $\leq 35\%$  della SU (che potrà essere spostata da un lotto ad un altro).

Tali variazioni non potranno riguardare la quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche, che dovranno rimanere invariate.

Per l'attuazione di tali modifiche occorre:

- la presentazione di un unico PdC riferito ai 2 (due) lotti;
- l'intervento globale sia considerato migliorativo rispetto all'assetto definito negli elaborati di piano dall'Ufficio Qualità Urbana e



Pianificazione Territoriale;

- parere favorevole della CQAP.

3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui ai commi precedenti devono essere autorizzate con la procedura prevista per i Piani Urbanistici Attuativi.

4. 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. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Urbanistico Attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente o in variante, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio/efficacia del relativo titolo abilitativo sono reperite 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.

#### ART. 17 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione, così come previsto per l'atto abilitativo edilizio rilasciato, con allegato certificato di regolare esecuzione delle opere realizzate a firma del progettista e del Direttore dei Lavori.

Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. 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.

4. 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 al comma 1, 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 2.

#### ART. 18 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici e l'area Ers (ad esclusione delle aree previste in Convenzione che sono cedute in forma gratuita al Comune, al Titolo II<sup>a</sup> del presente atto), saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo comunque non oltre i termini già previsti dall'art. 3.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, tavola n. 3.C, per formarne parte integrante e sostanziale come segue:

- cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature/infrastrutture e servizi pubblici, con il colore azzurro per mq. 3111 (tremilacentoundici);
- cedute gratuitamente al Comune a titolo di area ERS, con il colore verde per mq. 1300 (milletrecento) circa.

3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, 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 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, ed a tal fine assumono 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 assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate 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 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 di cui all'art. 3 e delle opere, ancorché già cedute al Comune, 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, comma 2.

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, comma 4.

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 lottizzanti, indistintamente, fino alla cessione delle opere di urbanizzazione al Comune.

4. 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, 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 dei lottizzanti, anche dopo essere state cedute al comune, in adempimento delle disposizioni di cui all'art. 1669 del C.C.

## **TITOLO II<sup>A</sup>**

### **CESSIONE GRATUITA AL COMUNE**

ARTICOLO 20) Col presente atto la Società PROM.ED SRL ed i Signori GUIDI TERESA, GUIDI SEVERINA, GUIDI ALESSANDRO e GUIDI GABRIELLA, come sopra presenti e rappresentati, ciascuno per quanto di sua spettanza, ed in ottemperanza a quanto sopra esposto, cedono a titolo gratuito al "COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA" che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista i seguenti appezzamenti di terreni, siti in Comune di Santarcangelo di Romagna, località San Bartolo, della superficie complessiva di catastali metriquadrati 4.717 (quattromilasettecentodiciassette), riferiti nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17 particelle 958 - 959 - 949 - 953 - 270 - 955 e 956, meglio descritti, confinati ed accatastati alla premessa narrativa che qui abbiassi per interamente ripetuta e trascritta.

La cessione è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, usi e servitù inerenti a quanto ceduto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come è stato fino ad oggi pacificamente posseduto dai cedenti e come a loro pervenuto:

- quanto alle particelle 958 e 959 del Foglio 17, di proprietà della Società PROM.ED SRL, con atto di compravendita a mio rogito in data 12 ottobre 2006, Repertorio 202.556/16.125, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 19 ottobre 2006 al n. 8303/1-T e trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini il 20

ottobre 2006 all'art. 11453;

- quanto alle particelle 949 e 953 del Foglio 17, di proprietà della Signora GUIDI TERESA, con atto di DONAZIONE, a rogito Dott. Alberto Ricci, Notaio in Rimini, in data 20 gennaio 1999, Repertorio 195.725, registrato all'Ufficio del Registro di Rimini l'8 febbraio 1999 al n. 268 e trascritto a Rimini l'11 febbraio 1999 all'art. 983;

