

CONVENZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 25 E 49 DELLA L.R. 47/78 E S.M.I. A MODIFICA/INTEGRAZIONE DELLA PRECEDENTE CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA ATTUATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO INERENTE L'EX PASTIFICIO GHIGI A MORCIANO DI ROMAGNA

* o * o *

L'anno il giorno del mese davanti a me Notaio iscritto al ruolo notarile di senza l'intervento di testimoni per avervi le parti infrascritte rinunciato, previo mio assenso trovandosi sia l'una che l'altra nelle condizioni prescritte dalla Legge per farlo,

TRA

- il _____, nato a _____ () il _____ (C.F. _____), domiciliato per la carica presso la residenza municipale, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto del "COMUNE DI MORCIANO DI ROMAGNA" con sede in Morciano di Romagna (RN) in Piazza del Popolo n.1 (partita I.V.A. 00607140407), , nella sua qualità di Responsabile del servizio urbanistica ed edilizia privata in virtù dell'art. __ dello Statuto comunale e a ciò autorizzato con delibera di Consiglio Comunale n. __ del __/__/__ esecutiva in data __/__/__ in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle deliberazioni amministrative che verranno citate in questo atto, successivamente designato con la denominazione "COMUNE";

E

- il Sig. PELLICONI MAURIZIO, nato a Faenza (RA) il 01/01/1968 (C.F. PLLMRZ68A01D458T) e ivi residente in Via Severoli n. 14 int. 3, legale rappresentante della ditta "Commercianti Indipendenti Associati soc. coop.", (partita IVA. 00138950407) con sede a Forlì in Via dei Mercanti n. 3, iscritta al registro delle imprese di _____ al n. _____ in virtù del _____, che sarà successivamente designato in questa convenzione con la denominazione di "SOGGETTO ATTUATORE"

Dette parti componenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO

1. che il "Soggetto attuatore" è proprietario di un compendio immobiliare sito in Morciano di Romagna tra la Via Serrata, Via Marconi, Via Roma, Via XXV Luglio e Via Colombari (individuato nella tavola M) distinto catastalmente al Foglio 7 con le particelle 2539, 644, 646, 2571 e 2573, come meglio appresso specificato:
 - area della superficie catastale di 13.152 mq distinta al catasto fabbricati foglio 7 mappale 2539 categoria area urbana, priva di rendita;
 - area della superficie catastale di 903 mq distinta al catasto fabbricati foglio 7 mappale 2571 categoria relitto stradale, priva di rendita;
 - area della superficie catastale di 80 mq distinta al catasto terreni foglio 7 mappale 2573 categoria seminativo arboreo, reddito domenicale 0,66 €, reddito agrario 0,56 €;
 - area della superficie catastale di 104 mq distinta al catasto terreni foglio 7 mappale 644 categoria seminativo arboreo, reddito domenicale 0,70 €, reddito agrario 0,64 €;
 - area della superficie catastale di 528 mq distinta al catasto terreni foglio 7 mappale 646 categoria seminativo arboreo, reddito domenicale 3,54 €, reddito agrario 3,27 €;il tutto per una superficie complessiva di 14.767 mq catastali e _____ mq reali identificata graficamente nella planimetria allegata sotto la lettera "___" al presente atto;
2. che il Comune è proprietario di aree poste in prossimità di Via Serrata, Via Marconi, Via Roma, Via XXV Luglio, Via Forlì e Via Colombari (individuato nella tavola M), distinte al catasto terreni di Morciano di Romagna, al Foglio 7 con le particelle 2406, 151, 584, 2413, 2540, 2541, foglio 2 mappali 271-476-506 nonché parte dei sedimi stradali delle stesse via Roma, Forlì, XXV Luglio, e Serrata, il tutto per una superficie complessiva di _____ mq catastali e _____ mq reali identificata graficamente nella planimetria allegata sotto la lettera "___" al presente atto;
3. che il vigente PRG del comune di Morciano di Romagna ricomprende le aree di cui sopra in un vasto comparto di attuazione sottoposto a Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) ai sensi della L.R. 19/1998 e s.m. finalizzato alla riqualificazione dell'area occupata dall'ex pastificio Ghigi, insistente sull'azzonamento "D4 – Aree produttive esistenti soggette a riqualificazione urbana", nonché ulteriori ambiti classificati "F4", "G1", "G5" o non contraddistinti da alcun azzonamento in quanto sedimi stradali esistenti;

4. che la disciplina urbanistica attuativa della zona D4 è riposta all'art. 21 delle Norme tecniche di attuazione del PRG la quale fornisce un rinvio dinamico ai contenuti del PRU "Ghigi";
5. che la disciplina delle ulteriori aree coinvolte fa riferimento agli articoli 29, 29bis, 32 e 34ter delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG; in particolare, per quanto riguarda l'area "G5" posta su via Serrata ed adiacente l'ambito "D4", il Comune di Morciano di Romagna, con variante specifica al PRG approvata con delibera di C.C. n. ____ del ____ ne ha attribuito la destinazione a verde e parcheggi a servizio e integrazione degli usi da insediare nel comparto D4 adiacente;
6. che il Programma di Riqualificazione Urbana è stato disciplinato da uno specifico Accordo di Programma fra il Comune di Morciano di Romagna, la Regione Emilia-Romagna, la Provincia di Rimini, il Con. Sv. Agri e Soc. "Rinnovamento Ghigi" approvato, in origine, con decreto del Presidente della Provincia di Rimini del 14 luglio 2003 n. 28 (pubblicato sul B.U.R. Emilia-Romagna in data 6 agosto 2003) e successivamente modificato con:
 - I^a atto integrativo sottoscritto il 19 luglio 2013 ed approvato in pari data con decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 20 (B.U.R. Emilia-Romagna n. 223, parte seconda, del 31 luglio 2013);
 - II^a atto integrativo sottoscritto l'11 gennaio 2021, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 9 del 15 gennaio 2021 (B.U.R. Emilia-Romagna n. 25, parte seconda, del 3 febbraio 2021);
7. che in attuazione del suddetto Programma la Soc. "Rinnovamento Ghigi s.r.l." ha predisposto progettualità sfociate in origine nel Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 10/04/2003, poi nel Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 14/07/2013 e convenzionato con atto a rogito del dott. Pietro Bernardi Fabbrani, notaio in Rimini, del 23 gennaio 2014 (rep. n. 34620 racc. n. 15641 registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 10 febbraio 2014 al n. 1262/1t);
8. che in data 27 novembre 2020, con atto redatto dal dott.ssa Notaio Martina Olivetti rep. 6674 racc. 5078, con effetti a far data dal 31 dicembre 2020, è stato sottoscritto "Atto di fusione delle società Rinnovamento Ghigi s.r.l. nella società Commercianti Indipendenti associati – società cooperativa", pertanto la società Commercianti Indipendenti Associati soc. coop, per brevità CIA, sostituisce in ogni suo adempimento la società Rinnovamento Ghigi s.r.l. ed è diventato soggetto attuatore unico dell'intervento;
9. che in data ____ con atto del dott. _____ notaio in _____, (rep. ____ racc. ____ registrato a ____ trascritto a Rimini il ____ n. ____) il Comune di Morciano di Romagna ha ceduto al "Soggetto attuatore" le aree distinte catastalmente al foglio ____ mappali _____, come da impegni assunti con precedenti atti deliberativi e convenzionali;
10. che in attuazione delle modifiche all'Accordo di programma intervenute in data 11/01/2021, si è concordato che il soggetto attuatore dovesse allineare le progettualità predisponendo una specifica Variante al PUA approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 18 luglio 2013 conforme ai contenuti dell'Atto integrativo entro 120 gg. dalla sua sottoscrizione, quindi entro l'11/05/2021;
11. che il soggetto attuatore ha formulato in data 15/04/2021 istanza di deposito ed approvazione della suddetta Variante al Piano Particolareggiato (agli atti prott. 4243, 4246, 4247 e 4248), istanza successivamente integrata in data ____ (prot. ____), corredandola di elaborati grafici e documentali ritenuti necessari alla progettualità urbanistica in argomento;
12. che la Variante al Piano urbanistico Attuativo è stata depositata presso la Segreteria del Comune e pubblicata all'albo pretorio del Comune di Morciano di Romagna per 30 giorni interi e consecutivi dal ____ al ____ ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i.;
13. che nei trenta giorni successivi al periodo del deposito sono pervenute n. ____ /non sono pervenute osservazioni;
14. che sull'aspetto tecnico-urbanistico e compositivo della soluzione presentata si è espressa la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del _____ con parere _____;
15. che con delibera del Consiglio Comunale n. ____ del ____/____/____, pubblicata sul BURERT in data ____/____/____, è stata approvata la variante al PUA in parola; deliberazione, contenente anche elementi prescrittivi, che si allega alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale;
16. che il Soggetto attuatore ha dichiarato e conferma di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 47/78 così come previsto dall'art. 25 della stessa Legge regionale
17. che resta impregiudicato tutto quanto previsto tra le parti con l'atto integrativo dell'Accordo di programma sottoscritto in data 11 gennaio 2021;

