

COMUNE di RICCIONE

Provincia di Rimini

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di Iniziativa Privata (PUA)

[Art. 4.10 del P.S.C.]

DENOMINATO "TRAMONTANA 3" COMPOSTO DA N.2 COMPARTI N.02.1, N.02.2
SITUATI IN RICCIONE, VIALE PIEMONTE

L.R. 20/2000 - PSC del C.C. N.84 del 23/04/2007 - POC del C.C. N.5 del 16/02/2012 (Comparto N.02.1 e N.02.2)

TAVOLA - R - COORDINATA
CONVENZIONE

GIUGNO 2018

I RICHIEDENTI:

Montebelli Vilma*
Savini Giuseppe*
Fantini Wilma*
Schiaratura Graziano*
Schiaratura Cristian*
Riminucci Cristina*
Conti Sabina*
Conti Fabrizio*

I PROGETTISTI:

Arch. Livio Lepri

Arch. Monica Lepri*

* DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE PER ARCH. MONICA LEPRI E PER I RICHIEDENTI (VEDI DELEGHE ARCH. LIVIO LEPRI DEL 01/04/14)

IL SINDACO:

L'ASSESSORE:

IL DIRIGENTE:

IL SEGRETARIO:



LEPRI
ARCHITETTI ASSOCIATI

LIVIO LEPRI > MONICA LEPRI > Via Parma 2 > 47838 Riccione RN > Tel. e Fax 0541 646032 > P. Iva 03121940401 > www.lepriarchitetti.com > info@lepriarchitetti.com

La Direzione Lavori non si ritiene responsabile di eventuali opere eseguite prima del ritiro della prescritta Autorizzazione e/o dell'avvenuta comunicazione dell'inizio lavori, siano esse pertinenti o meno con il presente elaborato. - Elaborato grafico realizzato con AutoCAD LT Licenza n. 640-00495077 -

**CONVENZIONE DI DISCIPLINA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI
INIZIATIVA PRIVATA, DENOMINATO "TRAMONTANA 3", COMPARTI N. 02.1 E 02.2
DEL "POC 2010", IN RICCIONE VIALE PIEMONTE.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____ in
_____, nel mio studio, al Viale _____ n. _____.

Innanzi a me, Dott. _____ Notaio in _____ iscritto al Ruolo
del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____, sono comparsi i Signori

-

_____, quale Dirigente del Settore

_____ del COMUNE DI RICCIONE (RN), C.F. 00 324 360 403, avente ogni
occorrente potere per la stipulazione del presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c), del Testo
Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, ed in
esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ che, in copia autentica

d'ufficio, al presente atto si allega sotto la lettera marginale "A", per formarne parte essenziale e sostanziale;

- MONTEBELLI VILMA, c.f. MNT VLM 44D41 H294E, nata a Riccione (RN) il 01.04.1944 e residente a
Riccione in Via Piemonte n. 58;

- SAVINI GIUSEPPE, c.f. SVN GPP 40E25 L081A, nato a Tavullia (PU) il 25.05.1940 e residente a Riccione
in Via Piemonte n. 58;

- FANTINI WILMA, c.f. FNT WLM 52C61 H274C, nata a Riccione (RN) il 21.03.1952 e residente a Riccione
in Via Trebbiano n. 36;

- SCHIARATURA GRAZIANO, c.f. SCH GZN 49A04 G551V, nato a Piandimeleto (PU) il 04.01.1949 e
residente a Riccione in Via Trebbiano n. 36;

- RIMINUCCI CRISTINA, c.f. RMN CST 73D49 G479M, nata a Pesaro (PU) il 09.04.1973 e residente a
Riccione in Via Trebbiano n. 36;

- SCHIARATURA CRISTIAN, c.f. SCH CST 71L09 H294H, nato a Rimini (RN) il 09.07.1971 e residente a
Riccione in Via Trebbiano n. 36;

- CUGNIGNI FRANCA, c.f. CGN FNC 46T52 B534T, nata a Campofilone (FM) il 12.12.1946 e residente a
Riccione in Viale Genova n. 26;

- SCHIARATURA SILVANO, c.f. SCH SVN 42P28 G551B, nato a Piandimeleto (PU) il 28.09.1942 e
residente a Riccione in Viale Genova n. 26;

- CONTI SABINA, c.f. CNT SBN 72T59 H294W, nata a Rimini (RN) il 19.12.1972 e residente a Rimini in Via
L. Mascheroni n. 52;

- CONTI FABRIZIO, c.f. CNT FRZ 70A31 H294R, nato a Rimini (RN) il 31.01.1970 e residente a Riccione in Via Lombardia n. 26;
- CLEMENTI SILVANA, c.f. CLM SVN 46B68 H294L, nata a Rimini il 28.02.1947 e residente a Riccione in Via Lombardia n. 26;
- CONTI FRANCO, c.f. CNT FNC 46T04 H274V, nato a Riccione il 04.12.1946 e residente a Riccione in Via Lombardia n. 26;

i quali nel proseguo del presente atto saranno definiti "Soggetti Attuatori"

