

COMUNE DI LUGO

REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI RAVENNA

INTERVENTO VARIANTE A PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

RUrc n.6: AREA EX CONSORZIO AGRARIO, VIA ACQUACALDA E VICOLO MACELLO

approvato da delibera di C.C. n. 52 del 20/04/2009

Inquadramento:

Foglio 103 Mapp. 1658 e Mapp. 1689

BOZZA DI CONVENZIONE

CONV.

MARZO 2026

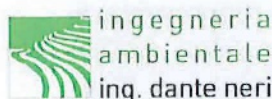


ABA - ALESSANDRO BUCCI ARCHITETTI
via Severoli, 18 - 48018 Faenza (RA)
tel. 0546-29237
segreteria@alessandrobucciarchitetti.it
www.alessandrobucciarchitetti.it



PROGETTAZIONE RETI SOTTOSERVIZI

SIE engineering
Per. Ind. Secondo Ambrosani
via Covignano n.215 - 47923 Rimini (RN)
tel. 0541 778457
info@sierimini.it



Via Ravennata 254/B - 47122 Forlì (FC)
cell. 338 1544058 - email: danteneri70@gmail.com
Aldo Ing. Forlì-Cesena n° 1765
P.IVA 03113180404
CF. NREDN170C150704X



Geologo
Dott. Aldo Antoniazzi
STUDIO DI GEOLOGIA TECNICA E AMBIENTALE



STUDIO ASSOCIATO ENERGIA
Ing. Daniele Tassinari
Viale Marconi, 30/3 - 48018 Faenza (RA)
Tel. +39 0546 668163 Fax +39 0546 686301

Pratiche precedenti

Delibera di C.C. n. 52 del 20/04/2009

Convenzione Urbanistica in data 01.03.2010, registrata a Lugo il 18.03.2010 n. 430 Serie 1T e trascritta Ravenna il 19.03.2010 N. Reg. Gen. 5025 e N. Reg. Part 2993

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI, OGNI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DEL SEGUENTE DISEGNO E' PERSEGUIBILE AI TERMINI DI LEGGE

47128

C.F.

Aldo Antoniazzi

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE SOSTANZIALE A PIANO DI RECUPERO RELATIVO
AD UN'AREA SITA A LUGO, VIA ACQUACALDA, VICOLO MACELLO, CON CONTESTUALE
ACQUISIZIONE DI UN'AREA VERDE EXTRACOMPARTO

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge,

L'anno _____ questo giorno di _____ del mese di _____

In _____, nella residenza Municipale in Via/P.zza _____

Davanti a me dottor _____, Notaio iscritto nel ruolo
del distretto notarile di Ravenna, con residenza in _____ sono
comparsi:

TRA

da una parte:

- PELLICONI MAURIZIO, nato a _____, domiciliato per la carica in Forlì (FC), Via
Navicella n. 22, il quale interviene ed agisce al presente atto quale legale rappresentante della
società **Commercianti Indipendenti Associati soc. coop.**, (p.i.00138950407) con sede a Forlì in Via
Navicella n. 22, proprietario delle unità immobiliari poste a Lugo (RA), via Macello Vecchio, via
Acquacalda, censite al CATASTO FABBRICATI al foglio 103 particelle 1658 sub 1, 1658 sub 2 e 1689
sub 1, corrispondenti al CATASTO TERRENI al foglio 103, particella 1658, ente urbano di catastali
5.225 mq e particella 1689, ente urbano di catastali 520 mq, quale promissario acquirente dell'area
in oggetto e soggetto proponente della variante ed attuatore dell'area situata nel Comune
censuario e amministrativo di Lugo (RA), in seguito "**Soggetto Attuatore**" o "**Attuatore**";

- _____, nato a _____ () il _____, domiciliato per la carica in _____, la quale dichiara di
intervenire ed agire nel presente atto nella sua esclusiva veste di _____, rappresenta **E-
DISTRIBUZIONE S.P.A.**, proprietario dell'unità immobiliare posta a Lugo (RA), via Acquacalda, censite
al CATASTO FABBRICATI al foglio 103 particelle 1593, corrispondente al CATASTO TERRENI al foglio
103 particella 1593, ente urbano di catastali 13 mq, in seguito "Proprietà 1";