18. che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 25 e 49 della L.R. 47/1978 e degli artt. 31, comma 4, e 40 della L.R. 20/2000, l'attuazione della variante del P.U.A. è subordinata alla stipula di una nuova convenzione, che sostituisce integralmente la precedente di cui al precedente punto 7, al fine di disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore.

19. che pertanto occorre procedere alla sottoscrizione della presente convenzione.

VISTI

- i DD.MM 1 aprile 1968, n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444 e s.m.i.;
- la legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e s.m.i.;
- la legge regionale 3 luglio 1998, n. 19/1998 e s.m.i.;
- la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;
- la legge regionale 6 luglio 2009, n. 6 e s.m.i.;
- la legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i.;
- la legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 e s.m.i.;
- le deliberazioni e determinazioni comunali in materia di contributo di costruzione, monetizzazione degli standard, diritti di segreteria;
- la deliberazione del consiglio comunale n. 15 del 14 febbraio 2008 con la quale è stato approvato lo schema tipo della convenzione per l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi, a cui il presente atto sostanzialmente si conforma;

Con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune di Morciano di Romagna, ma sin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i proprietari comparenti, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – PREMESSE

1. Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata ma comunque conservata agli atti, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

ART. 2 – CONTENUTI DEL PROGETTO URBANISTICO

1. L'attuazione del Programma di Riqualficazione Urbana, ricadente sui terreni siti in comune di Morciano di Romagna (RN) di proprietà del soggetto attuatore e di proprietà comunale, catastalmente definiti ai punti 1 e 2 delle premesse, avverrà in conformità alle norme di legge ed alle disposizioni della presente convenzione ed al progetto urbanistico approvato con delibera di C.C. n. __ del __, il cui originale è depositato presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Morciano di Romagna costituito dai seguenti elaborati:

~~A1 Estratto di Prg e Nta;~~

~~A2 Estratti e visure catastali;~~

A3 Planimetria generale stato di fatto; (tavola invariata)

A4.1 Livello 0: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.2 Livello 1: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.3 Livello 2: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.4 Livello 2b: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.5 Livello 3: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.6 Livello 4: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.7 Livello 5: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.8 Livello 6: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.9 Livello 7: Pastificio, Mulino e Scuola; (tavola invariata)

A4.10 Livello -1,0, 1: Mangimificio; (tavola invariata)

A4.11 Livello 2,3,4,5,6,7,8: Mangimificio; (tavola invariata)

A5 Sezioni e Prospetti; (tavola invariata)

A6 Documentazione fotografica; (tavola invariata)

~~A7 Dichiarazioni di conformità del progettista;~~

B0.1 Estratto di prg e Nta_2021

B0.2 Planimetria di rilievo su base catastale_2021

B0.3 Sezioni territoriali dello stato di fatto_2021

B1.0 Individuazione area di intervento_2021
B1.1 Individuazione comparti di intervento;
VARIATA IN B1.1 Individuazione comparti di intervento su base PRG con definizione della destinazione d'uso dei suoli_2021
B1.2 Sistema dei parcheggi pertinenziale e del verde privato;
VARIATA IN B1.2 Sistema dei parcheggi pertinenziali e del verde privato e privato di uso pubblico_2021
B1.3 Piante piano terra e primo;
VARIATA IN B1.3a Planimetria piano interrato _2021
B1.3b Planimetria piano terra _2021
B1.3c Planimetria piano primo e coperture _2021
B1.4 Comparti 1 e 3: schemi di utilizzo;
VARIATA IN B1.4 Schemi di utilizzo_2021
~~B1.5 Tipologie edilizie;~~
B1.5 Dimensionamento urbanistico-edilizio e massimi ingombri_2021
B2.1 Sezioni e prospetti;
VARIATA IN B2.1 Sezioni e prospetti_2021
~~B2.2. Schemi prospettici;~~
B3.1 Schema della rete idrica;
VARIATA IN B3.1 Schema della rete idrica_2021
B3.2 Schema della rete fognante;
VARIATA IN B3.2 Schema delle rete fognaria_2021
B3.2a Schema delle rete di irrigazione
B3.3 Schema della rete elettrica;
VARIATA IN B3.3 Schema delle rete elettrica_2021
B3.4 Schema della rete telefonica;
VARIATA IN B3.4 Schema della rete telefonica_2021
~~B3.5 Schema della rete gas;~~
B3.6 Schema della pubblica illuminazione;
VARIATA IN B3.6 Schema della pubblica illuminazione_2021
B3.6a Relazione tipologie corpi illuminanti, calcolo illuminotecnici e dichiarazione di conformità alla normativa vigente;
VARIATA IN B3.6a Relazione tipologie corpi illuminanti, calcolo illuminotecnici e dichiarazione di conformità alla normativa vigente_2021
B3.7 Schema del verde;
VARIATA IN B3.7 Schema del verde_2021
B3.7a Permeabilità e verde vegetazionale_2021
B3.8 Schema delle pavimentazioni;
VARIATA IN B3.8 Schema delle pavimentazioni_2021
B3.9 Schema della segnaletica e del traffico;
VARIATA IN B3.9 Schema della segnaletica_2021
B3.9a Viabilità_2021
B3.10 Schema dell'arredo urbano;
VARIATA IN B3.10 Arredo urbano e recinzioni_2021
~~B3.11 Isole Ecologiche;~~
B3.12 Stima dei costi;
VARIATA IN B3.12 Stima dei costi_2021