PREMETTONO

- i Signori Montebelli Vilma e Savini Giuseppe, sono comproprietari in parti uguali del terreno incluso in gran parte del Comparto n. 02.1 previsto dal "Piano Operativo Comunale (POC) 2010" di cui appresso, sito a Riccione in Vale Piemonte, distinto al catasto terreni al foglio 4, mappali 3 e 1050 (parte) per complessivi mq. 20.824,34;
- i Signori Fantini Wilma e Schiaratura Graziano, sono comproprietari in parti uguali del terreno sito in Riccione, viale Piemonte, distinto al catasto terreni al foglio 4, mappale 1009 della superficie catastale di mq. 2.578 di cui mq. 2.195,88 inclusi nel PUA;
- i Signori Schiaratura Cristian e Riminucci Cristina sono nudi proprietari in parti uguali del terreno sito in Riccione, viale Piemonte, distinto al catasto terreni al foglio 4, mappale 1010 per una superficie di mq. 2.578;
- i Signori Schiaratura Silvano e Cugnigni Franca sono usufruttuari del terreno sito in Riccione, Viale Piemonte, distinto al catasto terreni al foglio 4, mappale 1010 della superficie di mq. 2.578;
- i Signori Conti Sabina e Fabrizio sono comproprietari in parti uguali del terreno sito in Riccione, viale Piemonte, distinto al catasto terreni al foglio 4, mappale 1011 per una superficie di mq. 2.577;
- i Signori Clementi Silvana e Conti Franco sono usufruttuari del terreno sito in Riccione, Viale Piemonte, distinto al catasto terreni al foglio 4, mappale 1011 per una superficie di mq. 2.577;
- le aree sopra indicate di proprietà (od in usufrutto) dei Signori Schiaratura, Fantini, Riminucci, Cugnigni, Clementi e Conti formano il Comparto 02.2 previsto nel "Piano Operativo Comunale (POC) 2010" di cui appresso, sito a Riccione in Viale Piemonte;
- le aree di cui sopra, la cui superficie complessiva inclusa nel PUA è pari a mq. 28.175,22, ricadono nei "Nuovi ambiti specializzati per attività produttive" di cui all'art. 3.3 delle norme del P.S.C.;
- dette aree sono incluse nel "Piano Operativo Comunale (POC) 2010", approvato con Delibera del C.C. n. 5 del 16/02/2012, quale ambito d'intervento "Tramontana 3 Viale Piemonte. Ambito specializzato per attività produttive secondarie", come delimitato nello schema di assetto generale definito dal medesimo POC che fornisce tutti i dati dimensionali ed i parametri urbanistici per la formazione del PUA;
- l'intervento edilizio e le relative modalità attuative sono demandate al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 4.10 delle norme del P.S.C., proposto dai proprietari a norma delle vigenti disposizioni di legge ed in particolare degli artt. 31 e 35 della L.R. n. 20/2000 e s. m., nonché al "Piano Operativo Comunale (P.O.C.) 2010" di cui alla Del. di C.C. n. 5 del 16/02/12;
- il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) individua le aree destinate all'edificazione, compresa quella per un fabbricato ad uso "Centro servizi" quale opera costituente onere aggiuntivo, le aree per il verde e quelle per la viabilità ed i parcheggi, ovvero le aree di urbanizzazione primaria e secondaria che dovranno essere realizzate a proprie cure e spese dai Soggetti sopra elencati e successivamente, gratuitamente cedute al Comune;

- con deliberazione n. _____ del _____ è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata denominato "Tramontana 3" costituito dai seguenti elaborati:

