



Andrea Aquilina
NOTAIO

Repertorio n. 14.423

Raccolta n. 9474

**ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. N. 24/2017 PER
LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PRIVATO A MISANO ADRIATICO
IN VIA ROMAGNA.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno dodici del mese di
dicembre

12.12.2025

In Misano Adriatico (RN), Via Gramsci n. 30.

Avanti a me Avv. Andrea Aquilina, Notaio in Rimini, iscritto
al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,
sono presenti i signori:

- Alagia Antonella, nata a San Benedetto Del Tronto (AP) il
13 maggio 1973, domiciliata per la carica presso la residenza
municipale, che interviene al presente atto nella sua qualità
di Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata, in
nome e per conto del "**Comune di Misano Adriatico**", sito in
Via Repubblica n. 140, codice fiscale e partita I.V.A.:
00391260403 (di seguito denominato per brevità "**Comune**"), a
questo atto autorizzato con Decreto Sindacale n. 6 dell'1
agosto 2025 e con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 in
data 20 (venti) novembre 2025 (duemilaventicinque);

- **Barogi Daniele**, nato a Rimini (RN) il 28 luglio 1968 e
residente a Misano Adriatico (RN) in Via Francesco Petrarca
n. 13, codice fiscale: BRGDNL68L28H2940, il quale dichiara di
essere divorziato;

- **Barogi Edgardo**, nato a Misano Adriatico (RN) (già Misano In
Villa Vittoria) il 25 giugno 1935 e residente a Misano
Adriatico (RN) in Via Litoranea Nord n. 21, codice fiscale:
BRGDRD35H25F244J, il quale dichiara di essere coniugato in
regime di comunione legale dei beni ma di disporre di beni
personali;

- **Gennari Cristina**, nata a Rimini (RN) il 23 maggio 1967 e
residente a Misano Adriatico (RN) in Via Litoranea Nord n.
21, codice fiscale: GNNCST67E63H294Z, la quale dichiara di
essere coniugata in regime di separazione dei beni e di
intervenire ed agire nel presente atto sia in proprio, che
nella sua veste di procuratrice generale del signor:

- **Gennari Luca**, nato a Rimini (RN) il 4 luglio 1964 e
residente a Misano Adriatico (RN) in Via Litoranea Nord n.
21, codice fiscale: GNNLCU64L04H294Q, celibe, autorizzata a
quanto segue in forza dei poteri a lei conferiti dalla
procura generale a mio rogito, in data 25 novembre 2025,
Repertorio n. 14.327/9.395, registrata a Rimini in data 27
novembre 2025 al n. 12784 che, in copia conforme, si allega
al presente atto sotto la **lettera "A"**;

- **Ceccoli Marco**, nato a Monte Grimano Terme (PU) il 16 maggio
1964 e residente a Misano Adriatico (RN) in Via Litoranea
Nord n. 21 interno 12, codice fiscale: CCCMRC64E16F524D, il
quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione

REGISTRATO A RIMINI
AGENZIA DELLE ENTRATE
il 17/12/2025
n. 13768
Serie 1T
euro 590,00

TRASCritto A
RIMINI
il 17/12/2025
al n. R.G. 19701
al n. R.P. 13988

dei beni (di seguito denominati per brevità **"soggetto attuatore"**).

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

Premesso:

* che la legge regionale Emilia-Romagna n. 24 del 2017 *Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio* e successive modifiche ha introdotto un sistema di pianificazione che prevede nuovi strumenti con i quali i Comuni attuano le previsioni del proprio piano urbanistico generale (PUG), tra i quali, in particolare, gli accordi operativi di cui all'articolo 38, da stipulare tra il Comune ed i soggetti privati proprietari delle aree quali proponenti dell'intervento;

* che l'articolo 38 della L.R. n. 24/2017 disciplina gli accordi operativi, attribuendo ad essi il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e definendo i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula, tra i quali i contenuti propri delle convenzioni urbanistiche con i quali sono definiti gli obblighi assunti dal privato per il soddisfacimento dell'interesse pubblico, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;

* che lo stesso articolo 38 e gli articoli 18, 19 e 39, L.R. n. 24/2017 regolano i casi e le modalità nei quali devono essere valutati gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio prodotti dagli accordi operativi;

* che la disciplina regionale delle dotazioni territoriali di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 110 del 28.01.2021 è stata recepita nell'ambito della Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e delle norme del PUG;

* che l'attuazione degli accordi operativi deve conformarsi ai principi e disposizioni di cui alla legge regionale n. 18 del 2016 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili) e ss.mm.ii. e in particolare alle norme di cui agli articoli da 27 a 32 relativi alla promozione della regolarità, prevenzione delle infiltrazioni mafiose, tutela dell'ambiente, salute e sicurezza dei lavoratori nel settore dell'edilizia e delle costruzioni;

* che per la realizzazione delle opere pubbliche previste dagli accordi operativi valgono le disposizioni sulle opere di urbanizzazione eseguite dai soggetti attuatori a scomputo del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, commi 2 e 2-bis, del Testo unico edilizia, DPR 380/2001, nonché le collegate disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023 oltre alla DAL 186/2018 ed alle disposizioni comunali vigenti;

