

Repertorio n.

Raccolta n.

**MODIFICA A CONVENZIONE URBANISTICA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciannove il giorno <> del mese di <>
<> 2019

In Cattolica, Via Renzi n. 11.

Avanti a me Pietro Bernardi Fabbrani, notaio in Rimini iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, sono presenti

1 - <> nato a <> il <> 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 44 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 nonchè in forza di Decreto Sindacale di nomina in data 25/09/2019 n. 9 denominato nel corso del presente atto "Comune";

2 - **REGGINI Maria Chiara** nata a San Marino il 9 maggio 1971 e domiciliata a domiciliata a San Marino, località Serravalle, Strada Genga dell'Acqua n.19/B, codice fiscale: RGG MCH 71E49 Z130E, che dichiara essere coniugata in regime di separazione dei beni;

3 - **REGGINI Marco** nato a San Marino il 17 maggio 1966 e domiciliato a domiciliato a San Marino, località Serravalle, Strada Genga dell'Acqua n.19/A, codice fiscale: RGG MRC 66E17 Z130Y, che dichiara essere coniugato in separazione dei beni;

4 - **COLOSIO Piera** nata a Cattolica il 17 giugno 1937 e domiciliata a domiciliata a Cattolica, Via Vespucci n.5/A, codice fiscale: CLS PRI 37H57 C357N, che dichiara essere <descrizione libera>

5 - **COLOSIO Giovanna** nata a Cattolica il 16 gennaio 1943 e domiciliata a domiciliata a Cattolica, Via Del Porto n.136, codice fiscale: CLS GNN 43A56 C357B, che dichiara essere <descrizione libera>

6 - **COLOSIO Renata** nata a Cattolica il 18 novembre 1950 e domiciliata a domiciliata a Cattolica, Via Donizetti n.79, codice fiscale: CLS RNT 50S58 C357I, che dichiara essere <descrizione libera>

7 - **MAGNANI Pasquina** nata a Cattolica il 6 gennaio 1930 e domiciliata a domiciliata a Cattolica, Via A.Toscanini n.103, codice fiscale: MGN PQN 30A46 C357G, che dichiara essere <descrizione libera>

8 - **CIOTTI Roberto** nato a Pesaro il 17 agosto 1959 e domiciliato a domiciliato a Gradara, Via Santo Stefano n.35, codice fiscale: CTT RRT 59M17 G479B, che dichiara essere <descrizione libera>

9 - **TONELLI Gloria** nata a Cattolica il 27 dicembre 1960 e domiciliata a domiciliata a Gabicce Mare, Via Romagna n.22, codice fiscale: TNL GLR 60T67 C357L, che dichiara essere <descrizione libera>.

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 REGGINI Maria Chiara, REGGINI Marco, COLOSIO Piera, COLOSIO Giovanna, COLOSIO Renata, MAGNANI Pasquina, CIOTTI Roberto e TONELLI Gloria (che nel seguito del presente atto saranno anche in breve denominati congiuntamente come "*lottizzanti*" o "*Soggetti Attuatori*" o "*Soggetto*

Attuatore") sono proprietari di appezzamenti di terreno siti in Comune di Cattolica tra via Luciona e via Toscanini della superficie catastale pari a complessivi mq. 107.418 (centosettemilaquattrocentodiciotto) di ST (Superficie Territoriale) ma di Superficie Reale pari a mq. 105.871,50 (centocinquemilaottocentosettantuno,50) che insieme costituiscono il Comparto Urbanistico denominato ex C03 adesso comparto APS.i (nel seguito "*Comparto*") avente la seguente classificazione: "*Ambito produttivo di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali e artigianali – Polo funzionale per la logistica (Cattolica-San Giovanni in Marignano)*" ed attuabile tramite PUA (in breve "*Piano*");

2 - che precisamente:

2.1 - la signora REGGINI Maria Chiara è piena proprietaria dei terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Cattolica, foglio 7 (sette), particelle:

- n. 51 (cinquantuno), ettari 3, are 68, ca 99, cl. 3, R.D. Euro 171,51, R.A. Euro 190,57;

- n. 2.228 (duemiladuecentoventotto), ettari 2, are 97, ca 52, cl. 3, R.D. Euro 138,29, R.A. Euro 153,66;

