

Repertorio n. _____ del _____

COMUNE DI MISANO ADRIATICO

Provincia di Rimini

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO (PU) N.9 DI
INIZIATIVA PRIVATA, IN ATTUAZIONE DEL PUA PUBBLICO, ZONA
INDUSTRIALE RAIBANO IN MISANO ADRIATICO (RN).**

**La firma della presente convenzione da parte del proponente avverrà entro il
01.01.2023 come previsto dall'art.4 comma 5 della L.R. n.24 del 21.12.2017
entrata in vigore in data 01.01.2018**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ (____), il giorno _____ (____) del mese di _____ nella
Residenza del Comune di Misano Adriatico, presso l'Ufficio di Segreteria, ubicato in
Misano Adriatico, via Repubblica n.140, avanti a me Dott. _____,
Segretario Generale del Comune di Misano Adriatico, ivi domiciliata per la carica e
autorizzata a rogare nell'interesse del Comune di Misano Adriatico il presente
contratto in forma pubblica amministrativa, ai sensi e per gli effetti dell'art.97, comma
4, lett. c), del D.Lgs. 18/08/2000, n.267, sono comparsi i signori: -----

1) _____ nat- a ----- il _____, codice fiscale _____, la quale
interviene in questo atto in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di
Misano Adriatico, codice fiscale 00391260403, che rappresenta nella sua qualità di
responsabile del Settore _____, giusta autorizzazione conferitale con
deliberazione di _____ n. ____ del ____ _____ 2018 dichiarata immediatamente
eseguibile che si allega in copia conforme, senza i relativi allegati, al presente
contratto sotto la lettera "**A**", di seguito denominato per brevità anche "*Comune*"; ----

2) JEBROUN ATIKA nato a Casablanca (Marocco) il 11 dicembre 1967, residente in
Riccione (RN) via Dei Pini n. 40/E, codice fiscale _____, in qualità di di

	amministratore unico della società FIORDALISO con sede legale in Riccione (RN) in	
	via Marche n.27; -----	
	- ADRIANO GALLI nato a Rimini (RN) il 29/09/1968, residente in Coriano (RN) in	
	Piazza Falcone n. 15 , codice fiscale GLL DRN 68P29 H294D, in qualità	
	amministratore unico della società ARCO srl con sede legale in Riccione (RN) in	
	viale dei Pini n. 10;-----	
	- MASSIMO URBINATI nato a Riccione (RN) il 13/06/1961, residente in Riccione	
	(RN) in Via Emilia n. 25 , codice fiscale RBN MSM 61H13 H274E, in qualità di legale	
	rappresentante della società Arcobaleno Costruzioni srl con sede legale in Riccione	
	(RN) in Via Emilia n. 25;-----	
	- AGOSTINO BULDRINI nato a Riccione (RN) il 29/06/1950, residente in Riccione	
	(RN) in Via Vado Ligure n.9 , codice fiscale GSTBDR50H29H274X, i socio	
	amministratore della società BS di Buldrini Agostino e Staccoli Giorgilo s.n.c. con	
	sede legale in Riccione (RN) in Via Parini n. 3;-----	
	- MARIA CRISTINA FURLANI nato a San Costanzo (PU) il 08/10/1956, residente in	
	Piagge (PU) in Via Giardino n.60 , codice fiscale FRLMCR56R48H809J ;-----	
	- MARTA FURLANI nato a San Costanzo (PU) il 29/07/1958, residente in Piagge	
	(PU) in Vittorio Veneto n. 2 , codice fiscale FRLMRT58L69H809Q ;-----	
	I quali dichiarano di essere proprietari, di seguito denominati per brevità anche	
	<i>“Soggetto Attuatore” o “Parte cedente”;</i>	
	comparenti della cui identità personale, qualità e poteri di firma io Segretario	
	Generale rogante sono personalmente certo: -----	
	PREMESSO.	
	a) - che la società FIORDALISO è proprietaria dei terreni ubicati a Misano Adriatico	
	(RN) in località Raibano, meglio evidenziati con campitura gialla nell'estratto di	
	2	