* che l'area di che trattasi, sita in Comune di Misano Adriatico (RN) in Via Romagna ed identificata al Catasto Terreni del predetto Comune, al Foglio 2 con la P.lla 2100, meglio in appresso descritta, è soggetta alla seguente disciplina del Piano Urbanistico Generale:

- area interna al Territorio Urbanizzato

- DISCIPLINA

T5 - Zone urbane prevalentemente turistiche, T5S - zone o singole unità edilizie peculiari per il profilo che svolgono o possono svolgere nel contesto urbano e per l'offerta turistica (articoli 4.9 - 4.20 delle norme di attuazione); tali zone, in considerazione delle loro caratteristiche o della loro localizzazione, sono chiamate a svolgere uno specifico compito nell'attuazione della strategia del PUG, attraverso la definizione di un Accordo Operativo che dovrà risultare coerente con le specifiche indicazioni contenute nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (SQUEA);

- STRATEGIA

Nell'ambito della Carta delle strategie (Tavola 2 b del PUG) l'area è posta all'interno dell'unità territoriale D - Costa. Per l'unità territoriale D la Strategia Locale SLD 6 fa capo alla strategia Generale "Misano attraente e accogliente" esplicitata nella SQUEA - Elaborato 2 a;

* che non sono stati approvati strumenti urbanistici sovraordinati o settoriali, successivi all'approvazione del PUG, che incidano direttamente sui contenuti dell'Accordo Operativo;

* che in data 23/12/2024 con prot. 43247 è stata depositata la proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, per la realizzazione di un parcheggio privato sito in Via Romagna, individuato catastalmente al Foglio 2, con la P.lla 2100, interno al territorio urbanizzato, proposta integrata con sostituzione degli elaborati in data 21/03/2025 con prot. 9351;

* che l'avviso pubblico di deposito della proposta di Accordo Operativo, con il quale è stato dato avvio al periodo di deposito degli atti ai fini della pubblicizzazione dell'accordo e della eventuale presentazione di osservazioni, è stato pubblicato sul sito del Comune di Misano Adriatico in data 01/04/2025, ed in data 09/04/2025 Sul BUR Emilia Romagna n.88 del 09.04.2025 (Parte Seconda);

* che la proposta di accordo è stata pubblicata sul sito del Comune di Misano Adriatico, nell'apposita sezione Servizi/Catasto e urbanistica/Accordi Operativi, completa di tutti i suoi elaborati;

* che, alla data del 09/06/2025 (decorrenza del sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione sul BUR ER dell'avviso di deposito) non sono pervenute osservazioni;

* che l'Ente ha richiesto l'informazione antimafia relativa

ai soggetti proponenti (art. 38, c. 4);

* che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 35 del 20 novembre 2025 ha preso atto che non sono pervenute osservazioni ed ha approvato la conseguente proposta di Accordo Operativo autorizzandone la relativa stipula (art. 38, c.12).

Si dà atto che:

* a seguito della stipula dell'Accordo Operativo, i suoi effetti giuridici decorreranno dal giorno della pubblicazione sul BURERT da parte delle strutture regionali dell'avviso pubblico di avvenuta stipula (art. 38, c. 14 della LR 24/2017);

* che copia integrale dell'accordo sottoscritto è pubblicata sul sito web dell'amministrazione comunale nell'apposita sezione di Amministrazione Trasparente (<https://www.comune.misano-adriatico.rn.it/it-it/amministrazione-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio>) ed è depositata presso la sede dell'Ufficio di Piano per la libera consultazione del pubblico.

Premessa la soprastante narrativa, che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Oggetto e finalità dell'accordo

I signori Barogi Daniele, Barogi Edgardo, Gennari Cristina, Gennari Luca e Ceccoli Marco, come presenti e rappresentati, ognuno per quanto di sua spettanza e congiuntamente per l'intero, si obbligano per loro e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare un parcheggio privato secondo le disposizioni in appresso descritte e alla realizzazione e cessione di un ampliamento del marciapiede ad uso pubblico antistante l'ingresso al realizzando parcheggio.

L'area è identificata al Catasto Terreni del Comune di Misano Adriatico (RN) come segue:

Foglio 3,

- **P.lla 2100**, di mq. 616, semin arbor, cl. 4, reddito dominicale Euro 3,34, reddito agrario Euro 3,34;

confinante con Via Romagna, ragioni del Comune di Misano Adriatico, ragioni Giorgi Luciano su due lati, salvo altri; ed è di piena proprietà del soggetto attuatore come segue:

- Barogi Daniele, per la quota di comproprietà pari a 175/1000 (centosettantacinque millesimi);

- Barogi Edgardo, per la quota di comproprietà pari a 325/1000 (trecentoventicinque millesimi);

- Gennari Luca, per la quota di comproprietà pari a 250/1000 (duecentocinquanta millesimi);

- Gennari Cristina, per la quota di comproprietà pari a 175/1000 (centosettantacinque millesimi);

- Ceccoli Marco, per la quota di comproprietà pari a 75/1000 (settantacinque millesimi).