- _____, nato a _____ () il _____, domiciliato per la carica in _____, il quale interviene
ed agisce al presente atto quale legale rappresentante della società **IMMOBILIARE B.D. DI
DONEGAGLIA BERNARDINA & C. S.N.C.**, proprietari delle unità immobiliari poste a Lugo (RA), via
Acquacalda, censite al CATASTO FABBRICATI al foglio 103 particelle 85 subalterno 29, 34, 45, 46,
48, 49, inoltre come bene comune non censibile subalterni 20,31,36,37,38 e 47, corrispondenti al
CATASTO TERRENI al foglio 103 particella 85, ente urbano di catastali 977 mq, in seguito "Proprietà
2";

- **BALDI Stefano**, nato a _____ () il _____, domiciliato in _____ e **DONEGAGLIA Bernardina**, nata a _____

() il _____, domiciliato in _____, proprietari delle unità immobiliari poste a Lugo (RA), via Acquacalda, censite al CATASTO FABBRICATI al foglio 103 particelle 85 subalterno 42, 43, inoltre come bene comune non censibile subalterni 20,36,37,38 e 44, corrispondenti al CATASTO TERRENI al foglio 103 particella 85, ente urbano di catastali 977 mq, in seguito "Proprietà 3";

dall'altra:

- Marina arch. Doni, nata a _____, domiciliata presso l'ente che rappresenta la quale interviene nel presente atto non in nome proprio, ma in qualità di Dirigente dell'Area Territorio e Ambiente e quindi in nome e per conto della

UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA, con sede in Lugo, presso il Comune in Piazza Martiri della Libertà n. 1, tale nominata con Decreto del Presidente dell'Unione n. 28 del 06 dicembre 2024.

- MINGHINI ing. FABIO, nato a _____, domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto non in proprio, ma in nome e per conto del "COMUNE DI LUGO", con sede in piazza dei Martiri n. 1, codice fiscale 82002550398, Partita IVA 00362690398, nella veste di Dirigente Tecnico Responsabile dell'Area Servizi al Territorio dello stesso Comune di Lugo, tale nominato con determinazione n. 315 del 2 ottobre 2019 di nomina del Responsabile Unico del Procedimento per gli appalti pubblici, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., con decreto della Sindaca n. 25 del 6 luglio 2024, di nomina dei responsabili e dei supplenti delle strutture del Comune di Lugo, nonché con decreto della medesima Sindaca n. 33 del 10 ottobre 2024 di conferimento incarico dirigenziale a tempo indeterminato relativo all'Area Servizi al Territorio del Comune di Lugo, per dare esecuzione alla delibera della Giunta Comunale n. 75 del 26 giugno 2025;

SI PREMETTE CHE

- 1 con Delibera di C.C. n. 52 del 20 aprile 2009 è stato approvato il Piano di Recupero relativo all'utilizzo di un'area a destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale) della superficie complessiva catastale di mq. 6735 (seimilasettecentotrentacinque);
- 2 l'area su cui insiste il Piano di recupero è individuata al Catasto Terreni del Comune di Lugo al Foglio 103 particelle 85, 1593, 1658 e 1689;
- 3 in data 1 marzo 2010 è stata stipulata la Convenzione urbanistica per l'attuazione di tale piano con atto del Notaio Renato Giganti rep. 51267/51274 racc. 19004, registrato a Lugo il 18/3/2010 al n. 430 serie 1T e trascritto a Ravenna il 19/3/2010 n. reg. gen. 5025, n. reg. part. 2993;
- 4 **Commercianti Indipendenti Associati soc. coop. (in seguito denominata "Soggetto Attuatore")** è proprietaria dell'area sita a Lugo (RA) in via Acquacalda e Vicolo Macello individuata al catasto terreni al Fg. 103 mappale 1658 della superficie di 5225 mq e mappale 1689 della superficie di 520 mq per una superficie catastale di 5745 mq e al catasto fabbricati al Fg. 103 Mappale 1658 subalterno 1 e 2 e Fg. 103 Mappale 1689 subalterno 1;
- 5 **Commercianti Indipendenti Associati soc. coop.**, è proprietaria dell'area sita a Lugo (RA) in Via Piratello, individuato al Catasto Terreni al Fg. 104 mappale 1108 della superficie di 234

mq e mappale 1109 della superficie di 21478 mq;