	mappa che qui si allega sotto la lettera “ B ”, censiti al Catasto Terreni foglio n.5 di	
	detto Comune come segue:	
	- particella 28 , Seminativo Arbor., di mq. 10.357,	
	- particella 1040 , Seminativo Arbor., di mq. 11.111,	
	- particella 1042 , Vigneto, di mq. 1.842,	
	- che la società ARCO è proprietaria dei terreni ubicati a Misano Adriatico (RN) in	
	località Raibano, meglio evidenziati con campitura verde nell'estratto di mappa che	
	qui si allega sotto la lettera “ B ”, censiti al Catasto Terreni foglio n.5 di detto Comune	
	come segue:	
	- particella 1248 , Semin. Arbor., di mq. 13.215,	
	- che la società ARCOBALENO è proprietaria dei terreni ubicati a Misano Adriatico	
	(RN) in località Raibano, meglio evidenziati con campitura arancio nell'estratto di	
	mappa che qui si allega sotto la lettera “ B ”, censiti al Catasto Terreni foglio n.5 di	
	detto Comune come segue:	
	- particella 1127 , Seminativo e Semin. Arbor., di mq. 9.700,	
	- che la società ocietà BS di Buldrini Agostino e Staccoli Giorgilo s.n.c è proprietaria	
	dei terreni ubicati a Misano Adriatico (RN) in località Raibano, meglio evidenziati con	
	campitura ciano nell'estratto di mappa che qui si allega sotto la lettera “ B ”, censiti al	
	Catasto Terreni foglio n.5 di detto Comune come segue:	
	- particella 1095 , Semin. Arbor., di mq. 2.254,	
	- che le Sig.re Furlani è proprietaria dei terreni ubicati a Misano Adriatico (RN) in	
	località Raibano, meglio evidenziati con campitura ciano nell'estratto di mappa che	
	qui si allega sotto la lettera “ B ”, censiti al Catasto Terreni foglio n.5 di detto Comune	
	come segue:	
	- particella 1094 , Semin. Arbor., di mq. 2.258,	

	b) che i succitati terreni sono classificati nel vigente P.R.G. come Zona omogenea	
	Comparto D6-4, il tutto per complessivi mq 49.994 di superficie territoriale (S.T.) di	
	cui mq 36.167,50 di superficie fondiaria (SF) che rimarrà ai privati e mq 13.776,50 di	
	superficie che dovrà essere urbanizzata a carico del soggetto attuatore e da cedere	
	al Comune a fine lavori;	
	DATO ATTO:	
	- che con delibera di Consiglio Comunale n. __ del _____, che qui si	
	allega senza i relativi allegati sotto la lettera “D”, è stato approvato il “Progetto	
	Unitario n.9”, secondo gli elaborati completati a seguito delle integrazioni presentate	
	e delle prescrizioni ivi descritte;	
	Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto,	
	tra le parti come più sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue: -----	
	Articolo 1 – OGGETTO	
	La presente convezione costituisce accordo tra la Amministrazione Comunale e la	
	parte concessionaria che comprende anche la realizzazione delle opere di	
	urbanizzazione e la cessione delle aree pubbliche così come previsto dal progetto	
	del “Progetto Unitario n.9” in premessa citato;	
	Articolo 2 – OBBLIGHI DELLA PARTE CONCESSIONARIA	
	La concessionaria si obbliga, per sé, per i propri successori ed aventi causa a	
	qualsiasi titolo a proprie cure e spese, a realizzare le opere di urbanizzazione	
	primaria previste nelle tavole B/2 “Planimetrie di progetto...” e B/3 “Sezioni stradali e	
	sezioni profili stato di progetto”, del “Progetto Unitario n.9” di cui trattasi e	
	quantificate nell’elaborato Relazione Tecnica nella parte relativa al “Costi delle opere	
	di urbanizzazione” del Piano medesimo.	
	Articolo 3 – PRESENTAZIONE PROGETTO – TERMINI	
	4	