2.2 - il signor REGGINI Marco è pieno proprietario del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cattolica, foglio 7 (sette) particella n. 2.093 (duemilanovantatré), ettari 0, are 78, ca 3, cl. 3, R.D. Euro 36,27, R.A. Euro 40,30;

2.3 - le signore COLOSIO Piera, COLOSIO Giovanna e COLOSIO Renata sono piene proprietarie in quote uguali tra di loro del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cattolica, foglio 7 (sette) particella n. 2.226 (duemiladuecentoventisei), ettari 1, are 78, ca 44, cl. 1, R.D. Euro 142,84, R.A. Euro 124,41;

2.4 - la signora MAGNANI Pasquina è piena proprietaria dei terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Cattolica, foglio 7 (sette) particelle:

- n. 183 (centottantatré), ettari 0, are 61, ca 95, cl. 1, R.D. Euro 59,34, R.A. Euro 58,35;

- n. 399 (trecentonovantanove), ettari 0, are 37, ca 75, cl. 1, R.D. Euro 29,30, R.A. Euro 25,82;

2.5 - i signori CIOTTI Roberto e TONELLI Gloria sono pieni proprietari in quote uguali tra di loro dei terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Cattolica, foglio 7 (sette) particelle:

- n. 274 (duecentosettantaquattro), ettari 0, are 10, ca 00, cl. 3, R.D. Euro 4,65, R.A. Euro 5,16;

- n. 353 (trecentocinquantatré), ettari 0, are 41, ca 50, cl. 3, R.D. Euro 19,29, R.A. Euro 21,43;

3 - che relativamente a detto Comparto con delibera n. 103 in data 4/12/2007 il Consiglio Comunale del Comune di Cattolica ha approvato il relativo Piano Particolareggiato e pertanto in data 3 marzo 2009 a rogito dottor Luciano Buonanno notaio in Gabicce Mare Rep. 248.034/17997, trascritto a Rimini in data 5 ottobre 2009 art. 2909, veniva sottoscritta dai lottizzanti ed il Comune di Cattolica la relativa convenzione urbanistica (nel seguito semplicemente citata *come "convenzione originaria"*);

4 - che in data 4 settembre 2009, prot. 24733, prat. 266/2009, veniva presentato il progetto delle opere di urbanizzazione relativo a tale Comparto ma, constatata la perdurante difficoltà di reperire le aree per accedere al comparto site nel territorio del Comune di San Giovanni in Marignano (così come stabilito all'art. 4 della convenzione urbanistica), veniva proposta dai lottizzanti in data il 30 dicembre 2010, prot. 37329, una variante con la previsione di una diversa viabilità;

5 - che il 17 aprile 2013, prot. 12905, i lottizzanti hanno depositato una ulteriore proposta di variante urbanistica con una ulteriore proposta di diversa viabilità che, sostenuta dal parere dell'Avvocatura Civica del 2 maggio 2013, veniva ritenuta variante inessenziale e per la quale la Giunta Comunale emise un parere favorevole nella seduta del 26 marzo 2014 ed in data 9 luglio 2014;

6 - che in data 31 luglio 2017, prot. 29952 ed in data 25 giugno 2018, prot. 24370 i lottizzanti hanno presentato ulteriori proposte di variante riguardanti principalmente sempre la viabilità del Comparto;

7 - che con delibera in data 4 settembre 2018 n. 141 la Giunta Comunale ha autorizzato la presentazione di una variante che prevedesse una diversa viabilità e la cessione gratuita al Comune di un'area di circa 16.000 mq. per dotazioni ecologiche e ambientali ECO priva di capacità edificatoria;

8 - che i soggetti attuatori in accoglimento a tale invito hanno quindi depositato una ultima proposta di variante al suddetto PUA in data 31 gennaio 2019 prot. 3997, integrata in data 25 marzo 2019 prot. 11985 e da ultimo in data <> prot. <> a seguito degli incontri intercorsi con i competenti uffici comunali, costituita dagli elaborati agli atti del Comune in seguito meglio descritti all'articolo 2 del presente atto;

9 - che con delibera n. 52 del 26 marzo 2019 la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole al deposito e pubblicazione della variante, rimandando ad una successiva seduta di C.C. l'approvazione finale;

10 - che in data <> n. <> il Consiglio Comunale ha approvato tale proposta di variante e la relativa modifica alla suddetta convenzione urbanistica originaria. 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 - OGGETTO

IL COMUNE DI CATTOLICA, come sopra rappresentato ed i signori REGGINI Maria Chiara, REGGINI Marco, COLOSIO Piera, COLOSIO Giovanna, COLOSIO Renata, MAGNANI Pasquina, CIOTTI Roberto e TONELLI Gloria, stipulano la presente convenzione urbanistica che disciplina l'attuazione del *Comparto* descritto al punto 1 delle premesse, denominato "C03 APSi", in modificazione della "*convenzione originaria*" di cui al punto 3 delle premesse.