1. Il presente Accordo Operativo è stipulato, con valori ed

effetto di piano urbanistico attuativo, per definire consensualmente i contenuti del progetto di intervento urbanistico-edilizio denominato "Realizzazione di un parcheggio privato in Via Romagna" e gli obblighi assunti dal soggetto attuatore quali presupposti, condizioni e vincoli per la sua realizzazione, ai sensi e per gli effetti di legge (articolo 38, LR 24/2017).

2. L'intervento interessa il terreno ubicato in Misano Adriatico (RN) in Via Romagna, avente una superficie reale di complessivi mq. 590 circa, meglio sopra descritto; il lotto, allo stato attuale ineditato ed incolto, è situato nel centro abitato di Misano mare, è recintato ed ha accesso diretto dalla strada comunale; è individuato dal Piano Urbanistico Generale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 14/12/2023 quale T5S - *Zone urbane prevalentemente turistiche - zone o singole unità edilizie peculiari per il profilo che svolgono o possono svolgere nel contesto urbano e per l'offerta turistica*, è collocato all'interno del Territorio Urbanizzato e si attua tramite AO (art. 4.20 comma 5 delle Norme del PUG, Elaborato 3 a).

Il progetto urbano oggetto dell'accordo è illustrato e rappresentato negli elaborati allegati alla proposta di accordo pervenuta, ed in particolare:

- Relazione tecnico illustrativa e previsione di spesa;
- Tav. n. 2 Progetto;
- Norme urbanistiche;
- Tav. n. 4 Elaborato integrativo;
- Tav. n. 4.1 Elaborato integrativo;
- Tav. n. 5 Elaborato integrativo.

Il soggetto attuatore dichiara che le aree oggetto del presente accordo sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri, gravami, vincoli di ogni specie che possano in qualunque modo impedire o limitare la realizzazione dell'intervento.

Art. 2 - Documenti che fanno parte dell'accordo

1. Si considerano parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche se non materialmente allegati, i seguenti documenti agli atti dell'ufficio urbanistica:

- Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto Preliminare Ambientale;
- Relazione Economico Finanziaria;
- Relazione tecnico illustrativa e previsione di spesa;
- Elaborato n. 1 Stato di Fatto
- Elaborato n. 2 Progetto;
- Norme urbanistiche;
- Elaborato n. 4 Elaborato integrativo;
- Elaborato n. 5 Elaborato integrativo

Si allega, per farne parte integrante e sostanziale, al

presente atto sotto la **lettera "B"**, previa sottoscrizione dei comparenti e di me Notaio, il seguente elaborato:

- Elaborato n. 4.1 Elaborato integrativo.

Art. 3 - Specificazione dell'intervento

1. L'intervento oggetto del presente accordo è volto alla realizzazione di un parcheggio privato con venti posti auto, in parte ombreggiati mediante la realizzazione di una tettoia. Il parcheggio sarà predisposto per ospitare una o più stazioni di ricarica per i veicoli elettrici e sulla copertura della tettoia verranno installati pannelli fotovoltaici.

2. Opere inerenti ad attrezzature e spazi collettivi:

- realizzazione e cessione di un ampliamento del marciapiede ad uso pubblico antistante l'ingresso al realizzando parcheggio, in Via Romagna, per mq. 5,44 (cinque virgola quarantaquattro), come rappresentato negli elaborati progettuali n. 2, 4 e 4.1; l'importo per la realizzazione dell'ampliamento del marciapiede è definito al punto 2 della relazione economico finanziaria in Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero); trattasi di costo assoggettato a scomputo del contributo di costruzione;

- frazionamento e cessione a titolo gratuito di un'area di complessivi mq. 24,38 (ventiquattro virgola trentotto) da stralciarsi dall'area di maggior corpo, distinta al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 3, con la P.lla 2100 già occupata dal Comune di Misano Adriatico ed accorpata al parcheggio pubblico adiacente all'area di intervento, come rappresentato negli elaborati progettuali n. 2, 4 e 4.1, per un importo stimato di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

Art. 4 - Obbligazioni generali del soggetto attuatore

1. Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, ad attuare l'intervento oggetto dell'accordo nel rispetto di tutti i termini, condizioni e tempi, definiti nel presente atto e specificati negli elaborati tecnici allegati.

2. Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di costruzione e gli altri oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi occorrenti per l'attuazione dell'intervento oggetto dell'accordo, secondo la disciplina vigente al momento del rilascio dei titoli, fatto salvo lo scomputo dalla quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione primaria dei costi di realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di cui al successivo articolo 5.

3. Nell'esecuzione di tutti i lavori attuativi dell'intervento, oggetto dell'accordo, il soggetto attuatore si obbliga ad assumere ogni misura idonea a garantire la sicurezza dell'ambiente di lavoro ed a preservare l'incolumità e la salute pubblica, i beni e le attività,

pubbliche e private, nelle aree coinvolte.