- quanto alla particella 270 del Foglio 17, di proprietà della Signora GUIDI SEVERINA, per successione legittima in morte del compianto Signor GUIDI LUIGI, che era nato a Rimini il 10 dicembre 1911 e deceduto a Santarcangelo di Romagna il 15 gennaio 1984, giusta denuncia di successione presentata a Rimini denuncia n. 85 Vol. 384, trascritta a Rimini l'8 agosto 1984 all'art. 5031 e successivo atto di divisione a rogito Dott.ssa Giovanna Nicoletti, Notaio in Rimini, in data 27 novembre 1990, Repertorio 18.695/5.573, registrato a Rimini il 17 dicembre 1990 al n. 4498/1-V e trascritto a Rimini il 22 dicembre 1990 all'art. 7804;

- quanto alle particelle 955 e 956 del Foglio 17, di proprietà dei Signori GUIDI ALESSANDRO e GUIDI GABRIELLA, per successione testamentaria in morte del compianto Signor Guidi Germano, che era nato a Rimini il 4 maggio 1914 e deceduto a Santarcangelo di Romagna il 18 novembre 1987, giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Rimini l'8 novembre 1988 denuncia n. 41 Vol. 432, trascritta a Rimini il 21 novembre 1988 all'art. 7219 e successivo consolidamento di usufrutto in morte della compianta Signora Fabbri Agostina, che era nata a Santarcangelo di Romagna il 12 marzo 1923 e deceduta a Santarcangelo di Romagna il 13 dicembre 2016.

Dichiarano e garantiscono i cedenti, come sopra presenti e rappresentati, che quanto ceduto è di loro esclusiva proprietà e disponibilità, libero e franco da pesi, canoni, oneri, censi e da afficenze ipotecarie comunque pregiudizievoli e privilegi particolarmente fiscali e prestano le più ampie garanzie per il caso di evizione e di molestie, come per Legge e per patto espresso, ad eccezione:

- convenzione trascritta a Rimini il 26 novembre 2014 all'art. 10172 a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, già sopracitata.

Ai soli fini fiscali i comparenti, come sopra presenti e rappresentati, attribuiscono a quanto ceduto il valore simbolico complessivo di Euro 1.000,00 (mille virgola zerozero).

La parte cedente, come sopra presenti e rappresentata, rinuncia, per quanto occorrer possa, all'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Rimini, da ogni responsabilità al riguardo.

Effetti utili ed onerosi dalla vendita da oggi.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151, la Signora GUIDI SEVERINA dichiara che quanto oggi trasferito è "bene personale".

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 18, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 30, 2° comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega al presente atto, sotto la lettera "D" a farne parte integrante e

sostanziale, previa lettura da me Notaio datane ai costituiti, certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Santarcangelo di Romagna in data 3 febbraio 2017, prot. n° 0003002 pratica prot. 2036/1/DU/2017, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto, consegnatomi dai cedenti, i quali, come sopra presenti e rappresentati, dichiarano che alla data odierna non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti riguardanti il detto terreno.

Le spese della presente cessione, consequenziali ed accessorie, sono a carico dei lottizzanti, che se le assumono.

Il presente atto è soggetto ad imposta fissa di registro ed è esente da imposte ipotecarie e catastali, come risulta dall'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

### **TITOLO III<sup>A</sup>** **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 21 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