Le parti precisano che per ragioni di chiarezza, visto anche il tempo trascorso dalla stipula della "*convenzione originaria*" e le numerose modifiche legislative intervenute nel frattempo, si ritiene opportuno redigere un nuovo testo di convenzione che pur essendo meramente modificativo della succitata "*convenzione originaria*", la sostituisca integralmente.

Pertanto nel seguito del presente atto la presente convenzione urbanistica modificativa della "*convenzione originaria*", sarà indicata in breve come "*nuova convenzione*" pur non costituendo una novazione della precedente.

I soggetti attuatori si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Cattolica ad attuare il "*Comparto*" denominato "C03 APSi" ed in particolare a realizzare le opere di urbanizzazione ed a cedere gratuitamente al Comune medesimo le aree come da progetto depositato e come in seguito meglio precisato.

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto attuatore in ordine alla cessione, progettazione definitiva ed esecutiva delle Opere di Urbanizzazione previste nel Piano e quelle ulteriori, eventualmente necessarie per la totale connessione alle reti ed infrastrutture pubbliche confinanti e

contigue esistenti, secondo gli elaborati elencati in premessa e come meglio definiti col progetto esecutivo (Permesso di costruire per Opere di Urbanizzazione).

I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per le parti vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare al Comune ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

Gli obblighi assunti dall'Attuatore, con la presente convenzione, si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento ad altro soggetto dell'obbligazione dell'originario sottoscrittore della presente convenzione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, le garanzie già prestate dall' Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione e che il Comune le abbia accettate.

I Soggetti attuatori dichiarano di riconoscere, di assumere in proprio e si impegnano a trasmettere e trasferire ai propri eventuali successori e/o aventi causa a qualunque titolo, le obbligazioni della presente Convenzione per l'intervento di Piano Particolareggiato in oggetto.

ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO

Gli elaborati di progetto, agli atti del Comune, che individuano le modalità di attuazione del Comparto e che devono intendersi facenti parte della presente convenzione, sono i seguenti:

Tavola A01 Rilievo stato di fatto

Tavola A02 Rilievo fotografico

Tavola B01.R1 Planimetria quotata (che si allega al presente atto sotto la lettera "A")

Tavola B01a Particolari costruttivi

Tavola B02.R1 Verifica parametri urbanistici (che si allega al presente atto sotto la lettera "B")

Tavola B03 Planivolumetrico

Tavola B04 Segnaletica stradale

Tavola B05 Comparazione con progetto approvato

Tavola E01 Rete Enel

Tavola G01 Acquedotto Gabicce

Tavola H01 Planimetria fognatura nera

Tavola H01a Livelllette fognatura nera

Tavola H02 Planimetria fognatura bianca

Tavola H02a Livelllette fognatura bianca

Tavola H03 Relazione idraulica

Tavola H04 Particolari costruttivi rete fognaria

Tavola I01 Rete idrica

Tavola M01 Rete gas Metano

Tavola R01 Schema reti

Tavola S01 Rete Metanodotto

Tavola T01 Rete Telecom

A.A01 Relazione illustrativa
A.A.02 Norme Urbanistiche
CM01 Computo metrico
Convenzione Urbanistica
Valutazione di impatto acustico

PUBBLICA ILLUMINAZIONE:

E01 Relazione tecnica
E02 Quadro elettrico
E03 Tavola impianto elettrico e fibra ottica

ELABORATI INVARIATI:

Relazione geologica
(precisandosi che questo ultimo elaborato è quello già depositato nel progetto di cui alla "*convenzione originaria*").

Art. 3 - DURATA

La convenzione originaria della durata di 10 (dieci) anni dalla sua stipula scadrebbe alla data del 3 marzo 2019 prorogata di tre anni al 3 marzo 2022 ai sensi dell'articolo 30 comma 3-bis del DL 21 giugno 2013, n. 69 convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98.