Art. 5 - Obbligazioni relative alle dotazioni territoriali

1. Con riferimento alle opere di realizzazione e adeguamento delle dotazioni territoriali, di cui all'articolo 3, comma 2, il soggetto attuatore si obbliga a:

- assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere destinate alla cessione al patrimonio comunale, ed a cedere le stesse opere e le relative aree al Comune, senza altro corrispettivo se non lo scomputo del contributo di costruzione ove consentito. L'importo da porre a scomputo della quota relativa alle opere di urbanizzazione primaria del contributo di costruzione è rappresentato dal costo di realizzazione delle opere determinato al punto 2 dell'elaborato denominato Relazione Economico Finanziaria in Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero);
- assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere;
- rispettare tutti i tempi definiti nel cronoprogramma di cui all'articolo 6, comma 2;
- redigere e presentare al Comune il progetto esecutivo di tutte le opere o a richiedere l'apposito titolo abilitativo, completo di computo metrico estimativo e quadro economico, redatto in conformità al vigente D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, all'Accordo Operativo, al Regolamento edilizio ed alle eventuali ulteriori disposizioni di settore vigenti in relazione alla tipologia di opera;
- provvedere alla direzione dei lavori ed alla loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune o al titolo abilitativo rilasciato;
- provvedere al collaudo di tutte le opere a norma del D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, e degli appositi regolamenti vigenti, provvedendo altresì entro i termini generali previsti dal presente accordo, nonché entro i termini specifici fissati nel caso dal Comune, alla risoluzione di ogni eventuale difformità rilevata in sede di collaudo;
- pagare il contributo di costruzione a conguaglio, qualora l'importo delle opere collaudate positivamente risulti inferiore all'importo scomputato;
- includere negli atti di trasferimento di proprietà le servitù costituite o da costituirsi a favore del Comune;
- provvedere, a proprie cura e spese, per le opere oggetto di cessione al patrimonio comunale, alla predisposizione degli atti catastali di frazionamento e degli atti notarili di trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle relative aree;
- assumere a proprio carico gli oneri relativi alla eventuale costituzione delle servitù pubbliche;
- farsi carico della manutenzione e di ogni ulteriore onere e

responsabilità riguardante le opere e le relative aree, fino a quando non sarà intervenuto il trasferimento delle opere al patrimonio comunale e la consegna effettiva o la costituzione delle servitù pubbliche o la riconsegna al Comune delle aree pubbliche oggetto di interventi od anche oltre, per un periodo definito in relazione a specifiche disposizioni o ad accordo tra le parti.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere saranno precisate dal progetto esecutivo che deve essere redatto dal soggetto attuatore in conformità al vigente D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, all'Accordo Operativo, al Regolamento edilizio ed alle eventuali ulteriori disposizioni di settore vigenti in relazione alla tipologia di opera ed alle prescrizioni tecniche dettate dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete.

3. Eventuali modifiche alla localizzazione o alle caratteristiche delle opere potranno essere disposte in corso d'opera dal Comune, o richieste dal soggetto attuatore e concesse dal Comune, per emerse e motivate ragioni di maggiore funzionalità delle opere. Qualora tali modifiche comportino un onere aggiuntivo non superiore al 25% (venticinque per cento) del costo di realizzazione delle opere modificate, stimato nel presente accordo, esse saranno realizzate dal soggetto attuatore senza altro esigere. Qualora l'onere aggiuntivo risulti superiore, la realizzazione delle modifiche comporterà un corrispettivo, a favore del soggetto attuatore, da determinare in sede negoziale integrativa del presente accordo.

Art. 6 - Termini di validità dell'accordo, termini di attuazione dell'intervento (cronoprogramma) e sanzioni per ritardi

1. Il presente accordo è valido per anni cinque dalla data di stipula, oltre il quale esso risulterà inefficace per ogni eventuale parte non adempiuta, oltre all'applicazione in ogni caso delle sanzioni a carico del soggetto attuatore di cui al successivo comma 4, e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui al successivo articolo 7 a copertura dei costi delle dotazioni territoriali e delle misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate o non assolte, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dagli stessi inadempimenti.

2. Il soggetto attuatore assicura la compiuta attuazione dell'intervento oggetto dell'accordo, in tutte le sue parti e fasi, entro il periodo di validità dell'accordo, assicurando in particolare il rispetto dei seguenti termini temporali perentori:

a) compiuta presentazione dei titoli edilizi (SCIA o richieste di permesso di costruire, ai sensi della LR 15/2013) necessari alla realizzazione di tutte le opere previste, di cui all'art. 3, entro mesi dodici dalla data di

pubblicazione sul BURERT da parte delle strutture regionali dell'avviso pubblico di avvenuta stipula dell'Accordo Operativo;

b) avvio dei lavori per tutte le opere, entro mesi dodici dalla validità dei titoli edilizi;

c) ultimazione dei lavori per tutte le opere, con deposito di SCEA di cui all'art. 23, LR 15/2013, per le opere private, deposito della richiesta di collaudo o deposito del certificato di regolare esecuzione entro mesi trentasei dalla validità dei titoli edilizi;

d) per tutte le opere destinate a funzioni pubbliche secondo il rispettivo regime specificato all'art. 3, cessione delle opere e delle relative aree al patrimonio pubblico comunale e consegna effettiva, oppure costituzione delle servitù pubbliche, oppure riconsegna delle aree pubbliche oggetto di interventi, entro mesi sei dall'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

3. Il Comune su specifiche richieste del soggetto attuatore, motivate da sopravvenute e non prevedibili circostanze, può concedere una e non più di una proroga, comunque non superiore a giorni centottanta, per ognuno dei termini di cui al comma 2.

