

Modifica ed integrazione della Convenzione Urbanistica relativa al Piano Urbanistico
Attuativo di Iniziativa Privata denominata “C3 N: 15/27”

TRA

- Immobiliare Fiordaliso – Società a Responsabilità Limitata

E

- Comune di Santarcangelo di Romagna

Si premette

1) In data 31 gennaio 2011 veniva stipulata, con atto a ministero Dott.ssa Barbara Ciacci, notaio in Rimini, Rep. n. 153.035 la convenzione registrata a Rimini in data 1 febbraio 2011 al n. 1245 Serie I/T, e trascritta a Rimini in data 3 febbraio 2011 al n. 1679 R.G. e al n. 98 R.P. avente ad oggetto il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “C3 n. 15/27” approvato con deliberazione del C.C. n. 35 del 29 novembre 2010.

Con detta convenzione la immobiliare Fiordaliso s.r.l., in attuazione del detto Piano urbanistico Attuativo e conformemente alle previsioni urbanistiche quali risultanti dalla variante al P.R.G. approvata con deliberazione del C.C. n. 31 del 02/04/2009, si impegnava a realizzare l'intervento urbanistico di espansione residenziale assumendo gli obblighi sia di realizzazione e cessione delle previste opere di urbanizzazione e sia di esecuzione dell'edificio residenziale pubblico, previsto nell'accordo di pianificazione stipulato tra il Comune e la Società in data 01/04/2009 in applicazione dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000.

2) Con successiva deliberazione di C.C. n. 25 del 29/03/2012 veniva approvata la nuova collocazione del fabbricato di edilizia residenziale pubblica, a cui faceva seguito la deliberazione della G.C. n. 51 del 22/12/2014 di approvazione del progetto definitivo ed esecutivo per la realizzazione di tale edificio pubblico, con modifiche alla

conformazione planivolumetrica rispetto a precedente progetto e comportante maggiori costi per la realizzazione dell'opera.

3) La Società manifestava la propria disponibilità ad aderire alla richiesta del Comune di realizzare la nuova soluzione progettuale relativa all'edificio di E.R.P., avanzando, nel contempo, la proposta di realizzare nell'ambito del comparto C3 n. 15-27 la residua S.U.E. pubblica già prevista dal piano attuativo quale intervento di edilizia residenziale convenzionata.

In tale senso la Società presentava in data 18/03/2015 la richiesta di inserire nel POC 1 la modifica dell'accordo di pianificazione stipulato in data 01/04/2009 affinché venisse recepita la proposta di realizzare la residua S.U.E. pubblica prevista nel detto comparto, in variante al PUA approvato e convenzionato.

4) Con deliberazione del C.C. n. 45 del 23/05/2016, rilevato che l'utilizzo della residua capacità edificatoria quale edilizia residenziale convenzionata non modifica né le destinazioni d'uso né l'assetto urbanistico complessivo del comparto, essendo già state assolte le dotazioni territoriali in ragione della SUE complessivamente prevista, si dava atto che la realizzazione del proposto intervento di edilizia residenziale convenzionata costituiva variante non sostanziale da attuarsi previa modifica e sottoscrizione della nuova convenzione attuativa, senza, pertanto, necessità della preventiva approvazione del POC.

5) Con deliberazione della G.C. n. 79 del 26/07/2016, tenuto conto della necessità di recepire sia l'impegno da parte della Società di realizzare il fabbricato di E.R.P. secondo la nuova soluzione progettuale e sia la previsione di procedere mediante variante al PUA per la realizzazione di un edificio destinato ad edilizia convenzionata, veniva approvato lo schema di modifica dell'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. n. 20/2000 sottoscritto in data 01/04/2009, dando atto che tale accordo costituiva parte integrante della variante al PUA, da approvarsi con le medesime forme di pubblicità e

di partecipazione e le cui modifiche da recepirsi, a seguito dell'approvazione della variante, mediante modifica ed integrazione della convenzione urbanistica stipulata con atto a ministero Notaio Barbara Ciacci del 31/01/2011 sopra richiamato.

6) Per quanto sopra si rende pertanto necessario modificare ed integrare la predetta convenzione stipulata in data 31/01/2011 e, più precisamente, gli articoli 2;3;4;5;10;12;20 della stessa, fermo il resto.

Ciò premesso

Le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano la seguente convenzione integrativa.

ART. 1 (sostituisce il comma 1 dell'Art. 2)

Disposizioni preliminari

1. Tutte le premesse, comprese quelle sopra riportate, fanno parte integrante della convenzione.

ART. 2 (sostituisce Art. 3)

Termini per gli adempimenti

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della Convenzione.

2. Le opere relative alla viabilità e parcheggi sono state ultimate come da comunicazione di fine lavori del 29/04/2016, collaudate in data 09/08/2016, e la giunta comunale nella seduta n. 93 del 29/08/2016 ha deliberato l'acquisizione gratuita delle opere di urbanizzazione.

3. L'edificio di edilizia residenziale Pubblica, come successivamente descritto, deve essere ultimato entro il 30/04/2018.

4. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo

stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo.

5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 7. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

6. Per quanto riguarda il trasferimento in proprietà a favore del Comune dell'edificio pubblico, in forma gratuita si rimanda al successivo art. 12.