Le parti convengono tuttavia che, considerate le variazioni proposte ed apportate dalla presente convenzione, il termine finale sia quello del 3 marzo 2024 (duemilaventiquattro).

Il piano si intende attuato con la realizzazione, il collaudo e la cessione al Comune di tutte le opere di Urbanizzazione ed aree previste in convenzione urbanistica.

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità dei singoli fabbricati prima dell'utilizzazione di questi.

I singoli fabbricati delle varie Unità Minime di Intervento (UMI) potranno essere utilizzati e ritenuti agibili solo qualora siano state realizzate e collaudate nonché cedute al Comune tutte le opere riconducibili alle suddette urbanizzazioni.

ART. 4 - PARAMETRI DIMENSIONALI

Le parti danno atto che il Comparto in oggetto ha i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie Territoriale Reale (STER) è pari a mq. 105.871,50 (centocinquemilaottocentotrentuno e cinquanta);
 - la Superficie Fondiaria (SF) massima è pari al 50% della STER e quindi pari a complessivi reali mq. 52.935,75 (cinquantaduemilanovecentotrentacinque virgola settantacinque) individuata in 7 (sette) Lotti (unità di intervento edilizio unitario) come individuati nell'elaborato allegato sotto la lettera "A" con le sigle da U1 a U7;
- Non comporterà variante al piano una diversa suddivisione delle UMI che potranno essere suddivise od accorpate senza la creazione di ulteriori strade pubbliche

- l'Indice di edificabilità territoriale massimo (IT) è pari al 65% (sessantacinque per cento) della SF;

- la Superficie Utile massima (SU) è quindi pari a mq. 34.408,24 (trentaquattromilaquattrocentootto virgola ventiquattro) con destinazione artigianale oltre al 30% (trenta per cento) per soppalchi pari a mq. 10.322,47 (diecimilatrecentoventidue virgola quarantasette).

La ripartizione dei diritti edificatori viene effettuata di comune accordo tra tutti i Soggetti Attuatori in base alle rispettive Superfici Catastali e quindi:

- Reggini Maria Chiara 62,05% (sessantadue virgola zero cinque per cento)
- Reggini Marco 7,26% (sette virgola ventisei per cento)
- Colosio Giovanna, Piera e Renata 16,61% (sedici virgola sessantuno per cento)
- Magnani Paquina 9,29% (nove virgola ventinove per cento)
- Ciotti Roberto, Tonelli Gloria 4,79% (quattro virgola settantanove per cento).

ART. 5 - INDICAZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

Le aree interessate dal progetto di Piano Particolareggiato in oggetto, si ripartiscono nel modo seguente sulla base delle superfici reali:

A - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA STANDARD

L'area complessiva sulla quale si andranno a realizzare le attrezzature dovute per gli standard di progetto è di circa mq. 28.930,69 (ventottomilanovecentotrenta virgola sessantanove) circa, così di seguito ripartiti:

A1) aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico per una superficie complessiva di mq 5.477,16 (cinquemilaquattrocentosettantasette virgola sedici) come contraddistinte con le sigle da P1 a P13 nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";

A2) aree per opere di urbanizzazione a verde pubblico come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie complessiva di mq 23.453,53 (ventitremilaquattrocentocinquante virgola cinquantatre) di cui:

- mq. 19.999,60 (diciannovemilanovecentonovanta virgola sessanta) di verde pubblico attrezzato e verde su parcheggi contraddistinto con le sigle V1, V2, V3, V4 e V5 nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";
- mq. 3.462,93 (tremilaquattrocentosessantadue virgola novantatre) per l'area con la vasca di laminazione contraddistinta con la sigla L1 nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";

B - ALTRE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore dovrà altresì:

B1 - realizzare e cedere gratuitamente al Comune le strade pubbliche di lottizzazione (per complessivi circa mq. 4.506,29 (quattromilacinquecentosei virgola ventinove) e relativi marciapiedi (per complessivi circa a mq. 2.576,04 (duemilacinquecentosettantasei virgola zeroquattro) interni al perimetro di piano particolareggiato, di collegamento della nuova edificazione privata con la viabilità esistente;

B2 - realizzare a sua cura e spese anche la strada sull'area extra comparto della superficie di mq. 748,05 (settecentoquarantotto virgola zerocinque) di proprietà del

Comune di Cattolica individuata con la lettera A1 nella planimetria allegata sotto la lettera "A".

C - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE AGGIUNTIVE EXTRA STANDARD

Il Soggetto Attuatore dovrà altresì cedere gratuitamente al Comune di Cattolica:

- l'area di circa mq. 16.145,63 (sedicimilacentotrentacinque virgola sessantatré) contraddistinta con la sigla E1 nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" destinata a "dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano ECO";
- l'area di circa mq. 778,67 (settecentosettantotto virgola sesantasette) contraddistinta con la sigla A2 nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" destinata ad area a piazzale.

D - AREE PER EDIFICAZIONE PRIVATA

D1) Area destinata all'edificazione privata secondo i parametri edilizi e la normativa del piano particolareggiato per una superficie fondiaria totale di mq **52.934,18 (cinquantaduemilanovecentotrentaquattro virgola diciotto)** suddivisa in n. 7 Unità Minime di Intervento (UMI) contraddistinte con le sigle da U1 a U7 nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" su cui realizzare le seguenti capacità edificatorie:

UMI	SF mq	S.U. mq	SOPPALCHI
		65,00%	30,00%
Umi 01	6.396,25	4.157,56	1.247,27
Umi 02	6.450,00	4.192,50	1.935,00
Umi 03	6.450,00	4.192,50	1.257,75
Umi 04	8.438,75	5.485,19	1.645,56
Umi 05	11.855,43	7.706,03	2.311,81
Umi 06	6.718,75	4.367,19	1.310,16
Umi 07	6.625,00	4.306,25	1.291,88
Totali	52.934,18	34.407,22	10.999,42

Non comporterà variante al piano una diversa suddivisione delle UMI che potranno essere suddivise od accorpate senza la creazione di ulteriori strade pubbliche

D2) Sull'area pubblica destinata a dotazione di verde pubblico dovranno essere realizzati anche edifici tecnologici, Cabine Enel individuate nel progetto esecutivo (costituite ciascuna dal manufatto edilizio, le linee di connessioni elettriche provenienti dai cavidotti e lo spazio perimetrale di manutenzione dell'immobile) che non concorreranno a formare superficie utile o volumi accessori nemmeno futuri per eventuale cambio di destinazione d'uso del manufatto e non costituiranno limiti per le distanze fra fabbricati.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Dette opere di urbanizzazione primaria, necessarie per rendere complete e funzionali le infrastrutture del Comparto in oggetto, consistono in opere a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione primaria aggiuntive:

A - OO UU PRIMARIE A SCOMPUTO (sulle aree di cui alle lettere A e B del precedente articolo 5)

A1) - Marciapiedi, piste ciclopedonali, isole ecologiche e viabilità pubblica;

A2) - Parcheggi pubblici e corselli di accesso, verde dei parcheggi pubblici (aiuole, alberature, ecc.), inclusi i relativi marciapiedi e/o piste ciclopedonali e/o aree pedonali;

A3) - Spazi a verde pubblico attrezzato, inclusi i vialetti pedonali, e/o le piste ciclopedonali, le aree pedonali anche pavimentate, le aree di gioco;

A4) - Sotto servizi, reti di distribuzione di:

A4.1) rete acquedotto,

A4.2) rete di distribuzione energia elettrica ENEL,

A4.3) rete di distribuzione gas,

A4.4) rete telefonia/fibre ottiche/telecomunicazioni,

A4.5) rete fognante acque chiare con relative vasche, condotte ed acque scure, ecc..

A5) - Rete ed impalcature ad armo della pubblica illuminazione.

B – OO UU PRIMARIE AGGIUNTIVE (sulle aree di cui alla lettera C del precedente articolo 5)

B1) - Marciapiedi, piste ciclopedonali, isole ecologiche e viabilità pubblica;

B2) - Spazi a verde pubblico attrezzato, inclusi i vialetti pedonali, e/o le piste ciclopedonali; B3) - Sotto servizi, reti di distribuzione di:

B3.1) rete acquedotto,

B3.2) rete di distribuzione energia elettrica ENEL, B3.3) rete di distribuzione gas,

B3.4) rete telefonia/fibre ottiche/telecomunicazioni,

B3.5) rete fognante acque chiare con relative vasche, condotte ed acque scure, ecc..

B4) - Rete ed impalcature ad armo della pubblica illuminazione.