4. Fatte salve le proroghe di cui al comma 3, ogni mancato rispetto di uno dei termini di cui al comma 2, comporta l'applicazione di sanzioni pecuniarie convenzionali determinate nella misura di Euro 75,00 (settantacinque virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo, a carico del soggetto attuatore, ed ogni ritardo protratto per oltre centottanta 180 (centottanta) giorni comporta la risoluzione dell'accordo con gli effetti di cui al comma 1.

5. L'importo complessivo delle sanzioni applicate dal Comune a norma dal comma 4 è computato a carico del soggetto attuatore. Qualora l'importo non risulti corrisposto entro il termine di validità dell'accordo, il Comune provvede al recupero tramite l'escussione delle garanzie finanziarie di cui al successivo articolo 7.

Art. 7 - Garanzie

1. Il soggetto attuatore, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti in ordine alle dotazioni territoriali ed alle misure di compensazione e di riequilibrio di cui all'articolo 3, comma 2, lettere b) e c), ha presentato polizza fideiussoria a favore del Comune, avente valore coperto di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), comprendente l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

2. Il valore della garanzia corrisponde al costo presunto di

realizzazione delle dotazioni e misure, determinato nella relazione economico e finanziaria allegata alla proposta di Accordo Operativo nell'importo complessivo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), maggiorato dei seguenti importi:

a) Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) pari al 30% (trenta per cento) dello stesso importo complessivo, quale garanzia per danni e maggiori oneri per il Comune derivanti dall'eventuale decadenza o risoluzione di cui agli articoli 6 e 9;

b) Euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento virgola zero zero) quale garanzia dell'importo massimo delle sanzioni applicabili per ritardi a norma dell'articolo 6.

3. La garanzia rimane nella disponibilità del Comune fino al momento dell'acquisizione al patrimonio comunale delle dotazioni, secondo quanto previsto per le opere di cui all'art. 3, comma 2.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza, fin da ora, il Comune di Misano Adriatico a disporre della garanzia stessa, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale 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 cauzione a garanzia della realizzazione dell'opera verrà svincolata dal Comune solo in seguito alla cessione a titolo gratuito dell'area previo esito favorevole del collaudo di cui al successivo art.10.

Art. 8 - Agibilità delle opere private

Il deposito e la validità delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 23, LR 15/2013, per le opere private previste dal presente accordo, sono subordinati al collaudo delle dotazioni territoriali di cui all'articolo 3, comma 2, in coerenza al principio di cui all'articolo 25, comma 1, lettera a), LR 15/2013.

Art. 9 - Clausola risolutiva espressa per interdittiva antimafia

1. Ai sensi di legge (art. 2, c. 2, lettera b, e art. 38, c. 4, LR 24/2017), qualora il Comune acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al soggetto attuatore, di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), procederà alla immediata risoluzione del presente accordo.

2. La risoluzione dell'accordo determina l'improcedibilità delle relative richieste di titoli edilizi, la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 7 a copertura dei costi inerenti alle dotazioni territoriali e misure di

compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate, non cedute o non assolte e a copertura dell'importo delle sanzioni applicate o da applicare a norma dell'articolo 6, comma 4, per eventuali ritardi già maturati nell'adempimento delle obbligazioni, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dalla risoluzione dell'accordo.

Art. 10 - Collaudo

Il collaudo dell'area sopra citata, comprendente le verifiche tecnico amministrative e funzionali delle opere realizzate, nonché quelle urbanistico-amministrativo e di controllo delle effettive quantità di area pubblica da cedere all'Amministrazione Comunale, sarà effettuato dal Settore Urbanistica - Edilizia privata del Comune di Misano Adriatico, 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 sottoservizi. E' esclusa qualsiasi forma di parzializzazione del collaudo.

Art.11 - Trasferimenti

Il trasferimento a qualsiasi titolo dei cespiti oggetto del presente atto o di parte di esso disposto ex lege o dal soggetto attuatore comporterà la trasmissione degli oneri di cui alla presente convenzione in capo ai successori o aventi causa.

Il soggetto attuatore con il presente atto si obbliga ad inserire negli atti di trasferimento del lotto o di parte di esso, le clausole da riportare nella nota di trascrizione, trasmettendo successivamente al Comune di Misano Adriatico, a mezzo di raccomandata, copia della nota stessa nella quale dovrà essere riportato il seguente impegno:

"L'acquirente, o avente causa ad altro titolo, dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione d'intervento stipulata con il Comune di Misano Adriatico, in data _____ Repertorio n. _____, registrata a Rimini il _____ al n. _____, accettandone i relativi effetti forzati e sostanziali.