B4 Norme tecniche di attuazione;
VARIATA IN B4 Norme tecniche di attuazione_2021
B4.a Calcolo degli standard pubblici e pertinenziali di progetto;
VARIATA IN B4.a Calcolo degli standard pubblici e pertinenziali di progetto_2021
B5 Indicazioni dotazioni standard pubblici;
VARIATA IN B5 Dotazioni standard pubblici_2021
B5.a Aree oggetto di cessione di diritti e servitù;
VARIATA IN B5.a Aree oggetto di cessione di diritti e servitù_2021
B.6 Via Roma_2021
B.7 Via XXV Luglio_2021
C Relazione geologica e geotecnica;
VARIATA IN C Relazione geologica_2021
D Relazione illustrativa;
VARIATA IN D relazione illustrativa_2021
~~D1 Relazione di cui al punto 10 delibera C.C. n. 41 del 23/05/2013;~~
~~D2 Dichiarazione di sintesi art. 17 comma 1 lett. B D. Lgs. 152/2006;~~
E Schema di convenzione;
VARIATA IN E schema di convenzione_2021
F verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS;
VARIATA IN F VAS_2021
G Valutazione previsionale di clima acustico;
VARIATA IN G Valutazione previsionale di clima acustico_2021
~~H Verifica di assoggettabilità alla procedura di VIA;~~
I Studio del traffico_2021
L Pareri_2021
M Individuazione catastale_2021

ALLEGATI:

- Pareri
- Dichiarazione del Sindaco

2. Per quanto riguarda lo stato di fatto ed in particolare alle tavole _____ si fa riferimento a quelle approvate con delibera di Consiglio comunale n. 19 del 10/04/2003;

La Tav. C (Norme tecniche di attuazione) disciplina puntualmente quali sono le varianti sostanziali al PUA che necessitano di nuova approvazione di strumento urbanistico preventivo e quelle non sostanziali, che possono attuarsi mediante intervento diretto, senza costituire ulteriore variante al PUA stesso.

ART. 3 – AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il "Soggetto attuatore" si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a completare, entro i termini già assunti all'art. 12 dell'Accordo di Programma vigente, ovvero entro il 31/12/2021, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il PUA ed il loro collegamento funzionale alle reti esistenti, d'intesa con gli Uffici Tecnici del Comune, oltre che con gli Enti ed i soggetti gestori di pubblici servizi, consistenti in:

- opere di arredo del verde e percorsi pedonali per mq ____ (area 2H);
- percorsi pedonali e verde di mitigazione (area 1D, 1G) per complessivi mq ____;
- rifacimento dei percorsi pedonali ed aiuole in fregio a via Roma, via Colombari, via Serrata/Marconi e via XXV Luglio (aree 1D,1G, 2B, 2C,2D, 2E,2H) per complessivi mq ____
- rifacimento del tappeto di usura del tratto di via Roma, via Colombari, Via Serrata/Marconi e di Via XXV Luglio (aree 1B,2B, 2C, 2D, 2E, 2H) complessivi mq ____;
- riqualificazione del tratto di viabilità compreso tra la piazza Ghigi e il nuovo edificato con la creazione di attraversamento pedonale rialzato, rifacimento marciapiedi, aiuole e sottoservizi sul tratto di Via Roma (area 1B) per mq ____;
- impianto di pubblica illuminazione in area verde di via XXV Luglio (2H);

- rete di distribuzione dell'energia elettrica per ml ____;
- rete irrigazione aree verdi per ml ____;

Non sono viceversa qualificabili come tali e pertanto saranno escluse dall'insieme delle spese che potranno essere poste a compensazione degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere:

- il mero allaccio delle utenze private alle reti pubbliche esistenti, necessarie a rendere il complesso edilizio fruibile allo scopo;
- la creazione della rete di video sorveglianza rivolta a tutte le aree pubbliche o di uso pubblico, utilizzabile dalla centrale di polizia locale e dalle forze di pubblica sicurezza;
- l'impianto di illuminazione pubblica e quant'altro necessario ad assicurare la fruizione in sicurezza delle aree private ancorché asservite o da asservire permanentemente all'uso pubblico;
- le opere costituenti dotazione pertinenziale;
- le opere realizzate su aree non destinate ad essere cedute al patrimonio indisponibile del Comune (es. le opere di Via Forlì necessarie a soddisfare la dotazione di P3 trasformata in P1, ai sensi dell'art. 40 ter, co. 7, delle Nta del PRG).

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire, previa autorizzazione comunale, nel sostanziale rispetto delle norme tecniche previste, degli allegati di progetto, delle condizioni contenute nella allegata deliberazione e sotto la sorveglianza degli Uffici Tecnici comunali oltre che degli Enti e soggetti gestori di pubblici servizi competenti e dovrà terminare prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA) degli interventi edilizi da realizzare.

3. Il costo di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, desunto dal preventivo di spesa, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, allegato al PUA è stimato in € _____ (_____ euro); detto importo ha carattere indicativo e dovrà essere rivisto successivamente alla stipula della presente, in ragione di un nuovo computo metrico estimativo di dettaglio da presentare col progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; il nuovo computo metrico, coperto da pari garanzia finanziaria, sarà sottoposto a parere di congruità del Servizio LL.PP. ed approvato con determina del Responsabile del Servizio; nel caso in cui il nuovo importo superi quello originariamente stimato, dovrà essere adeguata la garanzia finanziaria di cui al successivo art. 8.

4. Le aree ~~necessarie~~ per le opere di urbanizzazione primaria, già realizzate, entro il comparto hanno una superficie complessiva di mq 7.026, di cui:

- parcheggio pubblico mq 4.258 mq;
- verde pubblico attrezzato 2.768 mq;

così come previsto negli elaborati del PUA, oltre a mq 165 monetizzati in sede di rilascio del Titolo Unico in data 30/12/2014 (pratica n. 573/2013).

5. Dette aree ricomprendono le opere di urbanizzazione primarie eseguite direttamente dalla Soc. "Rinnovamento Ghigi srl" (dante causa del "Soggetto attuatore") in attuazione della convenzione urbanistica sottoscritta il 15 settembre 2003 (atto notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini rep. 17515) e dall'Accordo di programma del 12 maggio 2003, opere già collaudate e cedute all'Amministrazione comunale con atto del notaio Ortolani in data 11 agosto 2006 rep. 92762; come già convenuto agli artt. 2 e 3 della convenzione originaria, si ribadisce che tali opere non sono state ascritte alla categoria di quelle eseguite a scapito di oneri di urbanizzazione, in quanto correlate alle generali utilità e benefici conseguiti dal Soggetto Attuatore con gli accordi sottoscritti al processo di riqualificazione urbana e sui quali il medesimo Soggetto attuatore rinuncia a qualsiasi futura rivendicazione.

ART. 3BIS – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI COMPARTO

1. Stante l'indisponibilità di tutte le aree necessarie per dotazioni territoriali entro il perimetro del comparto attuativo, il "Soggetto attuatore" si impegna a cedere, urbanizzate con le opere di cui al precedente art. 3 (sterri e riporti di terreno, nuove piantumazioni arboree ed arbustive, percorso di collegamento pedonale, posa di panchine, cestini, impianto di irrigazione e di illuminazione pubblica) ulteriori mq 80 ricompresi in area zonizzata dal vigente PRG "B4" per i quali sono previste sistemazioni di cui al precedente art. 3 funzionali al verde pubblico.