Il costo presuntivo dei lavori per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria sopra descritte, come desunto dal Computo metrico allegato parte integrante degli elaborati di P.P è pari a complessivi Euro 1.466.306,41 (IVA esclusa) (unmilionequattrocentosessantaseimilatrecentosei virgola quarantuno).

Dalla predetta quota parte del costo delle Opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo (come meglio definito dal quadro economico degli elaborati progettuali) verrà "scomputata" la somma dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione primaria stimati preventivamente e presuntivamente in Euro <> circa, salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale qualora, in sede di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, le stesse risultino di importo inferiore rispetto agli oneri dovuti. Le parti convengono che l'eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto agli oneri dovuti rimanga a totale carico del Soggetto Attuatore che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale.

Ogni maggior onere connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Soggetto Attuatore stesso.

I soggetti attuatori si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione e le dotazioni territoriali della variante al piano particolareggiato, allo scopo di conseguire le condizioni necessarie per l'insediamento delle attività previste dal PUA .

I soggetti attuatori dovranno presentare i progetti esecutivi delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali in conformità a quanto prescritto nei pareri rilasciati dagli Enti, Aziende e Servizi, costituendo questi parte integrante e sostanziale dei relativi permessi.

Una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, si procederà al rilascio del relativo Permesso di Costruire.

In particolare, i progetti esecutivi delle dotazioni territoriali il progetto esecutivo delle oo.uu. dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto dalle norme del Nuovo Codice dei Contratti ai sensi del D. Lgs. N. 50/2016 nonché alle seguenti norme: Norme disciplinanti del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio;

- la fondazione stradale dovrà rispettare la norma UNI CNR 10006/2002; si dovranno effettuare prove su piastra per la verifica della fondazione stessa.

- Legge 13/89 e succ. mod. ed integrazione per abbattimento barriere architettoniche e relativi elaborati tecnici;

- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001; D.Lgs. 285/92 Codice della Strada e D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S..

Il computo metrico estimativo, inserito nel quadro economico dal quale desumere il costo presunto delle opere per la costituzione della garanzia a favore del Comune di Cattolica di cui oltre per le dotazioni territoriali, dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche o prezzario regionale e/o in alternativa da computo metrico estimativo, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

I soggetti attuatori hanno facoltà di eseguire le opere inerenti le dotazioni territoriali del Permesso di Costruire nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001. Qualora si abbia necessità di occupare o di utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi del Nuovo Codice dei Contratti e alle relative linee guide attuative ANAC.

Le OO.UU. e le dotazioni territoriali dell'intero Permesso di Costruire, dovranno comunque essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori. I tempi e le modalità di attuazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, dovranno essere coordinati con quelli dei connessi interventi edilizi.

Qualora le opere inerenti le dotazioni territoriali non fossero completate entro i termini di validità del suddetto Permesso, queste dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici comunali richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

In ogni caso le aree e le opere di urbanizzazione di cui alle lettere A, B e C di cui al precedente articolo 5 dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Cattolica libere da oneri e vincoli (con la sola eccezione delle eventuali servitù di passaggio dei servizi) previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore e previo positivo collaudo delle stesse opere ed in ogni caso entro la durata di validità del presente Piano.

Anche nel caso di parziale realizzazione delle opere private, le aree e le opere suddette dovranno comunque essere realizzate e cedute al Comune entro e non oltre la durata del Piano.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà indicare:

- l'ulteriore frazionamento esecutivo delle OO.UU. individuando stralci funzionali, che dovranno avere sempre la caratteristica di essere funzionali sia a se stessi che ai lotti edilizi a cui direttamente risultano proporzionati;

- l'ordine nel quale ciascuno di essi (stralci funzionali) dovrà risultare realizzato.