L'acquirente, o avente causa ad altro titolo, in particolar modo prende atto che le autorizzazioni edilizie ed il certificato di conformità saranno regolati secondo le norme fissate da detta 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 delle aree o parti di esse."

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

dante causa ed i suoi successori od aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di Misano Adriatico per tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti delle aree. Resta inteso che il trasferimento al nuovo soggetto attuatore degli obblighi assunti con il presente accordo si intende perfezionato nel momento in cui il Comune avrà acquisito tutti e tre i seguenti elementi:

- a) le nuove garanzie;
- b) la dichiarazione del subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni assunti dal precedente soggetto attuatore con il presente accordo;
- c) l'informazione antimafia non interdittiva relativa al subentrante, ai sensi dell'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia).

Art.12 - Norme generali e rinvio

In caso di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione o di irregolarità esecutive si applicano le sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia vigenti tempo per tempo.

Art. 13 - Trascrizione

Le parti dichiarano di rinunciare a qualsiasi ipoteca legale potesse nascere dal presente atto con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 14 - Attuazione dell'accordo, soluzione delle controversie e comunicazioni

1. Le parti si impegnano ad attuare il presente accordo secondo i principi di collaborazione, buona fede, correttezza e diligenza, richiamati all'articolo 1, comma 2-bis, della legge n. 241 del 1990 s.m.i. e agli articoli 1175, 1176 e 1334 del codice civile.

2. Per la soluzione giudiziale di ogni controversia è competente esclusivamente il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) Emilia Romagna ai sensi dell'art. 133, comma 1, lettera a), numero 2, del codice del processo amministrativo.

3. Per le comunicazioni formali relative all'attuazione del presente accordo le parti possono avvalersi dei seguenti recapiti:

- a) per il Comune: comune.misanoadriatico@legalmail.it
- b) per il soggetto attuatore: presso le residenze sopra indicate.

Art. 15 - Spese Contrattuali

Tutte le spese del presente contratto, inerenti e conseguenti (imposte, tasse, diritti di segreteria ecc.) sono a totale carico del soggetto attuatore.

Art. 16 - Trattamento dei dati personali

Tutti i comparenti, previa informativa del regolamento europeo generale sulla protezione dei dati personali con la

firma del presente atto prestano il proprio consenso al loro trattamento, nonché alla conservazione anche in banche dati, archivi informatici, alla comunicazione 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.

Le parti comparenti mi dispensano dal dare lettura della documentazione allegata.

Io notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, da me notaio completato a mano e da me letto alle parti comparenti che lo approvano e confermano.

Consta il presente atto di dodici pagine intere e parte della presente di quattro fogli, sottoscritto alle ore dieci e minuti venti.

F.to: Antonella Alagia

Edgardo Barogi

Barogi Daniele

Gennari Cristina

Ceccoli Marco

Andrea Aquilina notaio

=====



Andrea Aquilina
NOTAIO

ALLEGATO "A" AL RSP 10623/9476

Repertorio n. 14.327

Raccolta n. 9395

PROCURA GENERALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno venticinque del mese di novembre

25.11.2025

In Misano Adriatico (RN), Via Litoranea Nord n. 21, ove richiesto.

Avanti a me Avv. Andrea Aquilina, Notaio in Rimini, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, alla presenza delle signore:

- Montalti Francesca, nata a Rimini (RN) il 28 giugno 1982;
- Tiezzi Valentina, nata a Parma (PR) il 12 marzo 1983,
entrambe domiciliate in Rimini (RN), Corso Giovanni XXIII n. 14, testimoni note ed idonee come le medesime mi dichiarano, è presente il signor:

- **Gennari Luca**, nato a Rimini (RN) il 4 luglio 1964 e residente a Misano Adriatico (RN) in Via Litoranea Nord n. 21, codice fiscale: GNNLCU64L04H294Q, il quale ai sensi dell'art. 2659 c.c. mi dichiara di essere celibe.

Detto comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, con il presente atto,

nomina e costituisce propria procuratrice generale la signora:

- Gennari Cristina, nata a Rimini (RN) il 23 maggio 1967 e residente a Misano Adriatico (RN) in Via Litoranea Nord n. 21, codice fiscale: GNNCST67E63H294Z;

affinché, in nome, vece e conto di essa parte conferente procura, abbia a compiere qualsiasi atto di amministrazione ordinaria e straordinaria e di disposizione relativamente a tutti i beni, mobili e immobili, attualmente di proprietà di essa parte conferente o che in futuro diverranno di proprietà della medesima e così, in via esemplificativa, abbia a:

- acquistare e vendere (convenendone il prezzo, pagandolo o esigendolo, ovvero concordando i termini per il pagamento), permutare beni mobili e immobili, anche sotto condizione sospensiva o risolutiva con patto di riscatto o di riservato dominio;

- costituire e modificare diritti d'usufrutto, d'uso e di abitazione, servitù e diritti reali in genere, e rinunciare a essi;

