

|  |                                                                                                  |   |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|  |                                                                                                  |   |
|  | Repertorio n.                      del                                                           |   |
|  | <b>COMUNE DI MISANO ADRIATICO</b>                                                                |   |
|  | Provincia di Rimini                                                                              |   |
|  | <b>CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI</b>                               |   |
|  | <b>INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO D7-3 IN MISANO ADRIATICO, LOCALITA'</b>                           |   |
|  | <b>SANTA MONICA, MISANO ADRIATICO (RN).</b>                                                      |   |
|  | <u>La firma della presente convenzione da parte del proponente avverrà entro il</u>              |   |
|  | <u>01.01.2023 come previsto dall'art.4 comma 5 della L.R. n.24 del 21.12.2017</u>                |   |
|  | <u>entrata in vigore in data 01.01.2018</u>                                                      |   |
|  | 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: -----                        |   |
|  | <b>1) _____</b> 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 <b>"A"</b> , di seguito denominato per brevità anche <b>"Comune"</b> ; -----    |   |
|  | <b>2) - NICCHI MARCO</b> nato a Milano (MI) il 18/07/1963, residente in Gubbio (PG) in           |   |
|  |                                                                                                  |   |
|  |                                                                                                  | 1 |

|   |                                                                                                         |  |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|   |                                                                                                         |  |
|   | Viale Abbati n.10, codice fiscale NCCMRC63L18F205K, in qualità di legale                                |  |
|   | rappresentante della società SUNFLOWER srl con sede legale in Misano Adriatico                          |  |
|   | (RN) in via del Carro n.27;                                                                             |  |
|   | - <b>COLAIACOVO LUCA</b> nato a Gubbio (PG) il 21/01/1973, residente in Gubbio (PG) in                  |  |
|   | Viale Massarelli n.2 , codice fiscale CLCLCU73A21E256F, in qualità di Presidente                        |  |
|   | del Consiglio di Amministrazione della società “SANTA MONICA spa” con sede legale                       |  |
|   | in Misano Adriatico (RN) in via Daijro Kato n.10;                                                       |  |
|   | I quali dichiarano di essere proprietari, di seguito denominati per brevità anche                       |  |
|   | “Soggetto Attuatore” o “Parte cedente”;                                                                 |  |
|   | comparenti della cui identità personale, qualità e poteri di firma io Segretario Generale               |  |
|   | rogante sono personalmente certo: -----                                                                 |  |
|   | <b>PREMESSO.</b>                                                                                        |  |
|   | <b>a)</b> - che la società SUNFLOWER è proprietaria dei terreni ubicati a Misano Adriatico              |  |
|   | (RN) in località Santa Monica, meglio evidenziati con campitura gialla nell'estratto di                 |  |
|   | mappa che qui si allega sotto la lettera “ <b>B</b> ”, censiti al Catasto Terreni <b>foglio n.17</b> di |  |
|   | detto Comune come segue:                                                                                |  |
|   | - <b>particella 1160</b> , Seminativo, di mq. 36.265,                                                   |  |
|   | - <b>particella 1165</b> , Seminativo, di mq. 23.321,                                                   |  |
|   | - <b>particella 1169</b> , Semin. Arbor., di mq. 1.182,                                                 |  |
|   | - <b>particella 1172</b> , relit. Stradale , di mq. 181,                                                |  |
|   | - <b>particella 1174</b> , relit. Stradale, di mq. 76,                                                  |  |
|   |                                                                                                         |  |
|   | - che la società SANTA MONICA è proprietaria dei terreni ubicati a Misano Adriatico                     |  |
|   | (RN) in località Santa Monica, meglio evidenziati con campitura verde nell'estratto di                  |  |
|   | mappa che qui si allega sotto la lettera “ <b>B</b> ”, censiti al Catasto Terreni <b>foglio n.17</b> di |  |
|   |                                                                                                         |  |
| 2 |                                                                                                         |  |

|  |                                                                                            |   |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|  |                                                                                            |   |
|  | detto Comune come segue:                                                                   |   |
|  | - <b>particella 1170</b> , Semin. Arbor., di mq. 139,                                      |   |
|  |                                                                                            |   |
|  | <b>b)</b> che i succitati terreni sono classificati nel vigente P.R.G. come Zona omogenea  |   |
|  | Comparto D7-3, il tutto per complessivi mq 61.164 di superficie territoriale (S.T.) di cui |   |
|  | mq 16.045,20 di superficie fondiaria (SF) che rimarrà ai privati e mq 24.846 di            |   |
|  | superficie che dovrà essere urbanizzata a carico del soggetto attuatore e da cedere al     |   |
|  | Comune a fine lavori;                                                                      |   |
|  | <b>DATO ATTO:</b>                                                                          |   |
|  | - che con delibera di Consiglio Comunale n. __ del _____, che qui si                       |   |
|  | allega senza i relativi allegati sotto la lettera “D”, è stato approvato il “Piano         |   |
|  | Particolareggiato del Comparto D7-3, 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: -----       |   |
|  | <b>Articolo 1 – OGGETTO</b>                                                                |   |
|  | 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      |   |
|  | Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto D7-3 in premessa citato;            |   |
|  | <b>Articolo 2 – OBBLIGHI DELLA PARTE CONCESSIONARIA</b>                                    |   |
|  | 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 ID 2 “Planimetrie di progetto...” e ID 3 “Sezioni stradali, sezioni           |   |
|  | ambientali...”, del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui trattasi e        |   |
|  |                                                                                            |   |
|  |                                                                                            | 3 |