Le aree di cui alla sigla A1 (della tavola B02) vengono concesse dal Comune in detenzione gratuita ai Soggetti Attuatori per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse a far data dall'inizio dei lavori di cui al relativo permesso di costruire fino al collaudo, attribuendo ai soggetti attuatori tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino alla ripresa in carico da parte del Comune contestualmente al collaudo delle opere stesse. L'attuatore si impegna, durante l'esecuzione delle opere, a garantire l'accesso carrabile e la fruizione dei magazzini comunali e del COI da parte del personale preposto. Dette opere dovranno essere realizzate con precedenza rispetto a tutte le altre opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione. Infine le parti danno atto che i lavori di cui al presente comma si intendono comprensivi di tutte le lavorazioni accessorie (quali spostamento degli accessi, spostamento di servizi e forniture, ripristini carrabili e formazioni delle recinzioni di confine, pratiche catastali per frazionamento e accatastamento e quant'altro si renda necessario) al fine di garantire la piena fruibilità dell'area di pertinenza del magazzino secondo le previsioni progettuali; dovrà essere altresì sistemata l'area denominata A2 della medesima tavola B02, con la realizzazione della nuova recinzione di confine, sottofondo stradale ed asfaltatura della stessa, con materiali e lavorazioni idonee alla realizzazione di piazzale per movimentazioni di materiali anche ingombranti. Tutti i lavori accessori sono a carico del soggetto attuatore.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, ai sensi di legge, previa comunicazione motivata da parte dei soggetti attuatori. Alla comunicazione dovrà essere allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

Qualora dette opere non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia di cui al successivo art. 10.

I soggetti attuatori si impegnano per sé e per i loro aventi causa a realizzare le opere inerenti le OO.UU. e le dotazioni territoriali in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 3. Ferme restando le procedure previste dalla L.R. n. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i soggetti attuatori si impegnano a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti le OO.UU. e le dotazioni territoriali deve essere comunicata dai soggetti attuatori al Comune di Cattolica nonché a tutte le Aziende erogatori di servizi pubblici, per le eventuali verifiche di competenza.

A completamento delle opere di urbanizzazione, sarà obbligo dei soggetti attuatori comunicare al Comune di Cattolica, l'avvenuta ultimazione.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere, che durante la concessione in detenzione delle aree e opere prima del collaudo; i soggetti attuatori terranno il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

I soggetti attuatori assumono ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nell'esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

I soggetti attuatori sono tenuti all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici. Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra i soggetti attuatori e i loro appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere sino all'approvazione del collaudo.

Il rilascio del Permesso di Costruire per le singole UMI potrà avvenire soltanto dopo il rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione relativo all'intero Comparto e fermo restando che qualora le stesse OO.UU. non siano state completate, la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità dei singoli interventi edilizi dovrà essere accompagnata dal Certificato di Collaudo provvisorio, rilasciato dal Collaudatore, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere.

- PROCURA IRREVOCABILE -

Al fine di perfezionare la cessione gratuita a favore del Comune di Cattolica i signori COLOSIO Piera, COLOSIO Giovanna, COLOSIO Renata, MAGNANI Pasquina, CIOTTI Roberto e TONELLI Gloria conferiscono, ciascuno per i propri diritti, procura ai signori REGGINI Maria Chiara e REGGINI Marco che accettano tale incarico affinché disgiuntamente tra di loro ed in concorso con sé medesimi:

- conferiscano incarichi a tecnici ed imprese per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione ivi compresa la nomina del direttore dei lavori e del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione degli stessi, nonché la loro revoca o sostituzione;
- addivengano a frazionamenti e pratiche catastali;
- richiedano collaudi;
- effettuino tutte le comunicazioni e le istanze nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni per il perfezionamento della esecuzione delle opere di urbanizzazione del presente Piano;
- costituiscano servitù a favore degli enti gestori di servizi (luce, gas, acqua, ecc...);
- cedano gratuitamente al Comune di Cattolica le aree e le opere suddette.

La presente procura deve intendersi irrevocabile in quanto conferita anche nell'interesse di terzi (tra cui il Comune di Cattolica).

I nominati procuratori potranno quindi operare disgiuntamente tra di loro rilasciando ogni dichiarazione e stipulando ogni patto ritenuto da essi opportuno e necessario per il perfezionamento delle suddette operazioni.

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

A carico dell'ambito di espansione oggetto della presente convenzione non sono previste opere di urbanizzazione secondaria, pertanto non è previsto lo scomputo dei relativi oneri dovuti all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi per gli interventi diretti sui lotti edificabili.

ARTICOLO 9 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO

I tecnici del Comune potranno accedere in qualunque momento al cantiere, al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere (e dei cantieri).

Il Comune nominerà, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, un collaudatore esterno a spese del soggetto attuatore.

A completamento delle opere, entro i termini previsti dal permesso di costruire, sarà obbligo dei soggetti attuatori trasmettere al Comune di Cattolica, la comunicazione di fine dei lavori ai sensi della normativa vigente al momento della stessa comunicazione.