	La Concessionaria si impegna a presentare il progetto delle opere di urbanizzazione	
	cui al punto 2 di questa Convenzione entro giorni 180 (centoottanta) dalla firma della	
	stessa.	
	Conseguito il necessario Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di	
	urbanizzazione di cui ai punti precedenti la Concessionaria si impegna ad iniziare e	
	completare dette opere nei termini di validità del permesso stesso.	
	Eventuali rinnovi potranno essere concessi dal Comune a seguito di documentate	
	esigenze da parte della proprietà.	
	Articolo 4 – COLLAUDO	
	Il collaudo di dette opere di urbanizzazione sarà effettuato dall'Amministrazione	
	Comunale, dopo la presentazione da parte del Direttore dei Lavori, del certificato di	
	regolare esecuzione e delle dichiarazioni di conformità rilasciate dagli enti preposti	
	alla realizzazione e/o gestione dei sotto-servizi. -----	
	L'onere della manutenzione resta a carico del privato fino alla presa in carico da	
	parte del Comune.-----	
	Articolo 5 – CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	Le aree e le opere di urbanizzazione (indicate alla tavola B/2 "Planimetrie di	
	progetto..." e B/3 "Sezioni stradali e sezioni profili stato di progetto") dovranno essere	
	cedute al Comune entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo dei lavori.	
	Gli impianti, i servizi (strade, spazi di sosta e parcheggi, fognatura, rete idrica,	
	pubblica illuminazione, spazi di verde complementare) ed il terreno su cui insistono	
	passeranno gratuitamente al Comune.	
	Con il passaggio di proprietà viene trasferito, a carico del Comune, anche l'onere di	
	manutenzione ordinaria e straordinaria. -----	
	Sarà a carico del soggetto attuatore curare la manutenzione delle opere sino al	
	5	

	completamento degli interventi ed al successivo passaggio al Comune. -----	
	Sono a carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche	
	tutte le spese relative alla predisposizione degli atti tecnici necessari alla cessione	
	delle opere di urbanizzazione e la loro volturazione a favore del Comune di Misano	
	Adriatico, comprese le spese di rogito del relativo atto di cessione. -----	
	Articolo 6 – RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DEI FABBRICATI	
	Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione dei fabbricati sarà subordinato all’inizio	
	effettivo dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del	
	comparto di cui trattasi quantificate nell’elaborato Relazione Tecnica nella parte	
	relativa al “Costi delle opere di urbanizzazione”.-----	
	Nel rispetto delle norme vigenti, modifiche ai fabbricati relative alla sagoma,	
	posizione, composizione entro i limiti dell’area privata di massimo intervento	
	saranno sempre possibili rispetto a quanto stabilito nella Tavole B/2 “Planimetrie di	
	progetto... B/3 “Sezioni stradali e sezioni profili stato di progetto”.	
	Articolo 7 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	
	Il soggetto attuatore, per l’ottenimento dei Permessi di Costruire dei singoli fabbricati,	
	dovrà versare il costo di costruzione (Art.31 L.R.15/2013) nonché gli oneri di	
	urbanizzazione secondaria (Art.30 L.R.15/2013).	
	Articolo 8 – CONFORMITA’ EDILIZIA – AGIBILITA’ DEGLI IMMOBILI	
	La presentazione delle Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia e di Agibilità	
	(CEA) per i singoli fabbricati o parti di essi è normata dagli artt.23 – 25 e 26 della	
	L.R.15/2013 e s.m.i.. A conclusione dei lavori di realizzazione dei fabbricati previsti	
	nel piano particolareggiato, l’efficacia delle Segnalazioni Certificate di Conformità	
	Edilizia ed Agibilità (CEA) sarà subordinata alla approvazione del certificato di	
	regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione interne al comparto da parte della	
	6	

Giunta Comunale, nonché alla consegna di tali opere ed aree al Comune.

Articolo 9 – ALIENAZIONE DELLE AREE

Qualora il soggetto attuatore proceda alla alienazione delle aree del Comparto, dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione.