ART. 3 (sostituisce Art. 4)

Progettazione e documentazione da presentare alla fine lavori

1. Il progetto esecutivo dell'edificio di edilizia residenziale pubblica, di cui al successivo art. 12 comma 3, è quello predisposto dalla Società ed approvato con la deliberazione della G.C. n. 51 del 22/12/2014.

2. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificio di edilizia residenziale pubblica di cui al successivo art. 12 comma 3, il Direttore dei lavori deve rilasciare il rispettivo certificato di regolare esecuzione integrato dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del D.P.R. n. 554 del 1999. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente

scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

ART. 4 (sostituisce Art. 5)

Esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche

1. L'esecuzione sia delle opere di urbanizzazione che dell'edificio residenziale pubblico di cui al successivo art. 12 comma 3 convenzione del 31/01/2011 è a totale carico della Società che dovrà provvedervi nel rispetto di quanto previsto dall'art. 16 comma 2 – bis del D.P.R. n. 380/2001.
2. Qualora nel corso di esecuzione dei lavori di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo si dovessero verificare rotture o danni alle opere, realizzate ed esistenti, i lottizzanti restano obbligati al ripristino delle opere stesse secondo le indicazioni dell'Amministrazione.
3. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1669 del codice civile, qualora nel corso di 10 (dieci) anni dall'approvazione dell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione e del fabbricato di Edilizia residenziale Pubblica, le medesime, per vizio del suolo o per difetto di costruzione, rovinassero in tutto o in parte, oppure presentassero evidenti pericoli di rovina o gravi difetti di costruzione, i lottizzanti saranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune o dei suoi aventi causa e saranno tenuti al ripristino delle opere.

ART. 5 (sostituisce Art. 10)

Dimensionamento di Aree per attrezzature e servizi pubblici

Ai sensi del vigente Piano regolatore generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano urbanistico Attuativo sono così quantificate:

	SCHEDA URBANISTICA	DATI DI PROGETTO
S.T.	17.773 mq	17.870 mq

S.U.E privata	2.666 mq	2.666 mq
S.F privata	10.100 mq	10.126 mq
S.U.E. Convenzionata		977 mq
S.U.E. Pubblica (in area extracomparto)	800 mq	800 mq
(realizzati da privati come da art. 12 comma 3 della conv. Urb 31/01/11)		
Parcheggi pubblici (P1)		4.050 mq
Verde Pubblico (V1)		2.581 mq
Totale dotazioni territoriali		6.631 mq

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e del vigente Piano Regolatore generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non vengono pertanto computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazioni percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ed ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 6 (sostituisce Art. 12)

Obblighi particolari

1. I lottizzanti, a semplice richiesta del Comune, si obbligano a rimborsare a quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità obbligatoria del Piano urbanistico Attuativo e successiva variante.

2. L'area adibita a verde pubblico verrà ceduta al Comune dai lottizzanti; l'accesso all'area in questione avverrà tramite un ingresso posto su via Pascoli.

Su tale area, data la sua conformazione al diretto servizio delle residenze, il Consorzio dei proprietari assume l'obbligo di effettuare la manutenzione ordinaria delle opere e delle aree meglio precisato al successivo art. 19 comma 6.

3. la Società si impegna, a propria cura e spese, a realizzare sull'area esterna al comparto C3 n. 15-27 distinta al Catasto Terreni del Comune di Santarcangelo al foglio 20 particelle:

2430 e 2428;

facente parte del comparto denominato C3 N. 21/A dal previgente P.R.G. e dell'ambito denominato AN.A7 a dal vigente P.S.C., messa a disposizione dal Comune, senza oneri per quest'ultimo, un edificio di edilizia residenziale pubblica avente una S.U. di mq. 800 (ottocento mq) così come stabilito dall'Accordo di Programma stipulato ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n. 20/2000 tra il Comune di Santarcangelo di Romagna e la medesima Società che costituisce parte integrante della presente Convenzione, e come meglio previsto nel progetto esecutivo.

La cessione del suddetto immobile avverrà per il principio dell'accessione ai sensi dell'art. 934 e seguenti del Codice Civile, senza alcuna spesa per il Comune, in quanto l'esecuzione dell'edificio residenziale pubblico è completamente a carico dei lottizzanti in termini economici, tecnici e fiscali.

4. la viabilità interna ed i sottoservizi privati previsti nell'ambito del comparto sono, con ogni loro onere di manutenzione e gestione, a carico dei proprietari degli immobili

facenti parte di detto insediamento che si costituiranno in apposito Consorzio obbligatorio.

ART. 7 (integra Art. 20)

Pubblicità degli atti

1. La variante al Piano Urbanistico Attuativo è composta da:

1 Relazione -

2 Norme Tecniche di Attuazione -

3 Rilievo dello stato di fatto 1:500

4 Documentazione catastale 1:500

5 Documentazione fotografica 1:1000

6 Planivolumetrico 1:500

7 Piano quotato di progetto 1:500 Distanze dai confini 1:500

8 Tipologia edilizia "i" UMI 2 1:200

9 Tipologia edilizia "L" UMI 8-9 1:200

10 Tipologia edilizia "M" UMI 10 1:200

11 Rendering d'insieme

Letto, approvato e sottoscritto

Immobiliare Fiordaliso s.r.l.

Il legale rapp.te

Comune di Santarcangelo di Romagna

Il Dirigente