2. Il "Soggetto attuatore" si impegna altresì a realizzare l'ulteriore opera di urbanizzazione quale adeguamento della rete fognaria su via Colombari (lato via Forlì).

3. Il "Soggetto attuatore" si impegna altresì a realizzare l'ulteriore opera di urbanizzazione primaria consistente nella viabilità di raccordo tra la via Colombari e la via Serrata da tempo prevista negli elaborati di PRG ed insistente sui mappali 306, 630, 2463, 2464, 2468 e 2469 del foglio 7, non appena dette aree entreranno nella disponibilità del Comune di Morciano.

4. Il costo di massima per la realizzazione delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 3 precedente, è stimato in € _____ (_____ euro); detto importo ha carattere indicativo e dovrà essere rivisto successivamente alla stipula della presente, in ragione del computo metrico estimativo costituente parte integrante del progetto definitivo-esecutivo approvato dall'Amministrazione comunale; nel caso in cui il nuovo importo superi qui sommariamente stimato, dovrà essere adeguata la garanzia finanziaria di cui al successivo art. 8 comma ____.

4. L'esecuzione di tale opera, classificabile come opera di urbanizzazione primaria a servizio dell'insediamento, sebbene fuori comparto, verrà eseguita direttamente dal "Soggetto attuatore" o ditta da questi individuata munita dei necessari requisiti di qualificazione.

5. Qualora l'Amministrazione comunale non acquisisca dette aree entro il _____, l'impegno di esecuzione diretta si tradurrà nell'impegno al finanziamento dell'opera, versando al Comune di Morciano, nella misura massima della somma di €garantita con la garanzia finanziaria di cui al precedente comma 4, capiente di tale somma, entro 3 (tre) mesi dal ricevimento di specifica comunicazione dello stesso Comune.

6. L'impegno esecutivo o contributivo, di cui al comma 4 e 5 precedente, configurandosi quale adempimento della specifica prescrizione inerente il soddisfacimento di un requisito di accessibilità del complesso commerciale, sarà assolto dal Soggetto attuatore senza avvalersi della possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 3TER – ULTERIORI OBBLIGHI

1. Il "Soggetto attuatore" si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, gli interventi di arredo urbano sulle aree private e private di uso pubblico conformi per tipi, qualità e quantità a quelle pubbliche contermini il tutto come individuato alla Tav. ____; tra le suddette opere dovrà essere altresì ricompreso l'allestimento di un'opera d'arte od il restauro di macchinari e/o attrezzature utilizzate per la preesistente attività di pastificio-mangimificio reperite e messe a disposizione del soggetto attuatore per gli interventi, quale spunto storico testimoniale dell'origine del complesso che nel tempo ha identificato il comune di Morciano di Romagna quale "città della pasta";

2. Il "Soggetto attuatore", infine, si impegna per sé e suoi aventi causa:

- ad eseguire le attività di monitoraggio in itinere e post operam richieste dall'organo di controllo ambientale;
- a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del PUA;
- ad eseguire una rete di video sorveglianza rivolta a tutte le aree pubbliche o di uso pubblico, utilizzabile dalla centrale di polizia locale e dalle forze di pubblica sicurezza nel rispetto delle vigenti normative in materia di privacy;
- a redigere i frazionamenti e a sostenere le spese notarili necessari per la cessione delle aree e/o il loro asservimento all'uso pubblico;

3. L'adempimento degli obblighi di cui al presente articolo, sarà sottoposto a certificazione di regolare esecuzione da parte del Direttore lavori, la sussistenza della quale costituirà condizione per la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità sul complesso.

ART. 5 – CESSIONE DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE – COSTITUZIONE DI SERVITÙ

1. Il "Soggetto Attuatore" si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere al Comune di Morciano di Romagna per atto pubblico a titolo gratuito entro 6 (mesi) dall'avvenuto collaudo positivo, le aree per opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti artt. 3 e 3bis comma 1 nonché le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 3 e 3bis realizzate su dette aree private da cedere o su aree pubbliche messe a disposizione, eseguite con le modalità specificate.

2. Tutte le aree da cedere dovranno essere libere da persone e cose, ipoteche, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, servitù passive apparenti e non apparenti, a meno che le servitù non siano conosciute ed esplicitamente accettate; a tal fine si precisa che:

- detti beni sono attualmente gravati dall'ipoteca volontaria di euro 10.800.000,00 (diecimilionioctocentomila) iscritta a Rimini in data 31 dicembre 2002 all'art. 4085 a favore della Banca CARIM - Cassa di Risparmio di Rimini SpA che il "Soggetto Attuatore" si impegna a fare cancellare dalle opere in oggetto prima della loro cessione;
- sulle aree evidenziate nella Tav. B5.a sarà costituita servitù di condotta e/o passaggio della larghezza di _____ ml e lunghezza _____ a favore di ENEL in relazione alla presenza opere di elettrificazione del complesso polifunzionale;

3. Tutti gli oneri inerenti le richieste di allacciamento ai pubblici servizi quali acquedotto, rete fognante, gas, energia elettrica rete telefonica/trasmissione dati, nonché le relative spese contrattuali sono a carico del "Soggetto Attuatore".

L'Amministrazione comunale provvederà a propria cura e spese alle richieste di volturazione immediatamente dopo il perfezionamento degli atti di cessione e conseguente presa in consegna delle opere.

4. Il "Soggetto attuatore", con il medesimo atto di cui al precedente comma 1 si impegna a costituire le servitù perpetua di uso pubblico sui seguenti spazi evidenziati nell'allegato B5.a:

- galleria commerciale palazzina A
- portico in fregio a Via Marconi-Via Serrata palazzina B;
- via Colombari (tratto ricompreso nel comparto d'intervento)
- terrazza e tettoia poste al piano primo della palazzina A;
- scala con accesso diretto dal marciapiede pubblico di Via Roma che conduce al piano primo della palazzina A;
- scala e vano ascensore interno alla galleria commerciale palazzina A che conduce al piano primo della palazzina stessa;
- le aree risultanti dall'edificazione (marciapiedi, ecc.);

5. Le spese relative alla predisposizione degli atti tecnici necessari alle cessioni e costituzioni di servitù sopra indicate sono assunte dal "Soggetto Attuatore" e suoi aventi causa.