- 1) TAV. Ø: ELENCO TAVOLE
- 2) TAV. A: STRALCIO STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PSC, POC, RUE e PAI) E "TAVOLA DEI VINCOLI" (ai sensi dell'art. 19 L.R. n° 20/2000 e s. m.)
- 3) TAV. B: ESTRATTO CATASTALE con indicazione del perimetro del comparto
- 4) TAV. C: RELAZIONE GEOLOGICA
- 5) TAV. D: QUOTE ESISTENTI E DI PROGETTO
- 6) TAV. E: STATO DI FATTO FABBRICATI C-D-E
- 7) TAV. F: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 8) TAV. G: PLANIMETRIA GENERALE schema della viabilità, tipologie, localizzazione dei fabbricati ed aree da cedere (verde e parcheggi)
- 9) TAV. G (1): TABELLE DATI DI PROGETTO
- 10) TAV. H: SEZIONI E PROFILI – Tipologie edilizie
- 11) TAV. I (1): SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Fognatura per acque bianche e nere
- 12) TAV. I (1) bis: RELAZIONE SPECIALISTICA DI CALCOLO DELLE OPERE IDRAULICHE DIMENSIONAMENTO DEL MANUFATTO DI PRESIDIO IDRAULICO
- 13) TAV. I (2): SCHEMA IMPIANTI TECNICI - Acquedotto e gas
- 14) TAV. I (3): SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Energia elettrica e rete telefonica
- 15) TAV. I (4): SEGNALETICA VERTICALE ED ORIZZONTALE
- 16) TAV. J: SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Illuminazione Pubblica
- 17) TAV. J (1): RELAZIONE SPECIALISTICA - Illuminazione Pubblica
- 18) TAV. K: UNITA' IMMOBILIARI - TIPOLOGIE EDILIZIE
- 19) TAV. L: SUPERFICIE PERMEABILE ED ALBERATURE
- 20) TAV. L (1): RELAZIONE SUPERFICI PERMEABILI ED ALBERATURE
- 21) TAV. M - COORDINATA: NORME SPECIFICHE DI PIANO
- 22) TAV. N: RELAZIONE TECNICA E PREVENTIVO DI SPESA
- 23) TAV. O: VALSAT
- 24) TAV. O (1): DICHIARAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
- 25) TAV. P: STUDIO DI FATTIBILITA' SULL'IMPIEGO DELLE ENERGIE ALTERNATIVE
- 26) TAV. Q: RAPPRESENTAZIONE TRIDIMENSIONALE – FOTOINSERIMENTO
- 27) TAV. R - COORDINATA: CONVENZIONE
- 28) TAV. S: RELAZIONE CLIMA ACUSTICO
- 29) TAV. T: VERSIONE INFORMATIZZATA e GEOREFERENZIATA
- 30) TAV. U: ELABORATO PLANIMETRICO QUOTATO RICHIESTA ENAC
- 31) TAV. U (1): RELAZIONE TECNICA E VERIFICA ABBAGLIAMENTO RICHIESTA ENAC

Tutto ciò premesso, i Componenti,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

La narrativa contenuta nella superiore premessa forma parte essenziale sostanziale del presente atto.

ART. 1) OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, di seguito per brevità "PUA", denominato "Tramontana 3", approvato con deliberazione della G.C. n. _____ in data _____ sopra richiamata.

Il PUA di cui sopra prevede la costruzione di nove fabbricati ad uso artigianale/produttivo, la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, parcheggi pubblici ed aree a verde, debitamente piantumate e attrezzate) e di un "Centro servizi" quale opera pubblica generale costituente onere aggiuntivo (al servizio delle esigenze dell'intero insediamento produttivo dell'ambito territoriale di Viale Piemonte), e la loro cessione gratuita al Comune, come meglio di seguito specificato.

L'intervento interessa le aree poste nel Comune di Riccione, in Viale Piemonte, censite nel N.C.T. di tale Comune, al Foglio 4, Mappali 3 - 1050 (parte) - 1009 (parte) - 1010 - 1011, per una superficie complessiva di mq. 28.175,22 suddivisi in due Comparti, il Comparto N.02.1 di mq. 20.824,34 e il Comparto N.02.2 di mq. 7.350,88.

Il Comparto N.02.1 prevede un insediamento massimo complessivo (ST) pari a mq. 5.045,00 per uso artigianale/produttivo ed inoltre di ST pari a mq. 400,00 per un fabbricato ad uso "Centro servizi".

L'insediamento massimo previsto dal POC è di mq. 5.045,00 di Sue (con Delibera di Consiglio Comunale n. 1/2014 già stabilita equivalente alla Sul, e a sua volta, con Delibera di Consiglio Comunale n. 33/2017, stabilita equivalente alla ST) per uso artigianale/produttivo ed inoltre di mq. 400,00 di Su (con il PUA, stabilita equivalente alla ST) per un fabbricato ad uso "Centro servizi".

La soluzione progettuale prevede, per tale comparto, la realizzazione di 6 capannoni per complessivi mq. 5.045,00 di ST ed inoltre di un fabbricato ad uso "Centro servizi" di mq. 400,00 di ST e conforme quindi con le superfici massime di cui sopra.

Gli standard urbanistici relativi al Comparto N.02.1 prevedono:

- parcheggi pubblici di tipo P1+P2 richiesti (POC) mq. 1.634,12, reperiti mq. 1.636,93 da cedere gratuitamente al Comune;
- verde pubblico richiesto (POC) mq. 3.120,88, reperito mq. 3.123,88 da cedere gratuitamente al Comune;
- parcheggi privati di tipo P3 richiesti in funzione dell'uso artigianale/produttivo in misura non inferiore a 1 p.a. ogni 65 mq. di ST e ad 1 p.a. ogni 50 mq. ST per il Centro servizi, per complessivi numero p.a. 87 (pari ad una superficie complessiva di mq. 1.280,00) da reperire e suddividere proporzionalmente nelle aree di pertinenza dei singoli lotti.

Il Comparto N.02.2 prevede un insediamento massimo complessivo (ST) pari a mq. 1.819,50.

L'insediamento massimo previsto dal POC è di mq. 1.819,50 di Sue (con Delibera di Consiglio Comunale n. 1/2014 già stabilita equivalente alla Sul, e a sua volta, con Delibera di Consiglio Comunale n. 33/2017, stabilita equivalente alla ST).

I fabbricati esistenti situati in tale stralcio manterranno lotti pertinenziali per complessivi mq. 1.224,20.