- 6 **E-DISTRIBUZIONE S.P.A.**, è proprietaria dell'area sita a Lugo (RA) in via Acquacalda individuata al catasto terreni al Fg. 103 mappale 1593 della superficie di 13 mq;
- 7 **IMMOBILIARE B.D. DI DONEGAGLIA BERNARDINA & C. S.N.C.**, è proprietaria dell'area sita a Lugo (RA) in via Acquacalda individuata al catasto terreni al Fg. 103 mappale 85 della superficie di 977 mq e al catasto fabbricati al Fg. 103 Mappale 85 subalterni 29, 34, 45, 46, 48, 49, inoltre come bene comune non censibile subalterno 20, 31, 36, 37, 38 e 47;
- 8 **BALDI Stefano e DONEGAGLIA Bernardina**, sono proprietari dell'area sita a Lugo (RA) in via Acquacalda individuata al catasto terreni al Fg. 103 mappale 85 della superficie di 977 mq e al catasto fabbricati al Fg. 103 Mappale 85 subalterno 42, 43, inoltre come bene comune non censibile subalterni 20, 36, 37, 38 e 44;
- 9 la soc. **Commercianti Indipendenti Associati soc. coop.** ha presentato una richiesta di variante al Piano di recupero suddetto all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna prot. 59942 – 59943 – 59948 – 59949 – 59958 del 8/7/2025;
- 10 la presente variante interessa l'intero comparto; tuttavia le modifiche urbanistiche introdotte riguardano esclusivamente le aree identificate catastalmente al foglio 103, particelle 1658 e 1689 (superficie complessiva 5.745 mq). Restano invariate le previsioni sul lotto in angolo tra le vie Acquacalda e Vicolo Macello, censito al foglio 103, mappale 85, e la cabina ENEL esistente, censita al foglio 103, mappale 1593;
- 11 l'area oggetto di intervento era classificata nel PRG parte come zona "B2" edificata consolidata in Lugo Centro, parte come zona "B9" di riqualificazione urbana a destinazione mista (RURc n° 6). Il vigente PSC di Lugo identifica l'area come: Ambiti urbani prevalentemente residenziali e Porzioni degli Ambiti consolidati che devono essere governati e disciplinati con un PUA o un progetto unitario convenzionato (Art. 5.2). Il RUE vigente assoggetta l'area alle "Disposizioni per aree particolari" (Art. 4.8.1 c. 6 area n. 5). L'area risulta soggetta a Piano di Recupero per "area a destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale)" adottato con delibera di C.C. n. 92 del 6 novembre 2008, ed approvato con delibera di C.C. n. 52 del 20 aprile 2009 e soggetta a bonifica ambientale (intervento completato e certificato con provvedimento della Provincia di Ravenna n. 223 del 09/05/2008);
- 12 la variante prevede l'edificazione di un unico lotto a destinazione commerciale, del relativo parcheggio pertinenziale su Via Acquacalda e del parcheggio pubblico in fregio a Vicolo Macello Vecchio; le previsioni relative alle aree distinte al foglio 103 mappali 85 e 1593 rimangono invariate;
- 13 sul progetto urbanistico sono stati acquisiti i seguenti pareri:
 - CQAP parere favorevole, commissione n. 21/2025 del 3/12/2025;
 - ARPAE-SAC parere favorevole condizionato SINADOC n. 25429/2025 del 2/10/2025 prot. Unione 84697 del 3/10/2025
 - AUSL parere favorevole prot. Unione 76932 del 12/9/2025 e parere favorevole prot. Unione 107403 del 17/12/2025
 - PROVINCIA DI RAVENNA parere favorevole espresso durante la seduta di Conferenza

dei Servizi del 9/9/2025, come da verbale agli atti della pratica

- CONSORZIO DI BONIFICA della Romagna Occidentale parere favorevole condizionato prot. 17922 del 3/10/2025 prot. Unione 84989 del 6/10/2025
- E-DISTRIBUZIONE silenzio – assenso
- HERA parere favorevole condizionato prot. 77843-33342 del 22/9/2025 prot. Unione 79977 del 22/9/2025 e parere favorevole condizionato prot. 102562-44829 del 11/12/2025 prot. Unione 105573 del 11/12/2025
- FIBERCOP parere favorevole condizionato prot. Unione 65118 del 4/8/2025
- VIGILI DEL FUOCO parere di non competenza 14723 del 9/9/2025 prot. Unione 76457 del 11/9/2025
- AREA INFRASTRUTTURE – Comune di Lugo richiesta di integrazioni prot. 20152 del 23/9/2025 prot. Unione 80663 del 23/9/2025 e parere favorevole condizionato prot. 27201 del 23/12/2025 prot. Unione 109419 del 23/12/2025
- POLIZIA MUNICIPALE richiesta di integrazioni espressa durante la seduta di Conferenza dei Servizi del 9/9/2025, come da verbale agli atti della pratica, parere favorevole condizionato del 22/12/2025, parere favorevole condizionato prot. Unione 13036 del 2/3/2026
- SERVIZIO PIANIFICAZIONE, URBANISTICA E MOBILITA' – SERVIZIO EDILIZIA – richiesta di integrazioni espressa durante la seduta di Conferenza dei Servizi del 9/9/2025, come da verbale agli atti della pratica, richiesta di integrazioni prot. Unione 105573 del 11/12/2025, parere favorevole _____