ART. 6 – MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Il "Soggetto Attuatore" si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a uniformarsi nell'esecuzione delle opere da realizzarsi tanto ai progetti esecutivi di variante che saranno sottoposti all'approvazione del Comune – comprendenti gli appositi capitolati descrittivi e i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere – quanto alle seguenti norme generali:

- rispetto delle Leggi vigenti e di Regolamenti locali. Si rammentano, fra le Leggi, quelle disciplinanti l'impiego di strutture in conglomerato, il Codice della strada, le Leggi generali e i vincoli di zona sulla tutela del paesaggio e dei monumenti e fra i Regolamenti, quello Edilizio con le specifiche deroghe concesse, nonché le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e le norme di attuazione PUA;
- rispetto dei diritti dei terzi a salvaguardia della pubblica incolumità affidata alla totale responsabilità civile e penale del "Soggetto Attuatore" fino a che le opere non siano cedute al Comune; in particolare la Direzione Lavori dovrà essere affidata a tecnici idonei per competenza professionale;
- preavviso obbligatorio di almeno 7 15 giorni per ogni intervento di controllo ed operativo richiesto dal "Soggetto Attuatore" nei confronti degli Uffici comunali, degli Enti e dei soggetti gestori di pubblici servizi competenti;
- facoltà di qualsiasi controllo sul lavoro e sulle opere da parte dell'Autorità comunale, degli Enti e dei soggetti gestori di pubblici servizi competenti, con diritto di imporre la sospensione immediata e la demolizione di quanto non risultasse corrispondente alla presente convenzione ed ai progetti esecutivi approvati;
- apertura di tutte le aree al pubblico transito pedonale e veicolare non appena percorribili e loro manutenzione e illuminazione notturna fino al momento della cessione dell'impianto all'Amministrazione Comunale, previo esito favorevole del collaudo ivi previsto;
- manutenzione, gestione con oneri di allacciamento e pagamento dei corrispettivi di fatturazione emessi da soggetti gestori per tutti i servizi (aree ed opere) elencati agli artt. 3 e 3bis almeno fino all'atto di cessione all'Amministrazione, fatto salvo quanto più specificamente pattuito all'art. 6bis;
- divieto di modificare e sostituire qualsiasi parte delle opere ed impianti installati, i quali non dovranno essere adibiti ad usi estranei al servizio a cui sono destinati;
- ove l'impianto di cavi, tubazioni ed altre opere comprese negli obblighi del "Soggetto Attuatore" o nell'intervento edilizio, provocassero la rottura di massicciate stradali già realizzate o danni di qualunque genere su aree ed immobili di proprietà pubblica, debitamente riscontrati dagli uffici comunali competenti, questi sarà tenuto al ripristino, ai fini della collaudabilità dell'insieme di ciascuna opera e della relativa cessione al Comune;
- realizzazione e messa in atto di tutte le necessarie opere di mitigazione degli impatti determinati dal cantiere, sulla base di un progetto dettagliato che sarà presentato assieme agli elaborati per il rilascio del/i permesso/i di costruire.

2. Le opere di cui ai precedenti art. 3 e 3bis saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore o da ditte dallo stesso incaricate munite di idonei requisiti di capacità tecnica e moralità. L'esecuzione avverrà sotto il controllo degli uffici preposti del Comune di Morciano con individuazione di un referente tecnico di riferimento.

3. Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità e dietro la redazione di verbali di visita periodica: mediante sorveglianza in corso d'opera; mediante verifica delle opere per un periodo di mesi a decorrere dal completamento dei lavori e prima dell'effettuazione del collaudo, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

4. Con riguardo a quanto indicato al precedente comma 1, terzo alinea, se in corso d'opera fosse necessario risolvere problematiche tecniche non previste in fase di progettazione esecutiva, il "Soggetto attuatore" dovrà inviare mail PEC

all'Ufficio tecnico comunale, in cui viene illustrata la problematica e, per quanto possibile, la relativa ipotesi di risoluzione; solamente dopo l'invio della PEC il Soggetto attuatore potrà, a seconda dei casi, eseguire l'intervento o richiedere un sopralluogo sul posto dell'UTC per valutare le modalità di intervento.

ART. 6BIS – MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Stante la stretta connessione tra gli spazi pubblici e gli spazi privati, il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e suoi aventi causa a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione previsti sulle aree B1 e B2 della Tav. B5.a, ferma restando la piena proprietà da parte del Comune di Morciano di Romagna.
2. Il "Soggetto Attuatore" si impegna inoltre alla manutenzione delle aree ed opere realizzate sull'area verde di collegamento tra via Forlani e via XXV Luglio per almeno 3 anni dall'avvenuto collaudo delle stesse.
3. Il Soggetto attuatore, al fine di garantire la piena fruibilità e decoro delle aree private di uso pubblico individuate alla Tav. B5.a, con particolare riferimento agli spazi lastricati e inerbiti posti al piano primo/copertura del fabbricato A, alla galleria commerciale ed ai bagni posti lungo di essa, si impegna a fornire ed assicurare nel tempo un piano di manutenzione programmata.
5. Relativamente a quanto disposto ai precedenti commi del presente articolo le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

ART. 7 – PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE COORDINATO DI EDIFICI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il "Soggetto Attuatore" si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 e, per quanto possibile a partire dalla disponibilità delle aree, all'art. 3bis, affinché la costruzione delle stesse avvenga in modo completo, unitario e coordinato con quello degli edifici, assicurando sempre l'adeguata dotazione di servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico nel rispetto dei modi e dei tempi già precedentemente definiti.
2. Entro il termine di 2 mesi dalla data di stipulazione della presente convenzione e il "Soggetto Attuatore" dovrà chiedere il rilascio del titolo abilitativo per eseguire le opere di urbanizzazione allegando all'uopo i relativi progetti esecutivi, sottostando alle prescrizioni che saranno impartite dagli Uffici Tecnici comunali, dagli Enti e dai soggetti gestori di pubblici servizi competenti.
3. Le opere di urbanizzazione elencate all'art. 3 e 3bis comma 1 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 9, al solo fine di poter inoltrare la Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCEA) per singoli lotti e/o edifici. In ogni caso l'ultimazione delle singole opere dovrà avvenire in concomitanza con l'ultimazione degli interventi edilizi relativi.
4. La richiesta del permesso di costruire per il completamento degli edifici può essere contemporanea o successiva a quella delle opere di urbanizzazione, ovvero formare un unico titolo abilitativo (cd. "progetto unitario") per edifici ed opere di urbanizzazione, da presentarsi comunque entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione.
5. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione rimane subordinato alla stipula della presente convenzione ed alla trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura e spese del "Soggetto Attuatore".

ART. 8 – GARANZIE FINANZIARIE

1. Il "Soggetto Attuatore" dovrà fornire congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione sia per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA, limitatamente a quelle in corso di realizzazione o ancora da realizzare, collaudare e cedere, sia per la costituzione degli atti di asservimento perpetuo all'uso pubblico, come stabilito al precedente art. 5, che per la manutenzione, come stabilito al precedente art. 6bis.
2. La garanzia di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione è parametrata alla somma dei costi presunti delle opere di urbanizzazione primaria (entro e fuori comparto) non ancora realizzate e di quelle ancorché realizzate o parzialmente realizzate non sono ancora state collaudate o cedute. Più precisamente, l'importo della cauzione prestata è quello risultante dalla sommatoria dei costi di cui agli artt. 3 e 3bis, comprensiva di IVA e oneri per la sicurezza, maggiorata del 20% per tenere conto degli imprevisti, delle spese tecniche (collaudo, rilievi, frazionamenti, ecc.) e dell'aggiornamento ISTAT, salvo maggiori importi successivamente determinati in sede definitiva-esecutiva o di eventuali varianti in corso d'opera.

3. Tale garanzia è costituita mediante fideiussione¹/polizza assicurativa² n. _____ rilasciata da _____³ in data _____, avente i seguenti requisiti:

- esplicita rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 Codice Civile);
- escutibilità a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 Codice Civile;
- esplicita rinuncia ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 del Codice Civile;
- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
- validità fino al completo adempimento delle obbligazioni assunte, così come accertato dal Comune⁴.