La parte venditrice si impegna ad inserire, negli atti di trasferimento dei lotti, le clausole da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Misano Adriatico, a mezzo di raccomandata, copia autentica della nota stessa nella quale sia riportato il seguente impegno: -----

“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione d’intervento stipulata con il Comune di Misano Adriatico in data..... rep. n....., registrata il, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. L’acquirente in particolare modo prende atto che i titoli abilitativi ed il certificato di conformità edilizia saranno regolati secondo le norme fissate dalla citata convenzione. L’acquirente si impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l’edificazione e l’utilizzazione delle aree e degli edifici, nonché ad inserire le clausole, di cui al presente comma ed ai precedenti, nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto. Tali clausole dovranno essere specificate ed approvate dall’acquirente, ai sensi dell’art.1341 del Codice civile; in caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti il soggetto attuatore ed i suoi successori od aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune per tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti dei lotti.”

Articolo 10 – GARANZIE FINANZIARIE

Il soggetto attuatore ha presentato la polizza fideiussoria n. _____ rilasciata da “ _____ ” con sede legale a

	_____ ed emessa a _____ il _____ dell'importo di € _____	
	(_____)	a garanzia dell'esatta osservanza di tutti, indistintamente
	dagli impegni e dagli obblighi assunti con il presente atto, con gli importi previsti per	
	ciascuno stralcio ipotizzato.	
	Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni, di cui alla presente convenzione, la	
	parte concessionaria autorizza fin da ora il Comune di Misano Adriatico a disporre	
	delle succitate fideiussioni nel modo più ampio sin dal momento della contestazione	
	a chiunque notificata e con l'esonero di qualsiasi responsabilità, a qualunque titolo,	
	per i pagamenti o i prelievi che il Comune dovrà effettuare. La fideiussione a	
	garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione verrà svincolata dal	
	Comune a seguito della presa in possesso delle opere da parte del Comune stesso.	
	Articolo 11 – TRASCRIZIONE	
	Le parti rinunciano alla iscrizione di qualsiasi ipoteca legale potesse nascere dal	
	presente atto, autorizzando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari alla	
	trascrizione del presente atto con esonero da ogni sua responsabilità al riguardo. ----	
	Articolo 12 – SPESE	
	Tutte le spese relative e conseguenti al presente contratto sono a carico del soggetto	
	attuatore o dei suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo. -----	
	La registrazione e trascrizione avverrà con modalità telematica ai sensi dell'art.3 bis	
	del D.Lgs.n.463/1997 e gli obblighi fiscali saranno assolti direttamente con il	
	versamento "F24 enti pubblici" (F24EP). -----	
	Articolo 13 – FORO COMPETENTE	
	Per ogni controversia dovesse insorgere dall'esecuzione del presente atto sarà	
	competente il Foro di Rimini.-----	
	Articolo 14 – PRESCRIZIONI FINALI	
	8	

Tutti i comparenti, previa informativa ai sensi del D. Lgs. 196/2003, con la firma del presente atto prestano il proprio consenso al trattamento dei dati personali, nonché alla conservazione anche in banche dati, archivi informatici, alla comunicazione dei dati personali e correlato trattamento e alla trasmissione dei dati stessi a qualsiasi Ufficio al fine esclusivo dell'esecuzione delle formalità connesse e conseguenti al presente atto. -----

E richiesto io sottoscritto Segretario Generale del Comune di Misano Adriatico ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro vera, piena e libera volontà. -----

Tutti i comparenti mi dispensano dall'aggiornamento alla data odierna delle visure ipotecarie catastali per conoscenza dello stato dei beni e dal dare lettura degli atti allegati al presente contratto dichiarando di conoscerne esattamente il loro contenuto.

Dattiloscritto il presente atto da persona di mia fiducia comprende pagine intere numero ____ (____) oltre alla presente fin qui ed è sottoscritto da me e dalle parti a margine delle pagine che precedono ed in calce alla presente. -----

Il Segretario Generale

xxx