- 14 con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stata adottata la Variante al detto Piano di Recupero relativo all'utilizzo di un'area a destinazione commerciale della superficie complessiva catastale di 5.745 mq (cinquemilasettecentoquarantacinque metri quadri), area meglio individuata al CATASTO TERRENI del Comune di Lugo al Foglio 103 Particelle 1658 e 1689;
- 15 sono pervenute n. ... osservazioni, sulle quali il Consiglio Comunale del Comune di Lugo si è espresso come segue....;
- 16 sulla proposta di Variante al Piano di recupero è stato emesso l'Atto del Presidente della Provincia n. ... del;
- 17 con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stata approvata la Variante al ridetto Piano di Recupero;
- 18 la Variante prevede inoltre: la realizzazione di opere fuori comparto su aree di proprietà del Comune di Lugo come meglio specificato all'art. 3 della presente convenzione e la cessione di un'area extracomparto destinata al potenziamento delle dotazioni ecologico ambientali al fine di perseguire le strategie territoriali di adattamento climatico e sicurezza del territorio come meglio specificato all'art. 5;
- 19 sono stati espletati gli adempimenti in materia di antimafia;
- 20 l'attuazione del progetto della Variante al piano di Recupero avverrà in conformità alle prescrizioni di cui alla presente Convenzione, sottoscritta per preventiva accettazione dal

Soggetto Attuatore, nonché alle Norme di Attuazione, agli elaborati grafici ed ai pareri allegati alla deliberazione sopra citata, che si intendono parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se materialmente non allegati;

21 la Variante al Piano di recupero è composta dai seguenti elaborati:

	RELAZIONI
ELE	ELENCO ELABORATI
REL.S.L.	RELAZIONE STATO LEGITTIMO
REL.T	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E RELAZIONE FOTOGRAFICA
REL.G	RELAZIONE GEOLOGICA E RELAZIONE SULLA MODELLAZIONE SISMICA, ANALISI PRELIMINARE
NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
QTE	QUADRO TECNICO ECONOMICO
S. I. TR.	STUDIO IMPATTO DEL TRAFFICO
VALSAT	VALSAT
V. I.A.C.	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
CONV.	BOZZA DI CONVENZIONE
CME	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
EP	ELENCO PREZZI
C.I.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
	TAVOLE ARCHITETTONICO
A01a	INQUADRAMENTO NORMATIVO
A01b	INQUADRAMENTO STATO LEGITTIMO
A01c	INQUADRAMENTO AREE INTERVENTO DI PROGETTO
A02	RILIEVO PLANI ALTIMETRICO STATO DI FATTO
A03	INQUADRAMENTO URBANO DI PROGETTO
A04	PIANTA PIANO TERRA PROGETTO, PIANTE PIANO TERRA COMPARATIVA NEI CONFRONTI DELLO STATO LEGITTIMO
A05	VERIFICA STANDARD URBANISTICI
A06	PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO, PROSPETTI E SEZIONI COMPARATIVE NEI CONFRONTI DELLO STATO LEGITTIMO, VISTE DI PROGETTO
A07a	APPROFONDIMENTO AREA PUBBLICA 1/3
A07b	APPROFONDIMENTO AREA PUBBLICA 2/3
A07c	APPROFONDIMENTO AREA PUBBLICA 3/3
A08	STRATIGRAFIE
A09	VIABILITA' E SEGNALETICA
A10	L-13/89
A11	PROGETTO DEL VERDE
	TAVOLE SPECIALISTICHE
S01a	RELAZIONE TECNICA RETI SOTTOSERVIZI
S01b	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA STRADE E PARCHEGGI
S01c	RELAZIONE DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE CABINE ELETTRICHE
S02a	DISEGNI PLANIMETRICI RETI FOGNARIA - IDRICA
S02b	DISEGNI PLANIMETRICI RETI CADITOIE VICOLO MACELLO VECCHIO
S03	DISEGNI PLANIMETRICI RETI ENERGIA ELETTRICA - TELEFONICA - ILLUMINAZIONE ESTERNA
S04	DISEGNI PLANIMETRICI RETE IRRIGAZIONE