La soluzione progettuale prevede, per tale comparto, la realizzazione di 3 capannoni uniti a schiera e di un ulteriore manufatto di dimensioni più limitate per complessivi mq. 1.556,87 di ST, conforme quindi con la superficie massima di cui sopra, compreso il mantenimento dei due fabbricati residenziali di mq. 262,63 di ST.

Gli standard urbanistici relativi al Comparto N.02.2 prevedono:

- parcheggi pubblici di tipo P1+P2 richiesti (P.O.C) mq. 1.047,41, reperiti mq. 1.047,41 da cedere gratuitamente al Comune;
- verde pubblico richiesto (P.O.C.) mq. 802,13, reperito mq. 802,13 da cedere gratuitamente al Comune;
- parcheggi privati di tipo P3 richiesti in funzione dell'uso in misura non inferiore a 1 p.a. ogni 65 mq. di ST, pari a numero p.a. 26 (pari ad una superficie complessiva di mq. 395,00) da reperire e suddividere proporzionalmente nelle aree di pertinenza dei singoli lotti.

Le aree, gli edifici, gli impianti rimangono nel loro insieme vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazioni previste dal PUA e non potranno essere modificate se non previo consenso del Comune. E' in facoltà del Comune di modificare in ogni tempo l'utilizzazione delle aree pubbliche una volta ad esso trasferite per

comprovate esigenze collettive, ferma restando l'obbligatorietà del mantenimento, in termini di quantità, degli standard di PUA obbligatori per legge.

ART. 2) DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha validità di anni 5 (cinque) decorrenti dalla data del primo gennaio 2018 e la stipulazione della stessa dovrà avvenire entro il termine di centoventi (120) giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del PUA. Entro il suddetto termine di anni 5 (cinque) dovranno essere, con le modalità di seguito descritte ai successivi articoli, completate le opere e data ottemperanza agli obblighi assunti con il presente atto.

ART. 3) REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'intervento edilizio in oggetto è subordinato al rilascio dei titoli abilitativi richiesti per la realizzazione degli edifici privati, delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle di urbanizzazione secondaria e del "Centro servizi", salvo il caso in cui, per questi ultimi (opere di urbanizzazione secondaria e "Centro servizi") non sia attivata la procedura autorizzativa surrogatoria per le opere pubbliche comunali, da richiedere nel rispetto dei termini prescrittivi di cui al successivo art. 7, in ogni caso l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e del "Centro servizi", e la loro cessione al Comune dovrà avvenire sempre nei termini prescrittivi di cui al medesimo art. 7. Le varianti essenziali al progetto, come definite dall'art. 14bis della L.R. n. 23/2004 e s.m., comportano la presentazione della variante tipologica al PUA.

Le urbanizzazioni dovranno essere realizzate prima o contestualmente all'intervento edilizio privato e comunque entro il termine di validità del PUA.

I titoli abilitativi richiesti per la realizzazione degli edifici privati, dovranno essere presentati entro il termine perentorio di diciotto (18) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione urbanistica del PUA e comunque dovranno garantire i termini massimi di durata della stessa convenzione stabiliti al precedente art. 2 di conclusione, cessione, collaudo delle aree, delle opere e dell'edificio del "Centro servizi" e della conclusione positiva della procedura Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità dei fabbricati, di cui al successivo art. 7.

Le opere di Urbanizzazione previste nel PUA potranno essere attuate in modo autonomo per ogni singolo comparto nel rispetto, comunque, delle disposizioni di cui al D. Lgs. n° 50/2016.

ART. 4) PARCHEGGI PRIVATI

I Signori Montebelli Vilma, Savini Giuseppe, Schiaratura Graziano, Fantini Wilma, Schiaratura Cristian, Rimunucci Cristina, Schiaratura Silvano, Cugnigni Franca, Conti Sabina, Conti Fabrizio, Clementi Silvana e Conti Franco con la presente convenzione, ai sensi ai sensi dell'Art. 3.1.3 comma 8 del vigente RUE, costituiscono, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, un vincolo di destinazione a parcheggio privato di tipo P3, da realizzare nelle aree di pertinenza di ogni singolo edificio e rappresentanti lo standard urbanistico riferito all'uso, ai sensi dell'Art. 3.1.5 comma 9 del vigente RUE.

I sottoscritti si impegnano altresì a richiamare detto vincolo negli atti di compravendita delle singole unità immobiliari ovvero di costituzione di altro diritto reale. Il vincolo di destinazione a autorimesse private, come costituito con quest'atto, ha validità fino all'eventuale mutamento di destinazione d'uso, qualora ammesso, dei fabbricati privati, per il quale non sia chiesto lo standard di parcheggio di tipo P3.

