

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

denominato

«PUA AN.A .3 - PESARESI»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 31 e 35, legge regionale 20/2000

Approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

E CESSIONE GRATUITA AL COMUNE

L'anno duemila ventitré il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Santarcangelo di Romagna, Piazza Ganganelli n.

Avanti a me Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in Rimini, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini.

SONO PRESENTI

A) .....

B) Pesaresi Ulisse, NATO A \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ivi domiciliato in via \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della S.P.A. "PESARESI GIUSEPPE SPA" con sede a Rimini, via Emilia 190, capitale sociale Euro 3.468.400,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Rimini con il C.F. n. 01231130400.....

PREMESSO

- 1) Che la presente convenzione urbanistica sostituisce quella precedentemente sottoscritta in data 16/10/2008, notaio dott. Alfredo D'Ausilio, registrata telematicamente con modello unico il 31/10/2008, n. 10039, serie IT
- 2) Che la presente convenzione deve essere stipulata entro 16 anni dalla stipula di quella originale e quindi entro il termine del 16/10/2024, data di scadenza della prima convenzione.
- 3) Che comunque, ai sensi della vigente legislazione urbanistica regionale, essendo l'area oggetto della presente compresa nel vigente Piano Operativo Comunale occorre procedere alla stipula della nuova convenzione entro il 01/01/2024
- 4) il lottizzante, come sopra presente e rappresentato, dichiara di avere la piena disponibilità

delle aree interessate ( FOGLIO 12, PARTT. 2833, 177, 2835, 2837, 2838, 2678, 2679, 2681, 2680,) e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- 5) che per le aree non rientranti nella disponibilità del lottizzante ma di proprietà comunale 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
- 6) che le aree di cui alla presente convenzione hanno la seguente superficie:
  - area vecchia lottizzazione (comparto AN.A.3) mq. 6648
  - area aggiunta extra comparto per viabilità e parcheggi mq. 1587
  - area vasca di laminazione mq 18.450
  - area totale di intervento mq. 26.685
- 7) che le aree sopra indicate , nei vigenti strumenti urbanistici, sono classificate come segue:
  - a- per quanto attiene alla vecchia lottizzazione “AN.A.3”
  - b- per quanto attiene all’area aggiunta extra comparto e area della vasca di laminazione “APS.N2:3 (b) PF COLL.C (par)
- 8) che per quanto attiene ai vincoli ambientali e normativi si rimanda alla tavola 2 (TAV 2 - vincoli) allegata alla presente
- 9) che per quanto attiene al vigente POC le aree interessate dal PUA in oggetto rientrano tra le aree programmate dallo stesso.
- 10) di recepire i pareri sotto - descritti, 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):
  - a. Unione di Comuni Valmarecchia in data \_\_\_\_\_prot. n. \_\_\_\_\_, con nota pervenuta agli atti in data \_\_\_\_\_;
  - b. Autorità di Bacino Interregionale Marecchia-Conca in data \_\_\_\_\_prot. n. \_\_\_\_\_, con nota pervenuta agli atti in data \_\_\_\_\_;
  - c. Soprintendenza Archeologia dell’Emilia Romagna in data \_\_\_\_\_prot. n. \_\_\_\_\_, con nota pervenuta agli atti in data \_\_\_\_\_;
  - d. Servizio Difesa del Suolo della Provincia di in data \_\_\_\_\_prot. n. \_\_\_\_\_, con nota pervenuta agli atti in data \_\_\_\_\_;
  - e. A.U.S.L. di Rimini in data \_\_\_\_\_prot. n. \_\_\_\_\_, con nota pervenuta agli atti in data \_\_\_\_\_;
  - f. Consorzio di Bonifica della Romagna in data \_\_\_\_\_prot. n. \_\_\_\_\_, con

nota pervenuta agli atti in data \_\_\_\_\_;

g. Provincia di Rimini, con in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_, con nota pervenuta agli atti in data \_\_\_\_\_;

h. HERA spa in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_, con nota pervenuta agli atti in data \_\_\_\_\_;

