

**COMUNE DI SANTARCANGELO DI  
ROMAGNA**

**(Provincia di Rimini )**

**INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA  
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DI INIZIATIVA PRIVATA  
Sito in «zona D4 n° 10 »**

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

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

<b>INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</b>
--

L'anno duemilanove , addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_ ), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ si sono costituiti i Signori:

**Vittorio Bognesi** in qualità di Legale rappresentante della società “Bognesi Vittorio &C.” con sede in Santarcangelo di R. (Rn), Via del Biancospino n. 3, titolare della proprietà esclusiva dell’area situata nel Comune censuario e amministrativo di Santarcangelo di Romagna (provincia di Rimini), individuata al mappale n. 47 del foglio n. 16 del N.C.T., di mq 1952, sita all’interno del perimetro di Piano Particolareggiato denominato Zona D4 n.°10,

Soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «lottizzante», da una parte;

e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Dirigente del Settore Territorio pro tempore del Comune di Santarcangelo di Romagna, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell’articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell’articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del Consiglio Comunale n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, e con determinazione dirigenziale n...del.....nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

### PREMESSO

A). che il lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. 1952 del Piano Regolatore Generale, sono classificate come segue:

- come zona omogenea «D4 n° 10 (via Canonica) – Zona a prevalenza di usi produttivi e/o terziari soggetti a ristrutturazione edilizia » per una superficie di mq. 1952, con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, qui denominato «Piano Urbanistico Attuativo sito in zona D4 n° 10»;

e inoltre che sulle stesse aree gravano i seguenti vincoli:

- Aree con vincoli derivanti dalla classificazione del territ. Com. in zona sismica di II° cat.
- Aree a media vulnerabilità (art. 14.5 n.t.a. del P.R.G.)
- Area di tutela derivante dal piano stralcio di tutela idrogeologica del bacino Conca Marecchia.

C). che sull’area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità che non siano già state ottenute e precisamente:

C1). area soggetta a vincolo sismico, per cui è stato richiesto ed ottenuto parere ai sensi dell’art.37 della L.R.31/2002 come modificato dall’art.14 della L.R.10/2003, rilasciato dalla Provincia di Rimini – Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica – Ufficio Difesa del Suolo, prot. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con le seguenti prescrizioni da osservarsi nella fase attuativa degli interventi e che dovranno trovare collocazione nel corpo normativo dello strumento urbanistico:

C2). la Legge Regionale n° 19/1982 all’ Art.19 prescrive l’acquisizione del parere A.U.S.L., per cui è stato ottenuto parere congiunto A.U.S.L./ARPA di Rimini con prot. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con le seguenti prescrizioni :

C3). ARPA di Rimini ha espresso con prot. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, parere positivo allo smaltimento delle acque reflue domestiche attraverso stoccaggio in apposita vasca di accumulo a tenuta stagna, con le seguenti prescrizioni :

D) che il progetto di Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto parere della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, nella seduta del \_\_\_\_\_, che si è espressa in senso favorevole.

### VISTI

- A) La domanda di autorizzazione a presentare il Piano Urbanistico Attuativo, con i relativi allegati, ai sensi dell'art.45 del R.E.C., presentata al protocollo comunale al n. 26929 del 30.12.2005, senza alcun tipo di deroga alle norme urbanistiche ed edilizie;
- B) Il provvedimento del Dirigente del Settore Territorio prot. n° 18111 del 07.09.2006 con la quale si autorizza la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata;
- C) Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata prot. 1696 del 24.01.2007, successivamente integrato con modifiche prot.11179 del 19.05.2008;
- 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 Consiglio Comunale n.60 del 27.09.2007 esecutiva con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in oggetto;
- F) **La convenzione sottoscritta con Atto Notarile a firma del Notaio Stefania Di Mauro il 18/11/2009, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 24/11/2009 al n. 9793 serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio di Rimini il 26/11/2009 al n. 20451 R.G.O. e al n. 11933 Part.;**
- G) La richiesta di variante al P.U.A. prot. 8573 del 18/03/2019;

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

#### ART. 4bis – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (sostituisce integralmente l'articolo originario)

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il Piano Urbanistico Attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e s.m.i.. 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 seguenti pareri:
  - ◆ A.U.S.L./ARPA di Rimini con prot. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
  - ◆ Provincia di Rimini – Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, prot. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
  - ◆ Provincia di Rimini – Ufficio Difesa del Suolo, prot. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
  - ◆ ARPA di Rimini prot. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in merito allo scarico nel fosso tombinato;
2. Il progetto esecutivo 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 decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. 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 e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrante, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del d.P.R. n. 554 del 1999. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.
6. Le spese tecniche per la redazione del Piano Urbanistico Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

**ART. 10bis - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**  
(sostituisce integralmente l'articolo originario)

1. Ai sensi del Piano Regolatore generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Urbanistico Attuativo, sono così quantificate:

		Progetto	Norma
Destinazione: funzione f(d3) produzioni manifatturiere artigianali .	Superficie territoriale (S.t.)	mq. 1952,00	
	Superficie edificabile SU	mq. 975,00	mq. 976,00
	Aree per attrezzature e servizi pubblici	mq. 413,34	mq. 410,40

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore generale ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie totale di 413,34 mq così ripartiti:
  - parcheggio pubblico mq. 213,31
  - verde pubblico mq. 89,93
  - fosso tombinato mq. 20,52
3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano Regolatore Generale, 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.

4. La superficie mancante (mq. 89,58) al raggiungimento dello standard minimo sarà oggetto di monetizzazione con il valore definito dalle delibere comunali vigenti.

**ART. 17bis - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE**  
**(sostituisce integralmente l'articolo originario)**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici 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. Restano a carico permanentemente del lottizzante gli oneri per la manutenzione Ordinaria e Straordinaria delle opere cedute.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
  - a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria:
    - con il colore giallo, per mq 213,31 da destinare a parcheggio pubblico;
    - con il colore verde, per mq. 89,93 da destinare a verde pubblico;
    - con il colore rosso, per mq. 20,52 da destinare a fosso tombinato;
    - con il colore fucsia, per mq. 89,58 da monetizzare
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 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 assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, 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 o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, 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 o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i lottizzanti procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

**Si conferma per il resto quanto stabilito nella Convenzione sottoscritta con Atto Notarile a firma del Notaio Stefania Di Mauro il 18/11/2009, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 24/11/2009 al n. 9793 serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio di Rimini il 26/11/2009 al n. 20451 R.G.O. e al n. 11933 Part.;**

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

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

il LOTTIZZANTE

per il COMUNE