I collaudi, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati, anche in corso d'opera, a cura e spese dei soggetti attuatori, ai sensi delle norme vigenti.

Entro mesi 6 (sei) dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, completa di tutta la documentazione necessaria, il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale ed il collaudatore eseguiranno un sopralluogo in contraddittorio con gli interessati e redigeranno un verbale di sopralluogo.

Nel caso in cui, in sede di accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale o sulla base delle disposizioni del Collaudatore, venissero riscontrate difformità rispetto ai progetti approvati, alle norme vigenti o anomalie nelle opere, il lottizzante od i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, su richiesta del Comune, dovrà provvedere a propria cura e spese all'eliminazione delle stesse entro il termine di 90 (novanta) giorni, scaduto il quale l'Amministrazione potrà avvalersi della fidejussione

In particolare, i collaudi funzionali delle reti di acquedotto, di fognatura, del gas e della pubblica illuminazione dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese dei soggetti attuatori, alle eventuali norme sopravvenute.

A seguito dell'esito favorevole dei collaudi dovuti, le opere verranno prese in carico dal Comune, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune.

Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione.

Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

Le dotazioni territoriali, realizzate e collaudate, dovranno essere cedute dal soggetto attuatore al Comune di Cattolica secondo le forme di legge; tutti gli oneri saranno a carico del soggetto attuatore.

ARTICOLO 10 – GARANZIE

I Soggetti Attuatori, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione/dotazioni territoriali previste per l'attuazione del Piano hanno già consegnato in sede di stipula della "convenzione originaria" le seguenti fideiussioni tuttora valide ed efficaci:

- <>

Le parti convengono quindi mantenere ferme tali garanzie e di comunicare agli enti garanti copia del presente atto.

Le suddette fideiussioni sono relative ad importi superiori al 100% del costo delle opere medesime oltre all'importo dell'IVA, desunto dal computo metrico allegato al progetto e vistato dagli Uffici interni e dagli Enti.

Resta inteso che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo

permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere la garanzia di cui al presente articolo, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

Le garanzie suddette sono state prestate con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944, comma 2, del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva, contengono il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

I soggetti attuatori si obbligano ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo escutendo a proprio favore, l'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori.

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, i soggetti attuatori si impegnano al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

ARTICOLO 11 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

I soggetti attuatori si obbligano per sé e per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a versare al Comune di Cattolica all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire la quota di contributo di costruzione di cui all'art.19 del DPR 380/2001 e di cui all'art.34 della L.R.15/2013 nonché le sole opere di urbanizzazione secondaria secondo l'importo stabilito dalle tabelle parametriche regionali adottate dal Comune e vigenti al momento del titolo abilitativo all'effettuazione delle attività edilizie previste dal piano approvato. All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi sarà altresì determinata la quota di contributo di costruzione per opere ed impianti non destinati alla residenza, relativa all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche di cui all'art.19 del D.P.R.380/2001 e di cui alle disposizioni dell'art. 34 della L.R.15/2013, adesso al punto 6) della deliberazione dell'assemblea legislativa del 20/12/2018, n. 186 secondo gli importi vigenti a tale momento.

ARTICOLO 12 - 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.

ARTICOLO 13 – OBBLIGHI PER GLI AVENTI CAUSA

Negli atti di trasferimento delle aree del Comparto che intervengano nel periodo di validità della presente convenzione, l'avente causa dovrà dichiarare: *"- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa; - di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che gli compete nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica."*

ARTICOLO 14 – DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazioni/dotazioni territoriali una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subappalti e subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subappaltatore/subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).

ARTICOLO 16 - CONTROVERSIE

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

ARTICOLO 17 – NORME GENERALI

Gli atti, e gli elaborati, i grafici, sottoscritti dalle parti, allegati o richiamati nella presente convenzione, ne fanno parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 18 – SPESE

Le spese tutte, comprese le cessioni delle aree e degli immobili del presente atto e sue consequenziali, sono a carico dei soggetti attuatori o loro aventi causa.

ARTICOLO 19 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con esonero dello stesso Dirigente da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Io Notaio richiesto ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mia mano, da me notaio letto ai comparenti i quali l'hanno approvato e sottoscritto con me Notaio a norma di legge.

Consta di <> fogli di cui sono occupate <> pagine intere e fin qui della successiva.