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra meglio generalizzate, in applicazione dell'articolo 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 26 delle Leggi Regionali n. 47/78 e n. 24/2017 e successive modificazioni e integrazioni;

STIPULANO

la presente Convenzione da trascriversi a cura del Soggetto Attuatore

ARTICOLO 1 PREMESSE E DURATA DELLA CONVENZIONE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

La presente convenzione annulla e sostituisce, a tutti gli effetti la Convenzione Urbanistica, di cui al punto 3 delle premesse, stipulata in data 01.03.2010, relativa al Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 20 aprile 2009.

Il periodo di validità della presente convenzione corrisponde al periodo di validità del Piano di Recupero ai sensi della normativa vigente, in scadenza al 01/03/2030, fatte salve eventuali ulteriori proroghe ex lege; alla scadenza varranno le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

Si precisa che il ruolo di Soggetto Attuatore è ricoperto esclusivamente da Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop., alla quale competono integralmente la realizzazione delle opere nonché l'assunzione di tutti gli oneri e obblighi connessi e derivanti dalla presente Convenzione.

ARTICOLO 2 OGGETTO

La presente Convenzione regola contenuti e modalità attuative degli interventi previsti dalla Variante al Piano di recupero per un'area sita a Lugo, via Acquacalda, vicolo Macello, censita al N.C.T. di Lugo al Foglio 103 particelle 1658 – 1689 – 1593 - 85, della superficie complessiva catastale di 6735 mq con tutte le opere di urbanizzazione relative, nonché le opere fuori comparto previste dall'art. 3 e la cessione di un'area extracomparto destinata al potenziamento delle dotazioni ecologico ambientali al fine di perseguire le strategie territoriali di adattamento climatico e sicurezza del territorio, come specificato nelle tavole di progetto e come meglio esplicitate nel presente atto. L'attuazione del lotto, individuato al Catasto Terreni al Fg. 103 mappali 1658 e 1689 ed oggetto di Variante, è soggetta al rispetto dei vincoli di carattere generale dettati dallo strumento urbanistico ed edilizio vigente, della specifica normativa riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione del PdR ed in particolare:

- Destinazione:
 - Commercio al dettaglio alimentare o misto per l'insediamento di una sola medio-piccola struttura di vendita
- Indici:
 - Superficie territoriale del Piano di Recupero: St = 6735 mq (catastale)
 - Superficie territoriale soggetta a variante del Piano di Recupero: St = 5745 mq (catastale)

- Volume lordo massimo realizzabile del Piano di recupero in variante: VL = 10700 mq
- Superficie fondiaria Sf max = 4877 mq
- Superficie complessiva massima SC max = 1686,7 mq
- Superficie di vendita massima Svmax = 923 mq

Gli interventi sui lotti individuati al Catasto Terreni al Fg. 103 mappale 85 e 1593 sono soggetti al rispetto dei vincoli di carattere generale dettati dallo strumento urbanistico ed edilizio vigente e della specifica normativa riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

ARTICOLO 3 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per gli aventi causa, ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione riguardanti il Piano, così come descritte negli elaborati di progetto, secondo le prescrizioni degli Enti preposti:

- marciapiedi e piste ciclabili;
- spazi di sosta e parcheggio;
- aree verdi di pertinenza del parcheggio con rain garden e impianto di irrigazione;
- reti di fognatura bianca e mista;
- rete idrica;
- linea di distribuzione energia elettrica e cabina ENEL;
- linea telefonia e fibra;
- segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di pubblica illuminazione.

Il Soggetto Attuatore, inoltre, si obbliga, per sé e per gli aventi causa, ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle seguenti opere fuori comparto, compiutamente descritte e specificate negli elaborati di progetto:

- 1 nell'area pubblica di Via Acquacalda (aree extra comparto 1) messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale, miglioramento dell'illuminazione pubblica e realizzazione di cordoli spartitraffico rialzati;
- 2 nell'area pubblica Vicolo Macello Vecchio (area extra comparto 1-2) riqualificazione di Vicolo Macello Vecchio con realizzazione di percorso ciclo-pedonale, rifacimento manto stradale e pedonalizzazione del tratto terminale verso Via Acquacalda;
- 3 nell'area pubblica di Via Manet (area extra comparto 2) realizzazione di cabina ENEL, ricollocazione dell'isola ecologica, adeguamento segnaletica stradale.