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

- Tav. 1 Stralcio di PSC, RUE e POCZERO, Rilievo Topografico, Inquadramento Territoriale;
- Tav. 2 Documentazione Fotografica dello stato di fatto;
- Tav. 3.A Planimetria di Progetto;
- Tav. 3.B Dati tecnici di progetto;
- Tav. 3.C Planimetria di Progetto con indicazione delle Aree da cedere all'A.C.;
- Tav. 3.D Viste Renderizzate;
- Tav. 4.A Identificazione dell'area e volume su cui poter realizzare i fabbricati all'interno dei lotti;
- Tav. 4.B Identificazione delle distanze oggetto di richiesta di deroga;
- Tav. 5.A Abbattimento delle Barriere Architettoniche per persone ipovedenti;
- Tav. 5.B Abbattimento delle Barriere Architettoniche;
- Tav. 6 Profili stradali dello stato di fatto e di progetto e piano quotato;
- Tav. 7.A Opere stradali: sezioni tipo e particolari costruttivi;
- Tav. 7.B Segnaletica stradale: orizzontale e verticale;
- Tav. 8.A Progetto Rete Fognante Acque Bianche;
- Tav. 8.B Progetto Rete Fognante Acque Nere;
- Tav. 8.C Progetto Rete Approvvigionamento Idrico;
- Tav. 8.D Progetto Rete Telecom;
- Tav. 8.E Progetto Rete Distribuzione Gas Metano;
- Tav. 8.F Progetto Rete Enel;
- Tav. 8.G1 Progetto Pubblica Illuminazione – Elaborato Grafico;
- Tav. 8.G2 Progetto Pubblica Illuminazione – Relazione Tecnica e Schede Tecniche dei prodotti;
- Tav. 8.H Distanze dalle cabine elettriche;
- Tav. 9.A Schema tipologico dei fabbricati – Lotto n. 1;
- Tav. 9.B Schema tipologico dei fabbricati – Lotto n. 2;
- Tav. 9.C Schema tipologico dei fabbricati – Lotto n. 3;
- Tav. 9.D Schema tipologico dei fabbricati – Lotto n. 4;

- Tav. 9.E Schema tipologico dei fabbricati – Lotto n. 5;
- Tav. 9.F Schema tipologico dei fabbricati – Lotto n. 6;
- Tav. 9.G Schema tipologico dei fabbricati – Lotto n. 8;
- Tav. 9.H Schema tipologico dei fabbricati – Lotto n. 7;
- Tav. 9.I Schema tipologico dei fabbricati – Lotti nn. 9-10;
- Tav. 9.L Schema tipologico dei fabbricati – Lotto n. 11;
- Tav. 10 Relazione Tecnica Illustrativa;
- Tav. 11 Norme tecniche di attuazione di piano;
- Tav. 12 Relazione Geologica;
- Tav. 13 Relazione di Clima Acustico;
- Tav. 14.A Verifica di non assoggettabilità a V.A.S.;
- Tav. 14.B Elaborato Grafico allegato alla relazione di verifica di non assoggettabilità a V.A.S.;
- Tav. 15.A Computo Metrico Opere di Urbanizzazione;
- Tav. 15.B Quadro economico generale;
- Tav. 16 Catasto: Estratto di mappa e Visure;
- Tav. 17 Documenti di Identità dei richiedenti e Procura Speciale;
- Tav. 18 Pareri e/o preventivi Enti;
- Tav. 19 Schema di convenzione urbanistica;
- Tav. 20 Computo Metrico Opere di Urbanizzazione a scomputo del Contributo Economico;
- Tav. 20.A Quadro economico generale a scomputo del Contributo Economico.

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 negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, e non vengono allegati materialmente alla convenzione, ad esclusione della tavola 3.C. che viene allegata al presente atto.

#### ART. 22 - 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. 23 - 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 dell'Agenzia delle Entrate di Rimini alla trascrizione della presente 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 del Piano Regolatore Generale; 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. 24 - 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 Tribunale di Rimini, con esclusione del ricorso ad ogni procedura arbitrale.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale, ho dato lettura ai costituiti che dietro mia interpellanza lo approvano, riconoscendolo in tutto conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono e lo firmano a margine dei fogli intermedi.

Scritto con sistema informatico da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, ed in parte di mio pugno su dodici fogli dei quali si sono occupate pagine quarantasei con la presente.

F.to RAMBERTI PIER LUIGI

F.to GUIDI TERESA

F.to GUIDI SEVERINA

F.to SANTARINI FABIO

F.to PETRILLO ALESSANDRO

F.to DOTT.SSA ROSA MENALE NOTAIO ore 12,00

=====