Il soggetto attuatore, in alternativa, può presentare singole fideiussioni in relazione alle opere dei singoli articoli.

4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*.

5. La validità della polizza fideiussoria ha come termine la comunicazione liberatoria da parte del Comune, la quale potrà essere rilasciata a seguito di accertamento degli adempimenti assunti con il presente atto. La suddetta cauzione potrà quindi essere svincolata, dietro formale richiesta, solo in seguito alla cessione delle aree ed opere indicate agli artt. 3, 3bis, previo esito favorevole del collaudo funzionale di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, tra cui l'asservimento perpetuo delle aree all'uso pubblico di cui all'art. 5. E' ammesso il collaudo parziale per le opere od ulteriori adempimenti distinti ai singoli precedenti articoli 3, 3bis e conseguentemente lo svincolo delle corrispondenti quote della fideiussione.

6. A garanzia della puntuale e regolare manutenzione delle aree ed opere indicate al precedente art. 6bis il Soggetto Attuatore dovrà prestare alla sottoscrizione del disciplinare di cui all'ultimo periodo dello stesso articolo o, al più tardi, contestualmente all'atto di cessione delle aree ed opere di urbanizzazione, fideiussione/polizza assicurativa dell'importo forfettario di € _____ (_____) avente i medesimi requisiti di escutibilità di quella cui sopra, durata annuale con tacito rinnovo di anno in anno.

7. La garanzia di cui al precedente comma dovrà inoltre esplicitamente contemplare la cosiddetta "clausola rotativa", ovvero l'impegno del garante ad integrare il valore della fideiussione medesima entro 60 giorni (sessanta) dalla richiesta del Comune, qualora venisse parzialmente o totalmente utilizzata a seguito di inadempienza.

8. Il "Soggetto Attuatore" prende atto:

- che in caso di inadempienza degli obblighi di cui sopra il Comune può, previa diffida, sostituirsi nell'esecuzione delle opere alla Ditta obbligata, utilizzando al riguardo la fideiussione prestata; fermo restando comunque la facoltà del Comune di procedere all'addebito degli oneri ulteriori fino al completamento delle opere stesse e all'assolvimento dei relativi adempimenti;
- che rimane inoltre impregiudicata l'eventuale azione del Comune per il risarcimento dei danni.

ART. 9 – COLLAUDO

1. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo finale e ad eventuale collaudo in corso d'opera, su richiesta dell'Ufficio tecnico qualora si rilevino incongruenze durante il corso dei lavori stessi tali da richiedere una verifica immediata.

2. Il collaudatore sarà prescelto dall'Amministrazione comunale tra figure professionali di comprovata capacità ed esperienza e comunicato al "Soggetto Attuatore" entro 60 giorni dalla stipula della presente. La richiesta di rilascio del permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione dovrà contenere specifica dichiarazione di

¹ La fideiussione può essere rilasciata da:

- una **Banca** – italiana, comunitaria o extracomunitaria – censita negli Albi ed Elenchi di Vigilanza pubblicati dalla Banca d'Italia;
- un **Intermediario finanziario** – italiano o estero – o un **Confidi maggiore**, censito nella lista consultabile sul sito della Banca d'Italia, iscritti nell'albo unico ex art. 106 del D.Lgs. 285/93 (Testo unico bancario);

² La polizza può essere rilasciata da:

- una **Compagnia assicurativa italiana** autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo 15 – Cauzione di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 209/2005 (Codice delle assicurazioni private), iscritta nell'Albo delle imprese di assicurazione tenuto dall'IVASS;
- un'**Impresa di assicurazione con sede in un altro Stato membro dell'UE** che sia stata abilitata ad operare in Italia nel ramo 15 - Cauzione in regime di libertà di stabilimento (ossia con una rappresentanza stabile in Italia) o in regime di libera prestazione di servizi (LPS - ossia senza una sede stabile). L'abilitazione può essere verificata negli appositi Elenchi tenuti dall'IVASS. La vigilanza sulla solidità finanziaria di queste imprese spetta all'Autorità di supervisione dello Stato di origine.

³ Nell'atto di fideiussione dovranno essere precisate le generalità del legale rappresentante della Banca o Impresa di assicurazione che lo sottoscrive, nonché la qualifica in base alla quale gli derivano i poteri di rappresentanza. Si precisa che la polizza assicurativa potrà essere prodotta o mediante documento cartaceo sottoscritto con firma autografa sia del garante che del contraente, ovvero mediante documento informatico sottoscritto con firma digitale da entrambi i soggetti sopra indicati.

⁴ Sono ammesse anche garanzie aventi scadenza annuale purché contenenti una formula di rinnovo automatico.

avvenuto affidamento d'incarico al suddetto professionista e da questi controfirmata. Le competenze spettanti al collaudatore sono a carico dei componenti medesimi. In caso di rinuncia di quest'ultimo dovrà essere data tempestiva comunicazione all'Ufficio Urbanistica del Comune che provvederà a comunicare al "Soggetto Attuatore" il nuovo nominativo per la ripetizione delle formalità di cui sopra.

3. I sopralluoghi di collaudo, propedeutici al rilascio del relativo certificato, potranno avvenire in presenza del D.L. e di rappresentanti dei Servizi afferenti alle aree tecniche del Comune (Ufficio LL.PP. e Ufficio Urbanistica) oltre che di eventuali rappresentanti degli Soggetti gestori dei servizi pubblici; in tal caso gli atti di collaudo saranno controfirmati per presa visione dai rappresentanti dell'Amministrazione presenti durante i sopralluoghi medesimi.

4. Il certificato collaudo, comprendente le verifiche tecnico-funzionali delle opere realizzate nonché quelle amministrative – tese a riscontrare le tempistiche di attuazione, la contabilità delle opere e le effettive quantità di aree pubbliche da cedere – dovrà essere redatto entro 7 (sette) mesi dalla PEC del Soggetto attuatore attestante l'ultimazione dei lavori.

5. Le opere di urbanizzazione inerenti le linee telefoniche, gas di rete, rete elettrica (esclusa illuminazione pubblica), rete fognaria ed acquedottistica sono soggette a collaudo dei rispettivi enti gestori, con oneri a carico del soggetto attuatore che dovrà fornire il documento finale di collaudo delle reti all'amministrazione comunale e al tecnico incaricato per la redazione del collaudo.

6. Al collaudo dovrà essere allegata la seguente documentazione, firmata da tecnici abilitati:

- rilievi plano-altimetrici completi ed aggiornati alla situazione reale di tutte le opere eseguite;
- copia dell'eventuale frazionamento catastale approvato dall'Agenzia del Territorio di Rimini;
- certificato di regolare esecuzione di tutte le opere con allegati:
 - i certificati di conformità alle norme CEI, UNI, UNI-CIG, CEE;
 - i verbali di misurazione della messa a terra degli impianti elettrici;
 - il verbale di prova di pressione e portata degli eventuali idranti installati;
 - il verbale di prova di messa in carico e tenuta della rete di acquedotto;
 - il verbale di collaudo della rete del gas metano approvato dall'Ente gestore;
 - i verbali che certifichino la regolare esecuzione di tutte le opere ed impianti previsti.
- documentazione fotografica, esaustiva, con indicati i punti di scatto e la data di ripresa, delle opere ed impianti realizzati; tale documentazione dovrà essere particolarmente completa per quelle opere ed impianti che, a seguito della loro ultimazione, risulteranno non più ispezionabili.

