

B O Z Z A

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
R E P U B B L I C A I T A L I A N A**

L'anno duemiladiciotto il giorno _____ del mese di _____
in _____, notaio in _____ iscritto al _____

Collegio Notarile _____,

sono presenti

- COSTA ALESSANDRO, nato a Recanati il 28 gennaio 1970 domiciliato per ragioni di carica presso la Residenza comunale, che interviene ed agisce quale Dirigente del Settore 2 "Servizi al Territorio" del "**COMUNE DI CATTOLICA**" con sede legale in Cattolica (RN), Piazzale Roosevelt n.5, codice fiscale 00343840401, con i poteri per questo atto conferiti dall'art. 83 comma 3 dello Statuto di detto Comune e dall'art. 107 comma 3 lettera C del T.U.EE.LL. del 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni nonché in forza di Decreto Sindacale di nomina in data 19 gennaio 2017 n. 2 e Determinazione Dirigenziale n. _____ in data _____ denominato nel corso del presente atto "Comune";

- MATTEI DAVID, nato a Albertville (Francia) il giorno 13 dicembre 1969, residente a Cattolica (RN), Via Pantano n. 61, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale procuratore generale e quindi in nome, conto e rappresentanza dei propri genitori signori:

- **MATTEI FLAVIO**, nato a Montecopiolo (PS) il 10 dicembre 1938, residente a Cattolica (RN), Via Dell'Argine n. 12, codice fiscale MTT FLV 38T10 F478W, coniugato in regime di comunione legale dei beni, denominato nel corso del presente atto "proponente" o "Soggetto Attuatore", giusta procura generale a mio rogito in data _____ di rep., che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che il procuratore dichiara tuttora valida, efficace e non revocata;

- **MONALDI MARIA ROSA**, nata a Monte Cerignone (PS) il 5 novembre 1939, residente a Cattolica (RN), Via Dell'Argine n. 12, codice fiscale MNL MRS 39S45 F467Z, coniugata in regime di comunione legale dei beni, denominata nel corso del presente atto "proponente" o "Soggetto Attuatore", giusta procura generale a mio rogito in data odierna n. _____ di rep., che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che il procuratore dichiara tuttora valida, efficace e non revocata.

I comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo i quali, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

1 - che i signori MATTEI FLAVIO e MONALDI MARIA ROSA sono proprietari del terreno sito in Comune di Cattolica, località Via Mascagni, della superficie catastale di mq. 1.010 (milledieci), distinto al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7 (sette), particella 1892 (milleottocentonovantadue), cl. 2, Ha. 00.10.10, Reddito Dominicale Euro 7,56 Reddito Agrario Euro 6,26, confinante con la detta Via, Eredi Foronchi, Franceschini, salvo altri, sul quale è prevista la costruzione di una struttura da adibirsi a chiosco gastronomia, **ai sensi dell'art. 55 comma 13 del**

RUE come da richiesta del Permesso di Costruire del 14 luglio 2017 prot. N. 27779 pratica n. 2017/260 – PC da rilasciare come da prescrizioni notificate il 4 ottobre 2017;

2 - che oggetto della presente convenzione è la disciplina degli interventi di urbanizzazione secondaria e dell'attività edificatoria nell'ambito COLL-U.c;

3 - che il Soggetto Attuatore, signori MATTEI FLAVIO e MONALDI MARIA ROSA, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria in conformità al progetto approvato con il rilascio del permesso di costruire, nonché a rispettare gli obblighi di cui alla presente convenzione;

4 - che il proponente dichiara la piena proprietà e disponibilità del terreno suddetto interessato pervenutogli in forza di atto di compravendita _____, registrato a _____, trascritto a _____,

libero da trascrizioni di pregiudizio ed ostative, servitù attive e passive e da iscrizioni ipotecarie e privilegi così come individuate con perimetro in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera _____ e conseguentemente dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

5 - che il terreno di cui al precedente punto è compreso all'interno della richiesta di Permesso di Costruire del 14/07/2017 prot. N. 27779 pratica n. 2017/260 – PC in corso di rilascio per una superficie di mq. 1010 (milledieci);

6 - 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 delle opere di urbanizzazione;

7 - che al fine del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria-consistenti in:

7.1 - realizzazione di giardino di quartiere con posizionamento di chiosco gastronomia, verde, panchine, giochi bimbi ecc. come da tavola progettuale

allegata al presente atto sotto la lettera

Tutto ciò premesso e da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto le parti, come presenti e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse sono parte integrale e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

- 0 La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e proponente in ordine alla realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione secondarie previste nel Permesso di Costruire sopra richiamato secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3
- 1 I soggetti attuatori costituiranno a favore del Comune che accetta servitù di uso pubblico dell'area in Comune di Cattolica, località Via Mascagni, della superficie catastale di mq. 1.010 (milledieci), distinto al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7 (sette), particella 1892 (milleottocentonovantadue), cl. 2, Ha. 00.10.10, Reddito Dominicale Euro 7,56 Reddito Agrario Euro 6,26, così come previsto all'art. 71 comma 2 del PSC.
- 2 I signori Mattei Flavio e Monaldi Maria Rosa si obbligano a rendere pubbliche, per la durata di venti anni, le aree per le opere di urbanizzazione secondaria, in conformità al progetto approvato con il rilascio del permesso di costruire ed ai sensi dell'art. 71, comma 2 del PSC, nonché a rispettare gli obblighi di convenzione sino alla durata dell'attività di cui si è fatta richiesta, cessata la quale le aree torneranno in esclusivo possesso della

proprietà, con uso e destinazione stabiliti dalla strumentazione urbanistica al momento vigente.