ART. 5) PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE PUBBLICO

La dotazione di parcheggi pubblici e verde pubblico prevista e quantificata dallo strumento urbanistico attuativo in oggetto, è la seguente:

- Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2) risultano di complessivi mq. 2.684,34 (di cui: mq. 1.636,93 comparto 02.1; mq. 1.047,41 comparto 02.2);
- Verde pubblico di complessivi mq. 3.926,01 (di cui: mq. 3.123,88 comparto 02.1; mq. 802,13 comparto 02.2);

da cui risulta che le aree da cedere ammontano a complessivi mq. 6.610,35 a fronte di mq. 6.604,54 richiesti dal POC.

Quanto sopra è meglio individuato negli elaborati planimetrici Tavola "G" ed "L" del PUA che, in copia conforme all'originale, al presente atto si allegano sotto le lettere marginali _____, per formarne parte essenziale e sostanziale.

ART. 6) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m., i Soggetti Attuatori in ordine alle aree indicate in premessa, in attuazione del progetto come sopra approvato, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli si obbligano con la presente convenzione, a propria cura e spese, alla realizzazione delle sotto elencate opere di urbanizzazione ed opera pubblica generale costituente onere aggiuntivo, alla cessione gratuita delle medesime e delle relative aree.

A) Urbanizzazione Primaria:

- 1) Strade e spazi di sosta e di parcheggio pubblico di tipo P1;
- 2) Fognatura bianca e nera;
- 3) Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, ivi comprese le cabine di trasformazione, ove richieste dall'Enel;
- 4) La rete di illuminazione pubblica;
- 5) Gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ivi compresi le reti e gli allacciamenti idrici e di gasdotto fino al perimetro esterno del PUA o all'esterno del comparto al fine di consentire gli allacciamenti;
- 6) Verde pubblico;
- 7) Rete telefonica,

per un importo complessivo pari ad € 343.964,30 (Trecentoquarantatremilanovecentosessantaquattro/30) (di cui: € 288.617,85 per il comparto 02.1; ed € 57.346,47 per il comparto 02.2);

B) Urbanizzazione Secondaria:

- 1) Parcheggi Pubblici di tipo P2,

per un importo complessivo pari ad € 80.068,92 (Ottantamilasessantotto/92) (di cui: € 47.896,75 per il comparto 02.1; ed € 32.172,17 per il comparto 02.2);

C) Opera pubblica generale costituente onere aggiuntivo:

- 1) Centro servizi,

per un importo complessivo pari ad € 116.000,00 (Centosedicimila/00).

Le opere sopra elencate sono individuate nelle Tavole di progetto, nella relazione illustrativa e nel preventivo di spesa, che, unitamente allo schema della presente convenzione, sono tra gli elementi costitutivi del PUA approvato con deliberazione del G.C. n. _____ del _____.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dell'opera pubblica generale "Centro servizi", costituente onere aggiuntivo, dovrà avvenire in modo completo e unitario e assicurare sempre i servizi ai fabbricati esistenti e costruiti ed alle aree di uso pubblico rispettando i modi e i tempi definiti dal successivo art. 11. L'eventuale graduale esecuzione complessiva delle opere del progetto urbanistico del PUA, deve avvenire previa autorizzazione dei competenti Uffici comunali o delle Società di gestione-manutenzione dei servizi comunali nel rispetto di quanto stabilito dalla presente convenzione e dalle condizioni generali. I manufatti tecnici, gli impianti, i servizi, ecc., di importanza primaria e specificatamente richiesti dal Comune di Riccione o da altri Enti, dovranno essere realizzati in modo completo e funzionale.

I Soggetti Attuatori si obbligano, inoltre, a includere negli atti di vendita delle unità immobiliari le servitù perpetue ed inamovibili da costituirsi o già costituite, a favore di aziende erogatrici ed Enti relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti e altri servizi che interessino il comparto come opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui sopra e delle relative aree sono in carico ai Soggetti Attuatori fino al loro trasferimento all'Amministrazione Comunale o agli Enti ovvero aziende a cui competono e comunque l'irrigazione delle essenze messe a dimora nelle aree verdi mediante sistema goccia a goccia, deve essere garantita per due (2) anni dalla data di tale messa a dimora, anche nel caso il loro trasferimento di cui sopra avvenga prima degli anzidetti due anni.

I Soggetti Attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune dette opere unitamente alle aree e a prestare idonea garanzia secondo le modalità previste nei seguenti articoli.

Il Comune di Riccione a mezzo del proprio Ufficio Tecnico, sorveglia l'esatta esecuzione dei lavori e procede ai vari collaudi delle opere, a spese dei soggetti attuatori, che si impegna ad eseguire entro 60 giorni da ciascuna comunicazione di ultimazione lavori. Si impegna altresì a prendere in consegna le singole opere una volta constatata la regolare esecuzione.

Il Comune di Riccione si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi pubblici di cui al presente articolo, in sostituzione dei Soggetti Attuatori ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi e dalle norme di attuazione del PUA.

ART. 7) CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA PUBBLICA GENERALE "CENTRO SERVIZI"

I Soggetti Attuatori, per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Riccione a titolo gratuito le aree destinate all'uso pubblico (mq. 6610,35 + 3080,49), aventi una superficie complessiva di mq. 9690,84 (Novemilaseicentonovanta/84), nonché l'area destinata all'insediamento del "Centro servizi", avente una superficie di mq. 1104,20 (Millecentoquattro/20), come meglio indicate nella Tavola "G" del PUA qui allegata sotto la lettera marginale _____.