7. Le opere di urbanizzazione non si intendono regolarmente allacciate alle reti pubbliche generali corrispondenti se non sono stati fatti i versamenti relativi ai diritti di allacciamento così come previsto dal precedente art. 5; la cauzione pertanto può anche incamerarsi per gli importi corrispondenti.

8. Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e art. 25 della L.R. 15/2013, sarà possibile presentare la Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCEA) per singoli lotti e/o singoli edifici, a condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione di urbanizzazione primaria elencate agli art. 3, 3bis comma 1 e la certificazione di regolare esecuzione da parte del Direttore lavori sulle opere private di cui all'art. 3ter. La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

9. Qualora in sede di collaudo ~~e comunque nei dieci anni successivi al medesimo~~, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il "Soggetto Attuatore" è obbligato al reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione; in alternativa il "Soggetto Attuatore" procederà alla loro monetizzazione al prezzo di mercato, fermo restando ogni risarcimento del danno.

10. Il "Soggetto Attuatore" è tenuto, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

ART. 10 – TITOLI ABILITATIVI

1. Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione ancora da realizzare o per il completamento/variante di quelle parzialmente realizzate è subordinato:

- alla presentazione e sussistenza della garanzia fidejussoria così come previsto al precedente art. 8 commi 3 e 6;
- alla nomina del collaudatore delle opere ed alla sussistenza di un valido incarico professionale, come previsto al precedente art. 9;
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria qualora, a seguito di varianti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, se ne determinasse un maggior costo.
- al rispetto della normativa prevista dal regolamento del verde e all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria concernente l'abbattimento di eventuali alberature.

2. La documentazione da presentare per il rilascio di detto titolo dovrà essere completa, per le parti riguardanti le opere di urbanizzazione primaria, di quanto previsto dal art. 33 del DPR 207/2010, delle ipotesi di frazionamento e dei capisaldi catastali.

3. I titoli abilitativi delle costruzioni edili da erigersi saranno subordinati al rispetto delle norme di PRG e dei Regolamenti comunali vigenti attinenti l'edilizia e l'urbanistica, salvo deroghe concesse in sede di PUA, nonché:

- alle norme di attuazione proprie del PUA descritte negli allegati del progetto urbanistico;
- alle prescrizioni imposte dalle società erogatrici dei servizi;

4. Il "Soggetto attuatore" entro il termine di 6 mesi dalla data di stipula della presente convenzione dovrà presentare domanda di rilascio del/dei permesso/i di costruire per il completamento degli edifici e terminare i lavori entro il 31/12/2022. Tale progettazione potrà essere suddivisa in stralci funzionali qualora indicati nel Piano.

5. E' consentita la presentazione di un unico titolo abilitativo per opere di urbanizzazione ed edifici (cd. progetto unitario). Il procedimento per il rilascio dei titoli abilitativi seguirà il procedimento di cui all'art. 7 del DPR 160/2010 e degli artt. da 14 a 14ter della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. nonché, se ed in quanto compatibili, con l'art. 18 della L.R. 15/2013.

ART. 11 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il "Soggetto attuatore" corrisponderà, se ed in quanto effettivamente dovuto a conguaglio rispetto a quanto già corrisposto con versamenti documentati al Comune di Morciano, in sede di rilascio del/dei permessi di costruire per il completamento degli edifici previsti dal PUA, il Contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 6/6/2001 n. 380 ovvero di cui agli artt. 29 e seguenti della L.R. 15/2013 (già artt. 3 e 6 della Legge 28/1/1977 n. 10) calcolato con le modalità della Delibera Assemblea Legislativa n. 186/2018 e s.m.i. così come recepita dalla deliberazione del C.C. n. 48 del 30/09/2019, come di seguito specificato.

2. Il "Soggetto attuatore" potrà scomputare le spese sostenute per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria al diretto servizio dell'insediamento di cui al precedente art. 3, dall'onere di urbanizzazione primaria (U1); tale quota parte del contributo di costruzione sarà dovuto solo e nella misura pari alla eventuale eccedenza, nel caso in cui esso superi la somma impiegata nella realizzazione diretta; più in particolare si pattuisce quanto segue:

- a) qualora la spesa sostenuta per la realizzazione diretta delle suddette opere di urbanizzazione primaria, risultasse pari o superiore all'onere di urbanizzazione primaria calcolato nel rispetto delle aliquote e tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del/dei permesso/i di costruire per completamento degli immobili in relazione alle superfici e destinazioni contemplate previste, nulla sarà dovuto al Comune, fermo restando, in tal caso, l'obbligo del "Soggetto attuatore" a completare le opere suddette;
- b) qualora la spesa sostenuta risultasse invece inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune la differenza; il pagamento sarà rateizzato nei modi e termini ammessi dalle norme correnti e secondo le modalità concordate con l'Amministrazione comunale al momento del rilascio dei titoli abilitativi, secondo la prassi consueta;
- c) al termine dei lavori, per ottemperare alle modalità di rendicontazione sancite con delibera di C.C. n. 48 del 30/09/2019 in recepimento di quanto indicato al punto 6.1.6 della DAL 186/2019, dovrà essere presentata all'amministrazione comunale copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare il conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, il tutto integrato con opportune tabelle di raffronto tra il Computo Metrico Estimativo, validato in fase preliminare dagli Uffici comunali competenti, e quello a consuntivo, se del caso distinte per Stati di Avanzamento Lavori (SAL);
- d) nel caso in cui il costo a consuntivo delle opere di urbanizzazione, accertato in sede di collaudo amministrativo, fosse inferiore alla quota di contributo di costruzione scomputata, dovrà esservi un conguaglio monetario a favore l'Amministrazione comunale pari alla quota di contributo non versato all'atto del rilascio del permesso di costruire incrementato delle sanzioni di cui all'art. 20 comma 1 della L.R. 23/2004 applicate al solo conguaglio;

3. L'onere di urbanizzazione secondaria sarà dovuto al Comune per l'intero ammontare calcolato in base alle destinazioni d'uso contemplate nei progetti dei fabbricati che saranno costruiti ovvero completati, nel rispetto delle aliquote previste nelle deliberazioni comunali vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire. Il

pagamento sarà rateizzato nei modi e termini ammessi dalle norme correnti e secondo le modalità concordate con l'Amministrazione Comunale al momento del rilascio dei titoli abilitativi, secondo la prassi consueta.

4. La quota di contributo di cui all'art. 31 o 34, comma 1, della L.R. 30/07/2013 n. 15 è integralmente dovuta e sarà determinata all'atto del rilascio dei singoli titoli edificatori ovvero dell'unico titolo abilitativo previsto per il completamento degli edifici tenuto conto di quanto previsto al punto 5.1.6 della DGR n. 624/2019 come recepita con Delibera di C.C. n. 48 del 30/09/2019, in relazione alla rilevanza e specificità funzionale dell'insediamento. Il pagamento di detto costo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

5. Quanto già versato dal Soggetto Attuatore per il rilascio dei titoli abilitativi precedenti vale quale anticipo sul contributo di costruzione dei titoli abilitativi edilizi da rilasciarsi per il completamento del complesso polifunzionale, eventuali modalità di compensazione saranno stabilite di concerto tra amministrazione e soggetto attuatore come previsto dall'art. 3 comma c3 dell'accordo di programma.