Il Soggetto attuatore si impegna, inoltre, per sé e per i suoi aventi causa:

- in sede di cessione delle aree, a stipulare con il Comune di Lugo una specifica Convenzione per la definizione nel dettaglio dell'impegno alla manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio pubblico prospiciente Vicolo Macello Vecchio, nonché della regolazione della gestione complessiva delle aree di parcheggio pubblico e privato;

- a mantenere aperto e liberamente accessibile il parcheggio pertinenziale prospiciente Via Acquacalda anche fuori dagli orari di apertura dell'esercizio commerciale;

Il Soggetto Attuatore si obbliga, inoltre, per sé e per i suoi aventi causa a:

- rispettare le prescrizioni impartite dalla Polizia Locale dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ed in particolare nella fase di operatività dell'esercizio commerciale a rispettare quanto segue:

- il transito degli autocarri pesanti (sup. 35 t.) per la consegna delle merci presso l'attività commerciale, dovrà avvenire utilizzando un itinerario (sia in entrata che in uscita) disciplinato dalla Polizia Locale e gli orari di transito non potranno assolutamente coincidere con quelli degli studenti che entrano ed escono dal plesso scolastico ubicato nelle vicinanze della nuova attività commerciale ossia dal lunedì al venerdì dalle 8:00 alle 08:45 e dalle 16:15 alle 16:45 e il martedì, mercoledì e venerdì dalle 12:15 alle 12:45;

- rispettare le prescrizioni impartite da ARPAE Ravenna ed in particolare:

- 1 dovrà essere realizzata la barriera fonoassorbente a protezione del recettore R5 prima del collaudo delle opere pubbliche
- 2 il compattatore dovrà essere usato solo in orario diurno
- 3 le operazioni di carico/scarico dovranno avvenire a motore spento

Relativamente alle operazioni di cantiere il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa, a definire e concordare, con almeno 60 giorni di anticipo, le modalità delle demolizioni relativamente a questioni acustiche e igienico-sanitarie con gli Enti preposti al controllo.

ARTICOLO 4 - QUANTIFICAZIONE E CESSIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le dotazioni territoriali dovute e di progetto risultano le seguenti:

	Dovuti (mq)	Di progetto (mq)	Localizzazione
Parcheggio	674,68	868	Area interna al comparto
Verde	1.012	21.712	Area esterna al comparto N.C.T. Lugo Fg. 104 mapp. 1108 -1109
	Totale aree 1.686,68	Totale aree 22.580	

Dalla comparazione degli elementi sopra riportati risulta il rispetto delle dotazioni territoriali previste dalle normative vigenti.

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa alla cessione gratuita al Comune di Lugo di:

- area destinata a parcheggio pubblico, di mq 868 a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione e collaudo definitivo;
- area verde non attrezzata extracomparto di mq 21.712.

ARTICOLO 5 – CESSIONE ANTICIPATA DI AREE PUBBLICHE

La Soc. Commercianti Indipendenti Associati soc. coop. cede gratuitamente al Comune di Lugo che accetta e riceve le aree, destinate a verde, poste in Lugo (RA) in Via Piratello, così individuate al Catasto Terreni del Comune di Lugo:

- Fg. 104 mappale 1108 della superficie di 234 mq
- Fg. 104 mappale 1109 della superficie di 21.478 mq

La proprietà di tali aree è ceduta al Comune di Lugo contestualmente alla stipula della presente convenzione con ogni onere a carico del Soggetto Attuatore.

Le suddette aree vengono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive come legalmente esistenti.

Il Soggetto Attuatore, a mezzo come sopra, garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'area ceduta per averla acquistata con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Martina Olivetti di Forlì, in data 20 marzo 2025, Repertorio n. 10757 e Raccolta n. 8446, registrato a Forlì il 21 marzo 2025 al n. 2097 serie 1T e trascritto a Ravenna il 21 marzo 2025 ai numeri 5521 di Registro Generale e 3908 di Registro Particolare che garantisce altresì la completa libertà di quanto ceduto da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, intendendo prestare la più ampia garanzia per l'evizione anche parziale ed obbligarsi all'eventuale risarcimento di tutti i danni e le spese a norma di legge. Agli effetti fiscali i sottoscritti nella loro citata veste dichiarano che il valore della presente cessione avvenuta in adempimento della presente convenzione è stato convenuto in Euro novantamila/00 (90.000/00) e la parte cedente rinuncia espressamente a qualsiasi ipoteca legale che potesse sorgere in sede di trascrizione del presente atto.