Gli stessi inoltre si obbligano a realizzare e cedere gratuitamente al Comune il fabbricato destinato a "Centro servizi"; tale opera, sarà realizzata, fornita e consegnata esclusivamente con le caratteristiche, consistenza, opere e finiture descritte nelle norme, rappresentata nelle tavole di progetto del PUA ed in particolare nella

descrizione di cui al n.1 del preventivo di spesa, sezione “*Realizzazione del Centro Servizi – Comparto N. 02.1 e N. 02.2*” di cui alla Tavola “N”.

Le aree destinate a infrastrutture, parcheggi pubblici e verde pubblico, da cedere gratuitamente dovranno essere perfettamente attrezzate e sistemate secondo le indicazioni fornite dal Settore LL.PP. e Qualità Urbana del Comune di Riccione, nonché l’area e l’edificio del “Centro servizi” nella consistenza indicata al precedente periodo.

A tale scopo i Soggetti Attuatori provvederanno, a propria cura e spese esclusive, alla redazione del tipo di frazionamento ed accatastamento e si assumono fin da ora tutte le spese inerenti e conseguenti all’atto di trasferimento e contrattuali in generale come per Legge. Il termine massimo per la cessione delle aree, delle opere e dell’edificio del “Centro servizi” di cui sopra è stabilito in novanta (90) giorni dalla data di comunicazione al Comune della ultimazione dei lavori e della conclusione positiva della procedura di segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità per gli immobili ad uso privato e comunque, entro trenta (30) giorni dal collaudo delle opere e dell’edificio del “Centro servizi”, da effettuarsi a spese dei medesimi, e comunque entro il termine massimo di cinque (5) anni dalla data del primo gennaio 2018, determinata al precedente art. 2.

I Soggetti Attuatori si obbligano a trasferire le suddette aree libere da ipoteche e trascrizioni e a non creare nuovi vincoli, pesi e servitù in favore di soggetti privati.

A garanzia dell’esatto adempimento di quanto sopra previsto, i Soggetti Attuatori prestano idonea garanzia di cui al successivo art. 9.

I Soggetti Attuatori si impegnano a presentare la Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità degli edifici entro i termini di legge e comunque subordinatamente alla regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione quale risultante dal collaudo e ad avvenuta cessione gratuita in favore del Comune di Riccione delle aree per le infrastrutture, parcheggi pubblici, verde pubblico e “Centro servizi” e delle opere stesse.

I Soggetti Attuatori si obbligano a fornire, a fine attuazione delle suddette opere, idonea planimetria informatizzata su supporto fornito dal Comune, della reale situazione realizzata delle opere di cui al presente articolo.

ART. 8) CONTRIBUTO RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Il rilascio del Permesso di Costruire, sarà assoggettato al pagamento del contributo di costruzione di cui alla L.R. n. 15/2013 e s. m..

I Soggetti Attuatori si impegnano, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, alla realizzazione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria sopra elencate; si impegnano, inoltre, alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria sopra descritte il cui costo sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria. L’importo corrispondente al costo della realizzazione del fabbricato destinato a “Centro servizi” non sarà scomputato, in quanto opera pubblica generale costituente onere aggiuntivo a totale carico dei Soggetti Attuatori.

E’ comunque dovuto il costo di costruzione.

ART. 9) GARANZIE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione i Soggetti Attuatori prestano contestualmente alla firma di questo atto, in favore del Comune di Riccione una fideiussione bancaria dell'importo complessivo di € 540.033,22, fino a svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale, rispettivamente di € 334.514,58 per i Sig.ri Montebelli Vilma e Savini Giuseppe e di € 89.518,64 per i Sig.ri Schiaratura Graziano, Fantini Wilma, Schiaratura Cristian, Rimunucci Cristina, Schiaratura Silvano, Cugnigni Franca, Conti Sabina e Conti Fabrizio, Clementi Silvana e Conti Franco, mentre la garanzia per l'esecuzione del Centro servizi, per un importo di € 116.000,00, verrà versata nella misura del 73,50% dai Sig.ri Montebelli Vilma e Savini Giuseppe e nella misura del 26,50% dai Sig.ri Schiaratura Graziano, Fantini Wilma, Schiaratura Cristian, Rimunucci Cristina, Schiaratura Silvano, Cugnigni Franca, Conti Sabina, Conti Fabrizio, Clementi Silvana e Conti Franco.

La garanzia come sopra specificata viene accettata dal Comune di Riccione sia per quanto attiene al contenuto sia per quanto riguarda l'idoneità della fideiussione.

I Soggetti Attuatori, inoltre, si obbligano a reintegrare la fideiussioni medesime qualora queste venissero utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

Si dà atto che nel contratto fideiussorio sarà inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Riccione, con la esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia dei giudici.