|   |                                                                                               |  |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|   |                                                                                               |  |
|   | quantificate nell'elaborato ID 12 "Computo metrico estimativo opera di urbanizzazione         |  |
|   | primaria" del Piano medesimo.                                                                 |  |
|   | <b>Articolo 3 – PRESENTAZIONE PROGETTO – TERMINI</b>                                          |  |
|   | 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.                                                            |  |
|   | <b>Articolo 4 – COLLAUDO</b>                                                                  |  |
|   | 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.-----                                                                              |  |
|   | <b>Articolo 5 – CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>                                    |  |
|   | Le aree e le opere di urbanizzazione (indicate alla tavola ID 2 "Planimetrie di progetto..."  |  |
|   | e ID 3 "Sezioni stradali, sezioni ambientali...") 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 attrezzato di uso pubblico) ed il terreno su cui insistono      |  |
|   | passeranno gratuitamente al Comune.                                                           |  |
| 4 |                                                                                               |  |

|  |                                                                                                |   |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|  |                                                                                                |   |
|  | 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                |   |
|  | 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. -----                    |   |
|  | <b>Articolo 6 – RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DEI FABBRICATI</b>                          |   |
|  | 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 identificate economicamente e graficamente nel documento ID 12                 |   |
|  | “Computo metrico opere di urbanizzazione primaria”.                                            |   |
|  | Tali opere saranno suddivise in 3 stralci di intervento; ogni stralcio di intervento           |   |
|  | subordinerà il rilascio del titolo di uno dei 3 fabbricati, così come segue:                   |   |
|  | - PRIMO INTERVENTO_Edificio A o B o C – massimo 3200 mq di SC                                  |   |
|  | Opera di urbanizzazione primaria associata:                                                    |   |
|  | - cod.0_interramento linea aerea esistente Enel                                                |   |
|  | - cod.4_Interventi per formazione nuova strada interna e relativo marciapiede                  |   |
|  | ciclopeditonale                                                                                |   |
|  | - SECONDO INTERVENTO_Edificio A o B o C – massimo 3200 mq di SC                                |   |
|  | Opera di urbanizzazione primaria associata:                                                    |   |
|  | - cod.6_ parcheggi pubblici lato autodromo                                                     |   |
|  | - TERZO INTERVENTO_Edificio A o B o C – massimo 3200 mq di SC o SC                             |   |
|  | rimanente                                                                                      |   |
|  |                                                                                                |   |
|  |                                                                                                | 5 |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|   | Opera di urbanizzazione primaria associata:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|   | - cod.1_interramenti via del Carro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|   | - cod.2_Interventi via Ca' Raffaelli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|   | - cod.3_Interventi Lato Stadio a formazione di un percorso ciclopedonale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|   | - cod.5_Parcheggi pubblici Lato Via del Carro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|   | - cod.7_Verde Pubblico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|   | Nel rispetto delle norme vigenti, modifiche ai fabbricati relative alla sagoma, posizione, composizione entro i limiti dell'area privata di massimo intervento (A1 e A3) saranno sempre possibili rispetto a quanto stabilito nella Tavole ID 2 "Planimetrie di progetto..." e ID 3 "Sezioni stradali, sezioni ambientali...".                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|   | <b>Articolo 7 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|   | 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|   | <b>Articolo 8 – CONFORMITA' EDILIZIA – AGIBILITA' DEGLI IMMOBILI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|   | 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 Giunta Comunale, nonché alla consegna di tali opere ed aree al Comune. |  |
|   | <b>Articolo 9 – ALIENAZIONE DELLE AREE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|   | Qualora il soggetto attuatore proceda alla alienazione delle aree del Comparto, dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 6 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

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.                           |  |
|  | <b>Articolo 11 – TRASCRIZIONE</b>                                                         |  |
|  | 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. -----  |  |
|  | <b>Articolo 12 – SPESE</b>                                                                |  |
|  | 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). -----                                             |  |
|  | <b>Articolo 13 – FORO COMPETENTE</b>                                                      |  |
|  | Per ogni controversia dovesse insorgere dall'esecuzione del presente atto sarà            |  |
|  | competente il Foro di Rimini.-----                                                        |  |
|  | <b>Articolo 14 – PRESCRIZIONI FINALI</b>                                                  |  |
|  | Tutti i componenti, 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. -----                                                                      |  |
|  |                                                                                           |  |
|  | 8                                                                                         |  |



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