ARTICOLO 6 – COSTI DELLE OPERE e CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il soggetto Attuatore ha assunto l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria ed extracomparto previste dal Piano a fronte dello scomputo totale della quota del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria U1 e di urbanizzazione secondaria U2, ai sensi della Deliberazione dell'Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale di Lugo n. 88/2019 di recepimento della stessa.

Il Soggetto attuatore dichiara che la previsione di spesa complessiva (importo lavori e oneri della sicurezza) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione attinenti alla Variante al Piano di recupero è come da Computo metrico estimativo allegato al progetto. La stima delle opere è stata ritenuta congrua e coerente dall'Area Servizi al territorio del Comune di Lugo (parere PG. 109419 del 23/12/2025).

La quota del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2 non è dovuto, a fronte della realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione previste dal progetto.

Il contributo di costruzione per il rilascio del titolo abilitativo è dovuto per la sola quota del costo di costruzione (QCC) che verrà corrisposta in sede di rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento edilizio in base alle tariffe vigenti al data di rilascio del titolo.

Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore sulla base della specifica rendicontazione da attuarsi secondo le modalità previste dal punto 6.1.6 della DAL sopra citata.

ARTICOLO 7 – VARIANTI AL PROGETTO DI INTERVENTO URBANISTICO

Sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono subordinate all'approvazione di una specifica variante e relativa convenzione secondo le procedure di un nuovo Piano di recupero:

- modifiche sostanziali dell'impianto urbanistico o modifiche alle quantità di aree attrezzate a soddisfacimento delle dotazioni territoriali, compatibili con le norme previste dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della richiesta
- modifiche planivolumetriche che incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti
- modifiche alle destinazioni d'uso

Sono considerate varianti non sostanziali:

- minime modifiche dell'impianto urbanistico che non comportino variazioni delle quantità delle dotazioni territoriali previste e dell'assetto viabilistico;
- scostamenti del posizionamento dei passi carrai senza riduzione delle quantità previste di parcheggio e del numero di stalli, fermo restando il rispetto della disciplina del Nuovo Codice della Strada;
- variazioni delle reti tecnologiche (gas, acqua, energia elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione etc..) previo parere favorevole dell'ente gestore interessato.

Tali modifiche, da concordare preventivamente con gli uffici dell'Amministrazione, verranno autorizzate mediante variante al permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nei limiti delle normali tolleranze di misurazione, in fase di frazionamento sono consentite lievi variazioni alla dimensione e superficie del lotto e delle aree pubbliche.

Minimi scostamenti dell'andamento planimetrico delle reti tecnologiche, senza alterazione del dimensionamento saranno riportate nella tavole "as built" da allegarsi alla richiesta di collaudo.

ARTICOLO 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO

La costruzione integrale delle opere di urbanizzazione dovrà essere conclusa entro il termine di efficacia della presente Convenzione e comunque entro i termini stabiliti dal permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il permesso di costruire del fabbricato commerciale potrà essere rilasciato solo a seguito del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

In alternativa potrà essere attivato un procedimento di autorizzazione unica tendente al rilascio di

entrambi i permessi (fabbricato commerciale ed opere di urbanizzazione).

La comunicazione di inizio lavori del fabbricato commerciale potrà essere data solo a seguito dell'avvenuta comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire sotto la vigilanza degli Enti gestori dei pubblici servizi e dell'Area Infrastrutture per il Territorio del Comune di Lugo, che ne verificherà la conformità tecnico-amministrativa. Per effettuare le attività di collaudo in corso d'opera e conclusivo delle suddette opere il Soggetto Attuatore nominerà, a proprie spese prima dell'inizio dei lavori, il collaudatore sulla base di una terna di professionisti fornita dall'Area Infrastrutture per il Territorio del Comune di Lugo.

La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, anche parziale, potrà avvenire previa ultimazione delle opere di urbanizzazione e presentazione del collaudo conclusivo delle opere di urbanizzazione. Resta salvo quanto previsto dall'art. 10 del D.P.R. 160/2010.

Preventivamente all'inizio dei lavori il Soggetto Attuatore è obbligato a dotarsi di autorizzazioni di occupazione di suolo pubblico per il cantiere qualora fosse necessario.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a salvaguardare la pubblica incolumità, la sicurezza dei cantieri e a ripristinare gli eventuali danni a terzi nonché a delimitare l'area di cantiere con strutture e materiali decorosi.