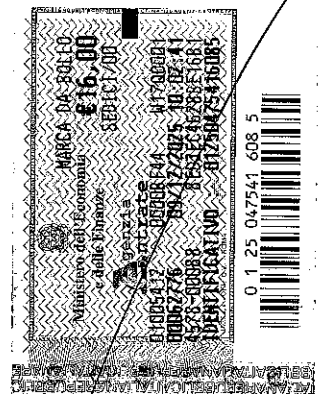
- porre in essere convenzioni urbanistiche e di lottizzazione di qualsiasi natura e specie; intervenire in atti di trasferimento o di acquisto di cubature agli effetti edificatori;

- affrancare enfiteusi, censi e livelli;

- cedere crediti, azioni e diritti anche ereditari;

- accettare puramente e semplicemente, o col beneficio di inventario, qualunque eredità legittima o testamentaria e, in genere, qualunque disposizione di ultima volontà, anche sotto condizione; confermare, ratificare o eseguire volontariamente

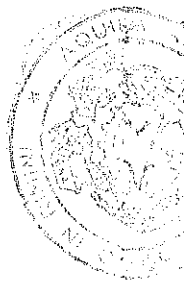
REGISTRATO A RIMINI
AGENZIA DELLE ENTRATE
il 27/11/2025
n. 12784
Serie 1T
euro 230,00





disposizioni di ultima volontà, rinunciare a eredità o legati;

- procedere all'accertamento e alla divisione, consensuale o giudiziale, delle comunioni e delle eredità, chiederne la rescissione; procedere alla formazione dei lotti e alla loro assegnazione ovvero alla estrazione a sorte;
- contrarre qualunque specie di obbligazione anche sotto condizione;
- pagare debiti accertati;
- esigere, dandone quietanza, importi di vaglia, buoni, mandati, assegni da privati, da banche e da pubbliche amministrazioni;
- esigere, dandone quietanza, somme a qualsiasi titolo tanto da privati quanto da enti pubblici e dalle finanze nazionali ed estere;
- esigere da uffici postali, o da qualsivoglia altro ufficio pacchi, lettere, valori assicurati, merci e qualunque altro oggetto;
- ritirare titoli al portatore e nominativi, da privati, da istituti di credito e da pubbliche amministrazioni;
- stipulare contratti per persona da nominare, stipulare contratti a favore di terzo;
- fare dichiarare la nullità, chiedere l'annullamento, la rescissione e la risoluzione di contratti;
- concedere e condurre locazioni e affitti anche ultranovennali, sublocazioni e subaffitti; risolvere e cedere detti contratti; riscuotere anticipatamente e cedere canoni locatizi;
- stipulare contratti di appalto e subappalto; concorrere a licitazioni e gare;
- conferire e accettare mandati speciali, revocarli o rinunciarvi, chiedere rendiconti;
- dare e prendere a comodato mobili e immobili;
- stipulare contratti di mutuo attivi e passivi, con o senza garanzie, e con clausole penali; assumere mutui da istituti di credito, dalla Cassa Depositi e Prestiti e da qualsiasi altro istituto;
- aprire ed estinguere conti correnti bancari, trarre assegni su di essi; chiedere finanziamenti; effettuare depositi e prelievi e, in genere, qualunque operazione bancaria presso qualunque banca o istituto di credito; ritirare titoli tanto al portatore che nominativi, dandone valido scarico, esigere buoni e interessi;
- costituire rendite vitalizie, fondiarie, semplici; cederle, accettarle, affrancarle e risolverle;
- contrarre polizze di assicurazione di qualsiasi genere;
- trarre e accettare cambiali, girare effetti cambiari per l'incasso e per lo sconto, ritirarne il corrispettivo, protestarli, promuovere azioni cambiarie;
- esperire qualunque azione e proporre qualunque eccezione

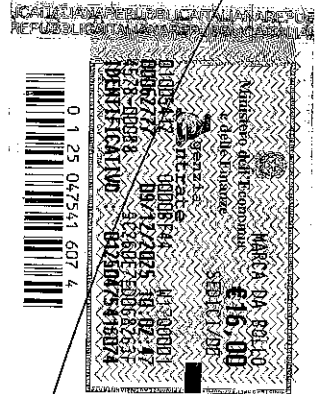
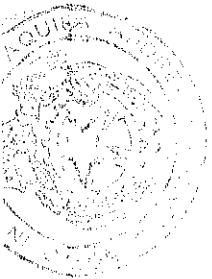


per fatti illeciti; chiedere risarcimenti di danni;