Si dà atto altresì che il fideiussore rinuncia alla decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile, volendo ed intendendo il fideiussore restare obbligato in solido con la società.

Lo svincolo della garanzia sarà disposto dal Comune di Riccione, previa richiesta degli interessati, entro 60 giorni dalla conclusione positiva della procedura relativa alla Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità dell'intera opera, sempre che le aree e le opere di urbanizzazione siano già state trasferite al Comune di Riccione con atto regolarmente trascritto.

Il Comune di Riccione avrà facoltà di incamerare in tutto o in parte, la somma destinata a garanzia, qualora i soggetti attuatori si rendessero inadempienti.

Il Comune di Riccione provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata esecuzione o ultimazione delle opere di urbanizzazione (compresa l'opera costituente onere aggiuntivo) entro i tempi stabiliti o scaduto il termine di validità del permesso di costruire delle medesime opere di urbanizzazione, previa comunicazione scritta di messa in mora ed espletate le procedure di cui all'art. 10; nel caso di mancata ultimazione la fideiussione verrà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal preventivo di spesa contenuto nel PUA (vedi Tavola "N");
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione (compresa l'opera costituente onere aggiuntivo) realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici Tecnici, per la quota corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui alla precedente lettera a).

L'importo escusso, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto, maggiorato dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno, potrà essere destinato ad opere ed interventi previsti dal PUA la cui presente convenzione ne disciplina l'attuazione. Nelle ipotesi di cui alle lettere a) e b) del precedente punto, anche ai sensi dell'art. 6, ultimo periodo, il Comune di Riccione potrà realizzare le opere

mancanti o non collaudabili anche sulle aree non cedute ricomprese nel perimetro del PUA (di superficie pari a quelle elencate all'art. 1 ed all'art. 5, compresa quella per l'opera costituente onere aggiuntivo) come indicate all'art. 6.

I Soggetti Attuatori, comproprietari delle suddette aree, autorizzano ora per allora, i lavori necessari sulle medesime aree.

ART. 10) SANZIONI

Nel caso in cui i Soggetti Attuatori, per fatto a loro imputabile, si rendessero inadempienti alle clausole della presente convenzione il Comune di Riccione, previa diffida, intimerà ai soggetti attuatori di adempiere nel termine di 180 giorni.

Decorso inutilmente detto termine, il Comune di Riccione potrà sospendere l'esecuzione dei lavori o il rilascio dei permessi di costruire, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente previo formale preavviso non inferiore a mesi tre.

Avvenuto l'adempimento o la esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune di Riccione, saranno revocate i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o il rilascio dei permessi di costruire.

La regolare esecuzione delle opere è condizione essenziale per la presentazione e conclusione positiva della procedura di Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità degli immobili realizzati.

Il Comune di Riccione potrà dichiarare in danno dei soggetti attuatori la risoluzione di diritto della presente convenzione nei seguenti casi:

- a) mancata realizzazione di opere di urbanizzazione;
- b) mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune di Riccione della fideiussione di cui al precedente art. 9;
- c) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione;
- d) difformità gravi, rilevanti e sostanziali nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- e) il mancato inserimento nei successivi atti di trasferimento del vincolo di cui al precedente art. 4.

La risoluzione totale o parziale mentre comporta la perdita di tutti i diritti derivanti ai soggetti attuatori per effetto della convezione, determina altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune di Riccione della piena proprietà e disponibilità delle opere di urbanizzazione (manufatti e impianti), senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

La risoluzione di diritto del presente atto comporterà automaticamente la decadenza dei permessi di costruire.

ART. 11) ULTERIORI OBBLIGHI DEGLI ATTUATORI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA PUBBLICA GENERALE "CENTRO SERVIZI"

Considerato che l'ammontare complessivo delle opere da realizzare risulta inferiore alla soglia indicata all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016 e s. m. e che ai sensi dell'art. 6 della presente convenzione i Soggetti Attuatori, per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, quindi per le stesse, ai sensi dell'art. 36, comma 4 del richiamato D.Lgs. n. 50/2016 e s. m., non trova applicazione il medesimo Decreto Legislativo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR n.

380/2001 e s. m.. Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art. 3 della L. n. 136/2010 e s.m.).

Ai sensi dell'art. 36, comma 3, del citato D.Lgs. n. 50/2016 e s. m., ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria ed all'opera pubblica generale "Centro servizi" costituente onere aggiuntivo, si applicano le procedure di affidamento previste all'art. 1, comma 2, lett. e) ed all'art. 36, comma 2, del medesimo D.Lgs. n. 50/2016 e s. m..