È a carico del Soggetto Attuatore il ripristino di eventuali danni su via Acquacalda e Via Manet risultassero provocati nel corso dei lavori dalle macchine operatrici del cantiere o dagli automezzi di servizio dello stesso. Tale ripristino dovrà avvenire prima del collaudo delle opere.

L'esecuzione graduale delle opere di urbanizzazione in ogni caso dovrà avvenire in modo da assicurare, all'atto della presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCEA), che per gli edifici siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento relative all'edificio.

ARTICOLO 9 – GARANZIE

A garanzia della perfetta esecuzione e completamento delle opere sopra citate di cui agli articoli 3, 4 e 5, entro i termini di cui all'art. 8, il Soggetto Attuatore, ha costituito a favore del Comune idonea garanzia fidejussoria per un importo di euro 1.200.000,00 (unmilioneduecentomila/00) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, rilasciata da primaria compagnia assicurativa in data svincolabile solo con lettera liberatoria del Comune al completamento dei lavori previo collaudo favorevole degli stessi e all'adempimento di tutti gli obblighi della convenzione.

Tale cauzione è stata costituita con fideiussione Assicurativa immediatamente esigibile e valida ed operante fino alla data di collaudo delle opere di uso pubblico e relativi servizi. La suddetta fideiussione è stata consegnata all'Amministrazione del Comune di Lugo al momento della stipula del presente atto. Per l'ipotesi di inadempienza rispetto a quanto convenuto nel presente atto, il Comune disporrà della cauzione stessa nel modo più ampio per portare a termine e/o rendere collaudabili le opere di urbanizzazione.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per

tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore fino alla emissione del Certificato di Collaudo provvisorio da parte del Comune, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, anche parziale, a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, secondo le modalità previste al seguente Art. 13.

Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificate e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

ART. 10 – COLLAUDI

Entro 90 giorni dalla fine lavori il Soggetto Attuatore dovrà inoltrare il collaudo conclusivo di tutti i lavori previsti, entro e fuori comparto, nel presente atto. Il collaudo conclusivo dovrà contenere i collaudi degli Enti competenti, le certificazioni e le planimetrie aggiornate "as built" degli effettivi lavori eseguiti con l'ubicazione esatta di tutte le reti tecnologiche posate e dei relativi allacci. Potranno anche essere predisposti dei collaudi parziali in corso d'opera. Il collaudo conclusivo delle opere di urbanizzazione sarà ratificato dall'Area Infrastrutture per il Territorio del Comune di Lugo entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione completa, fatto salvo interruzioni dei termini per richieste di integrazione da parte dell'Amministrazione. Tutte le spese relative alle operazioni di collaudo (anche in corso d'opera) saranno a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 11 - PREVENZIONE DELL'INFILTRAZIONE DELLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA – RISOLUZIONE

L'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ha richiesto alla competente Prefettura di RAVENNA il rilascio dell'informazione antimafia nei confronti del soggetto proponente di cui all'art. 84 comma 3 del D.lgs. n. 159/2011 con protocollo di ingresso PR_FCUTG_Ingresso_0016321_20260302. Nel caso in cui, in seguito alle verifiche condotte dalla Prefettura di RAVENNA l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna riceva informazione interdittiva per una o più cause nei confronti del Soggetto Attuatore si procederà all'immediata risoluzione della presente Convenzione senza che Soggetto Attuatore abbia nulla a pretendere dall'Amministrazione del Comune di Lugo per risarcimenti connessi alle opere nel frattempo eventualmente realizzate o indennizzi di qualsiasi tipo.

Art 12 - ALIENAZIONI, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il "Soggetto Attuatore" al momento della vendita degli immobili si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita i riferimenti di registrazione e trascrizione del presente atto.

In caso di trasferimento ad aventi causa, nell'adempimento degli obblighi definiti dall'art. 4, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarare espressamente di liberare l'originario obbligato.

Art. 13 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente convenzione il Comune di Lugo ordina con apposito atto che si provveda a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a giorni 90 (novanta).

Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune di Lugo intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 (trenta) giorni. Scaduto anche tale ulteriore termine, il Comune di Lugo può provvedere direttamente all'esecuzione delle prestazioni dovute, all'applicazione di eventuali penali, con escussione della prestata fideiussione per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate o non collaudate ed addebito di ogni ulteriore onere.

ART. 13 - SPESE CONTRATTUALI ED ATTI

Ogni spesa relativa al presente atto ed ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

COMMERCIALE

47122 F

C.F.

Atto Società Cof