11) 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. \_\_\_\_\_

#### VISTI

A) La richiesta di approvazione della VARIANTE del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ successivamente integrato con prot. n. \_\_\_\_\_,

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. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, 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>^</sup>

#### CONVENZIONE URBANISTICA

##### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il lottizzante, come sopra presente e rappresentato, si impegna 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. Il lottizzante, come sopra presente e rappresentato, è obbligato in solido per sé e per i suoi 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, almeno per il tratto a servizio del singolo intervento. Nessun atto abilitativo edilizio può essere rilasciato 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 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, 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.

#### 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 eventuali 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 il 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, previste dal piano di lottizzazione;

A.2. - percorsi pedonali e marciapiedi;

A.3. – spazi di sosta e di parcheggio;

B.1. - opere extra-comparto consistenti in ulteriori aree per la viabilità

B.2. – Pubblica illuminazione

C.1. - fognature per acque nere;

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

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;

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 verificassero 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;

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. Non sono previste nel comparto 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 del vigente strumentazione urbanistica le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Urbanistico Attuativo, sono così quantificate:

- Superficie di intervento territoriale (per il solo ambito residenziale) mq. 6.648
- Superficie territoriale complessiva mq. 26.685
- Superficie fondiaria (lotti) mq.4.100
- Superficie utile prevista mq. 2.483
- Superficie strade mq. 2.214
- Superficie parcheggi mq. 1.160
- Superficie marciapiedi mq. 564,50
- Superficie verde pubblico (vasca di laminazione) mq. 17.309
- Superficie verde pubblico aggiunto all'interno dell'ambito mq 238

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: ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E GARANZIE RELATIVE

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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_): l'importo è stato versato con quietanza postale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

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

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, marciapiedi, fognature, pubblica illuminazione, sottoservizi etc...) da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro ..... (.....), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di

costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la 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. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ a, per l'importo di Euro ..... (.....) 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 (aggiungere); 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 (aggiungere). 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 (aggiungere) 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 da 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.

8. I termini e le scadenze per l'esecuzione delle opere afferenti il contributo di sostenibilità, non dovranno condizionare in nessun modo l'apertura delle attività previste all'interno del comparto in quanto detta apertura è subordinata unicamente all'avvenuta esecuzione delle opere interne al comparto e di quelle limitrofe ad esso purchè venga conferita ai lottizzanti l'immediata disponibilità delle aree interessate dai lavori

#### 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. 5 di P.U.A.;
- 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. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui ai commi precedenti 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. 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 (OPERE DI URBANIZZAZIONE)

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 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. 19 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie, le aree per attrezzature e servizi pubblici 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 individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, tavola X per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- cedute gratuitamente al comune a titolo di aree per attrezzature/infrastrutture e servizi pubblici, per mq 21.706,50

3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

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

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, 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 o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i lottizzanti procedano alla loro monetizzazione.

#### ART. 20 - 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>^</sup>**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

#### TAVOLE

- 1- RILIEVO
- 2- TAVOLA DEI VINCOLI
- 3- PLANIMETRIA GENERALE



- 4- VERIFICHE E DOTAZIONI
- 5- INGOMBRI E DEROGHE
- 6- STRADE PERCORSI HANDICAP E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- 7- VERDE PUBBLICO
- 8- VERDE PRIVATO
- 9- TIPOLOGIE EDILIZIE

#### ALLEGATI

- RELAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- NTA
- VALSAT
- RELAZIONE ACUSTICA
- A PROGETTO FOGNATURE
- B PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO PUBBLICA ILLUMINAZIONE  
DISTRIBUZIONE ENEL E TELECOM
- C PROGETTO GAS METANO
- D PROGETTO ACQUEDOTTO
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OO.UU
- QUADRO ECONOMICO DELLE OO.UU.
- RELAZIONE GEOLOGICA

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 undici fogli dei quali si sono occupate pagine quarantaquattro

con la presente.