I soggetti Attuatori in riferimento all'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, si impegnano:

- a presentare la richiesta del titolo edilizio o della procedura autorizzativa surrogatoria per le opere pubbliche comunali, per le opere di urbanizzazione e per l'opera pubblica generale "Centro servizi" costituente onere aggiuntivo, entro dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione urbanistica del PUA;
- qualora si opti per la procedura autorizzativa surrogatoria per le opere pubbliche comunali, a presentare il progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere relative alla realizzazione del "Centro servizi", secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LL.PP. (D.Lgs. n. 50/2016 e s. m.) ed in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni dell'Ufficio Tecnico; il progetto esecutivo, ai fini della "Verifica Preventiva della Progettazione" di cui all'art. 26 del D.Lgs. n. 50/2016 e s. m. ed agli effetti del rilascio del titolo edilizio, è soggetto all'approvazione in linea tecnica ed economica da parte del Comune di Riccione e lo stesso progetto da porre a base di gara dovrà essere consegnato al Comune di Riccione entro dieci (10) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione urbanistica del PUA;
- a consegnare tempestivamente al Comune di Riccione tutta la documentazione e le certificazioni necessarie ivi compresi gli elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente l'area e le opere ivi realizzate (localizzazione, quantità, destinazione d'uso, dati tecnici, ecc.) per la suddetta cessione delle aree urbanizzate per viabilità, parcheggi pubblici e verde pubblico, che il Comune di Riccione acquisisce al patrimonio indisponibile, con rogito notarile a seguito dell'approvazione formale del collaudo di cui sopra.

Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale ai sensi della normativa vigente o report riepilogativo. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati dei progetti approvati dal Comune di Riccione.

Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni, garanzie e coperture assicurative per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. n. 50/2016 e s. m..

ART. 12) TRASCRIZIONI E SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dei Soggetti Attuatori, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in particolare quelle:

- del presente atto di convenzione, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Riccione, a cura del notaio rogante, entro giorni 30 (trenta) dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune di Riccione;
- dell'atto di cessione delle opere di urbanizzazione, dell'opera pubblica generale "Centro servizi" e delle relative aree.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto, con esonero per il Sig. Direttore dell'Agenzia del Territorio di Rimini – Servizio di Pubblicità Immobiliare – da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione di patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai sottoscritti.

ART. 13) NORME VARIE E FINALI

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori si trasferiranno agli aventi causa. I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione e si impegnano a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata; il mancato rispetto di tali obblighi e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli stessi atti di compravendita.

In attuazione dall'articolo 3 – *Applicazione delle definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui all'Allegato II -*, dell'Allegato alla D.G.R. n. 922/2017, recante "*Approvazione dell'Atto Regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della Legge Regionale n. 15/2013*", si assume che:

- a) in riferimento al comma 6, per quanto riguarda le definizioni dei parametri ed indici urbanistico-edilizi e relativi acronimi, indicati nel PUA e richiamati nella presente convenzione, si applicano direttamente le "*Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)*" e relativi acronimi, contenute nelle disposizioni nazionali e regionali in materia vigenti alla data di presentazione della domanda per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi (vedi Allegato II alla D.G.R. n. 922/2017), con le specificazioni e definizioni integrative di competenza Comunale contenute nel RUE vigente, alle quali si rinvia;
- b) in riferimento al comma 4, al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del "Piano Operativo Comunale (POC) 2010" a seguito dell'ulteriore adeguamento alle nuove definizioni tecniche uniformi (DTU) contenute nella nuova D.G.R. n. 922/2017, con Delibera di Consiglio Comunale n. 33/2017, per il POC, si è stabilita l'equivalenza 1:1 tra la S.u.l. (superficie utile lorda di cui alla D.A.L. n. 279/2010 e già stabilita equivalente alla S.u.e. - superficie utile edificabile contenuta nel POC) e la ST (Superficie totale di cui Allegato II, all'Allegato alla D.G.R. n. 922/2017) e si sono approvati i parametri idonei ad assicurare il dimensionamento del POC prima e dopo l'adeguamento di cui sopra, mediante l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1.3.21 delle norme del vigente RUE le quali rinviano comunque alle disposizioni contenute ai commi 1, lett. a) e b), 2, 3 e 4 dell'art 1.3.23, delle norme del medesimo RUE.

Ogni successiva disposizione normativa inerente la uniformazione dei parametri ed indici urbanistico-edilizi che determinano la capacità insediativa del PUA, quale ad esempio le "*Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)*"

di cui alla suddetta D.G.R. n. 922/2017, saranno recepite in sede di titolo edilizio con le modalità ed i contenuti determinati da appositi atti, garantiti in ogni caso l'immutato dimensionamento del PUA stesso.

INDICE

- ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE
- ART. 2 - DURATA DELLA CONVENZIONE
- ART. 3 - REALIZZAZIONE DELL'OPERA
- ART. 4 - PARCHEGGI PRIVATI
- ART. 5 - PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE PUBBLICO
- ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA PUBBLICA GENERALE "CENTRO SERVIZI"
- ART. 8 - CONTRIBUTO RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE
- ART. 9 - GARANZIE
- ART. 10 - SANZIONI
- ART. 11 - ULTERIORI OBBLIGHI DEGLI ATTUATORI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA PUBBLICA GENERALE "CENTRO SERVIZI"
- ART. 12 - TRASCRIZIONI E SPESE
- ART. 13 - NORME VARIE E FINALI