- 3 La presente convenzione ha durata sino a modifiche della norma urbanistica e comunque potrà decadere solo a seguito di demolizione delle opere previste nel PdC, sono comunque fatti salvi gli adempimenti di cui l'art. 10 responsabilità del proponente.

- 4 **ART. 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI SECONDARIE**

- 5 Il Permesso di Costruire è composto dai seguenti elaborati:

- 6 Allegato 1 – tavola Permesso di Costruire approvato

- 7 Allegato 2 – tavola Progetto del verde approvato

- 8 **ART. 4 - PROGETTAZIONE E VERIFICA**

- 9 Il progetto è corredato da un Quadro Economico riportato in Allegato 3 dal quale è desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione secondarie garantite con apposita polizza fidejussoria o bancaria.

- 10 Il P.d.C. sarà rilasciato successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione.

- 11 **ART. 5 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 12 Gli importi delle opere di urbanizzazione risultano dal Quadro Economico del progetto riportato in allegato 3

- 13 IMPORTO LAVORI Euro

- 14 **ART. 6 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 15 Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità dell'edificio prima della utilizzazione di questo.

- 16 L'edificio potrà essere utilizzato o ritenuto agibile solo qualora siano state realizzate tutte le opere a questo funzionali, oltre alla realizzazione del progetto relativo al verde.

- 17 Le opere oggetto della presente convenzione dovranno essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di 3 (tre) anni dal rilascio del permesso di costruire, salvo le proroghe previste dalla legislazione vigente.

- 18 **ART. 7 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 19 L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui alla presente convenzione verrà effettuato direttamente dal proponente a propria cura e spesa.

- 20 Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dall'operatore edilizio, con oneri a proprio carico.

- 21 **ART. 8 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

- 22 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della buona e corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria, il Soggetto Attuatore, signori MATTEI FLAVIO e MONALDI MARIA ROSA, è obbligato a costituire, prima della

stipulazione, idonee garanzie in forma di fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo complessivo di Euro

·23 La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

·24 Il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priverà di efficacia la garanzia.

La fidejussione è comunque operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, al verificarsi di qualsiasi inadempimento del Soggetto Attuatore.

Resta salva da parte del Comune di Cattolica ogni facoltà di rivalsa in relazione a danni di importo superiore alla disponibilità della garanzia.

La fidejussione può essere estinta solo dietro formale richiesta da parte del Soggetto Attuatore e a collaudo eseguito.

ART. 9 - VERIFICA DELLE OPERE OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del proponente.

La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra l'operatore edilizio, il Responsabile Comunale, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

La verifica è effettuata su tutte le opere di urbanizzazione realizzate oggetto della presente convenzione e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

Il proponente, signori MATTEI FLAVIO e MONALDI MARIA ROSA, come sopra rappresentato, si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

L'operatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono al proponente.

ART. 10 - RESPONSABILITÀ DEL PROPONENTE

La responsabilità del proponente in ordine alla progettazione, esecuzione e manutenzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del proponente.

La verifica e validazione dei progetti da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il proponente da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

Il proponente, come sopra rappresentato, si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

Tutte le obbligazioni qui assunte dal proponente, si intendono estese anche ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Nei confronti del Comune, il proponente resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non rilevi completamente gli impegni assunti nei confronti della Pubblica Amministrazione.

Il proponente, come sopra rappresentato, si impegna a riportare i contenuti della presente Convenzione negli eventuali atti di vendita / cessione della proprietà e/o dell'attività.

ART. 11 - ALTA VIGILANZA

Il Comune, come sopra rappresentato, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'esercizio delle funzioni, il Comune, come sopra rappresentato, nomina il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:

- è il referente nel rapporto con il proponente edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
- fornisce le eventuali informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
- svolge le funzioni di vigilanza;
- rilascia al competente settore urbanistico i nulla osta se dovuti;
- sospende i lavori e ne dà comunicazione al responsabile del procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione.

ART. 12 - CLAUSOLE FINALI

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del proponente, così come gli oneri richiesti dal Comune per la gestione tecnica e amministrativa del procedimento di realizzazione delle opere in esecuzione della presente Convenzione, da prevedersi in modo esplicito nel quadro economico delle opere medesime (allegato 3).

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Rimini.

ART. 13 – ONERI, SPESE E TRASCRIZIONE

Le varie spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

La presente convenzione è da registrarsi ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n.131/1986.

Il Conservatore dei Registri Immobiliari è autorizzato alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.