6. Il 2% dell'ammontare totale dell'onere di urbanizzazione secondaria, in origine quantificato in € 7.458,24 (settemilaquattrocentocinquantesette e ventiquattro), è compensato con quanto già versato dal soggetto attuatore per il rilascio dei titoli abilitativi precedenti.

ART. 12 – INADEMPIMENTI E PENALI

1. Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, ogni inottemperanza, senza giustificato motivo, agli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione comunale tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà per il Soggetto attuatore, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli impegni richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale all'Amministrazione comunale, salva l'applicazione delle sanzioni stabilite al Titolo IV del DPR 380/2001 ovvero al Titolo I, Capo II, della L.R. 23/2004 e restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte della stessa Amministrazione la risoluzione della convenzione per inadempimento:

- a) Euro 5.000 (cinquemila) alla prima diffida, trascorso inutilmente il termine dei 30 (trenta) giorni di cui sopra;
- b) Euro 10.000 (diecimila) alla seconda diffida, trascorso inutilmente il termine di 30 (trenta) giorni dalla prima diffida;
- c) Euro 25.000 (venticinquemila) alla terza diffida, trascorso inutilmente il termine di 30 (trenta) giorni dalla seconda diffida;
- d) Euro 50.000 (cinquantamila) alla quarta diffida, trascorso inutilmente il termine di 30 (trenta) giorni dalla terza diffida.

2. Le somme sopra indicate a titolo di penali non sono fra di loro cumulabili.

3. Decorsi inutilmente ulteriori 30 gg. dalla diffida di cui al comma 1 lett. d), al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, l'Amministrazione comunale è sin da ora autorizzata dal "Soggetto attuatore" ad escutere la/le fideiussioni di cui al precedente art. 8 e gli importi necessari ad eseguire le opere, a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del "Soggetto Attuatore" a provvedere agli adempimenti richiesti. A titolo esemplificativo e non esaustivo, l'escussione delle garanzie prestate potrà avvenire nei seguenti casi:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A.;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
- c) mancato attecchimento del verde; in tal caso non verrà svincolata la parte di fideiussione relativa;
- d) mancato pagamento dell'onorario del collaudatore;
- e) mancato versamento dei diritti di allacciamento alle reti di pubbliche generali per le opere di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione;
- f) mancata cessione delle aree ed opere di urbanizzazione nei tempi stabiliti.

4. Qualora, scaduto il termine di validità del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al "Soggetto Attuatore", maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggiore danno.

ART. 13 – TRASFERIMENTO A TERZI

1. Qualora il proprietario si avvalga della facoltà di trasferimento a terzi, a qualsiasi titolo, di diritti assoluti o parziali sugli immobili e sul complesso, è fatto obbligo allo stesso di imporre alla ditta avente causa, tutte le obbligazioni nascenti dalla presente convenzione con liberazione del cedente.

2. L'esplicitazione delle predette obbligazioni dovrà risultare dall'atto di alienazione, unitamente all'impegno del nuovo avente causa che sarà così formulato: *"l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'Accordo di programma sottoscritto in data 11 gennaio 2021 e nella Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Morciano di Romagna da ____ in data ____, Rep. n.____, registrata a ____ e trascritta a ____ il ____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente in particolare prende atto che i titoli abilitativi ed il buon esito della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità sono regolate secondo le norme fissate da detto Accordo e detta Convenzione. L'acquirente si impegna, pertanto, ad osservare le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree di edifici, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti, nel contratto di ulteriore trasferimento dei beni."*

3. In caso di alienazione, parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal "Soggetto attuatore" con la presente convenzione, si trasferiscono comunque anche agli acquirenti trattandosi di obbligazioni "propter rem" e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

4. In caso di trasferimento la garanzia già presentata dal "Soggetto attuatore" non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione.

5. Il mancato rispetto di tale obbligo da parte del "Soggetto Attuatore" e/o aventi causa potrà comportare l'annullabilità degli atti di compravendita. Tale mancato rispetto solleva in ogni caso il Comune da qualsiasi responsabilità.

6. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari.

ART. 14 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI ESITO INTERDITTIVO DELLE INFORMATIVE ANTIMAFIA

1. Al fine di prevenire i tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, l'Amministrazione comunale attiva l'acquisizione dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 dei soggetti richiedenti e/o sottoscrittori della presente convenzione nonché dei richiedenti il rilascio dei permessi di costruire qui contemplati.

2. Il rilascio di informazione antimafia interdittiva preclude la sottoscrizione della presente convenzione od il definitivo rilascio del/dei permesso/i di costruire.

3. Nel caso in cui l'acquisizione interdittiva avvenga successivamente alla sottoscrizione del presente atto, il Comune procederà immediatamente e automaticamente alla sua risoluzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

ART. 15 – SPESE

1. Tutte le spese ed oneri comunque dipendenti e conseguenti alla presente convenzione, ivi comprese quelle di registrazione e trascrizione presso i pubblici registri ed in generale ogni imposta e tassa, escluso soltanto le imposte e tasse che la legge impone inderogabilmente a carico delle rispettive parti, sono a carico dei "Proprietari Componenti", che si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

2. Le parti autorizzano la trascrizione della presente convenzione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Rimini, con esonero del Direttore da ogni responsabilità in merito e con rinuncia, se del caso, all'iscrizione dell'ipoteca legale.

ART. 16 – NORME FINALI

1. Con la firma del presente atto il "Soggetto attuatore" accetta espressamente e senza alcuna riserva l'art. 6bis del presente atto, che stabilisce l'onere per il "Soggetto attuatore" e per successori ed aventi causa, ad assumere in proprio la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private di uso pubblico destinate a parcheggi e _____, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi pubblici destinati a _____ realizzati nelle strutture edilizie private o con esse compenetranti.

2. La sottoscrizione della presente Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

3. La firma del presente atto risolve espressamente le seguenti convenzioni urbanistiche:

- del 15 settembre 2003 a rogito del dott. Pietro Bernardi Fabbrani, notaio in Rimini, (rep. 17515, racc. ____ registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini in data _____ al n. _____);
- del 23 gennaio 2014 a rogito del dott. Pietro Bernardi Fabbrani, notaio in Rimini, (rep. n. 34620 racc. n. 15641 registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 10 febbraio 2014 al n. 1262/1t).

ART. 17 – RINVII

1. Per quanto non espressamente riportato nella presente convenzione, viene fatto espresso rinvio a quanto disposto dall'Accordo di programma da ultimo sottoscritto in data 11 gennaio 2021 e dalle Leggi e Regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150, alla Legge 6 Agosto 1967 n. 765, alle Leggi Regionali, ancorché abrogate, n. 47/1978, n. 6/1995, n. 19/1998, n. 20/2000 nonché alle vigenti Leggi Regionali n. 15/2013, n. 23/2004 n. 24/2017 e rispettive modifiche ed integrazioni.

* * * * *

Letto approvato e sottoscritto.