- costituire associazioni e parteciparvi;
- partecipare in aziende o società di qualsiasi tipo, costituite o costituende, conferendo beni; acquistare o cedere a qualunque titolo partecipazioni sociali di qualsiasi tipo; stipulare associazioni in partecipazione; partecipare ad atti modificativi di patti sociali e di statuti; scioglimenti di società; partecipare con voce e voto ad assemblee, nominare cariche sociali; partecipare ad assemblee di condominii e di associazioni;
- costituire consorzi e aderirvi;
- chiedere trascrizioni e annotamenti ipotecari, trascrizioni e annotamenti in qualsiasi altro Pubblico Registro; esonerare i Conservatori dei Pubblici Registri da ogni loro responsabilità; assentire alla iscrizione, alla rinnovazione, alla surroga, alla postergazione e restrizione di ipoteche e di privilegi; assentire alla cancellazione di ipoteche; rinunciare a ipoteche legali;
- promuovere qualunque atto conservativo ed esecutivo; instare per apposizione e rimozione di sigilli; promuovere sequestri e pignoramenti e revocarli;
- fare pratiche in via amministrativa presso le autorità statali, regionali, provinciali comunali e fiscali;
- transigere qualunque contestazione; nominare avvocati, periti e arbitri, anche come amichevoli compositori con rinuncia all'appello; eleggere domicilio;
- presentare ricorsi; rappresentarla dinanzi a qualunque autorità; rappresentarla in giudizio in ogni grado di giurisdizione; rappresentarla e difenderla in tutte le cause attive e passive, promosse e da promuoversi;
- intervenire nei giudizi di liquidazione giudiziale, prendere parte a riunioni di creditori, insinuare i crediti della parte mandante, fare la dichiarazione della verità e realtà loro, discutere, accettare, firmare e rifiutare concordati, accordare ai sottoposti a liquidazione giudiziale i benefici di legge, accordare more a pagamento, esigere riparti, assistere a inventari;
- assistere negli inventari e negli incanti giudiziari;
- sostituire a sé altri procuratori, con eguali o più limitati poteri; revocarli e sostituirli;
- presentare documenti e formulare dichiarazioni, anche sostitutive e giurate, previste da leggi speciali.

La procuratrice è altresì autorizzata a rendere le eventuali dichiarazioni di cui alla l. n. 151 del 1975 e al d.P.R. n. 380 del 2001.

Con l'espressa facoltà di contrarre con essa stessa parte mandataria o persona di cui sia anche procuratrice o rappresentante legale, nonché con l'autorizzazione a farsi sostituire da altro procuratore con gli stessi o più limitati poteri.



Il tutto con promessa di rato e valido e senza obbligo di ratifica o conferma ma con obbligo di rendiconto.

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del comparante.

Io notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, da me notaio completato a mano e da me letto, in presenza delle testimoni, al comparante che lo approva e conferma.

Consta il presente atto di tre pagine intere e parte della presente di un foglio, sottoscritto alle ore quattordici e minuti trenta.

F.to: Luca Gennari

Montalti Francesca teste

Valentina Tiezzi teste

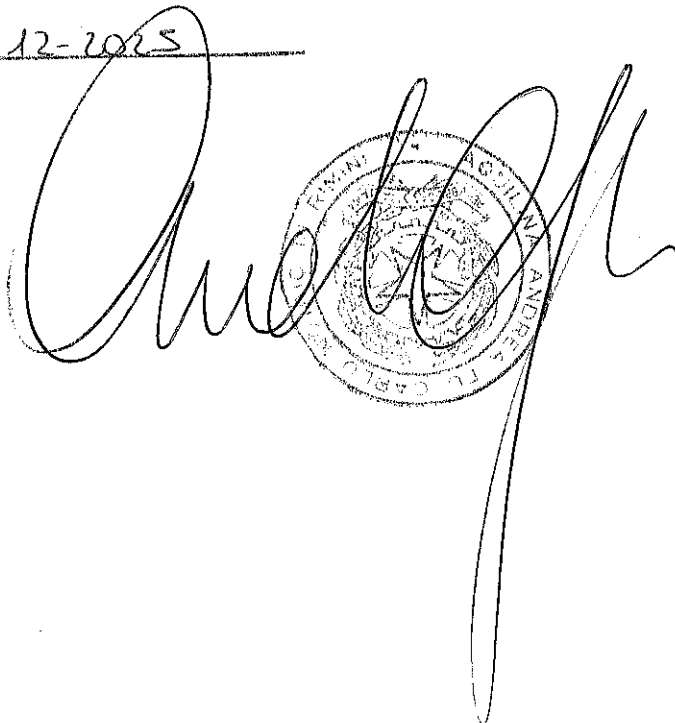
Andrea Aquilina notaio

=====

Copia conforme all'originale che si rilascia per

G.W. MARI DI LEGALIS

Rimini, 12-12-2025

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the notary Andrea Aquilina, is written over a circular official seal. The seal contains the text "NOTAIO A. AQUILINA" and "RIMINI" around a central emblem. The signature is fluid and extends across the seal and into the space below it.

COMUNE DI MISANO ADRIATICO

ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA RICHIESTA DI
ACCORDO OPERATIVO PER REALIZZAZIONE PARCHEGGIO IN
TERRENO SITO IN MISANO ADRIATICO
ALLA VIA ROMAGNA

SU AREA DISTINTA CATASTALMENTE AL FOGLIO 3
MAPP. 2100

PROGETTISTA E D.L.

Francesco Barogi Architetto

via Repubblica, 71

47843 Misano Adriatico, RN

Tel/Fax 0541-1832315

Cell. 339-1065717

COMMITTENTE

Ceccoli Marco

Scala

1:200

Data

Maggio 2025

Elaborato n.

4.1

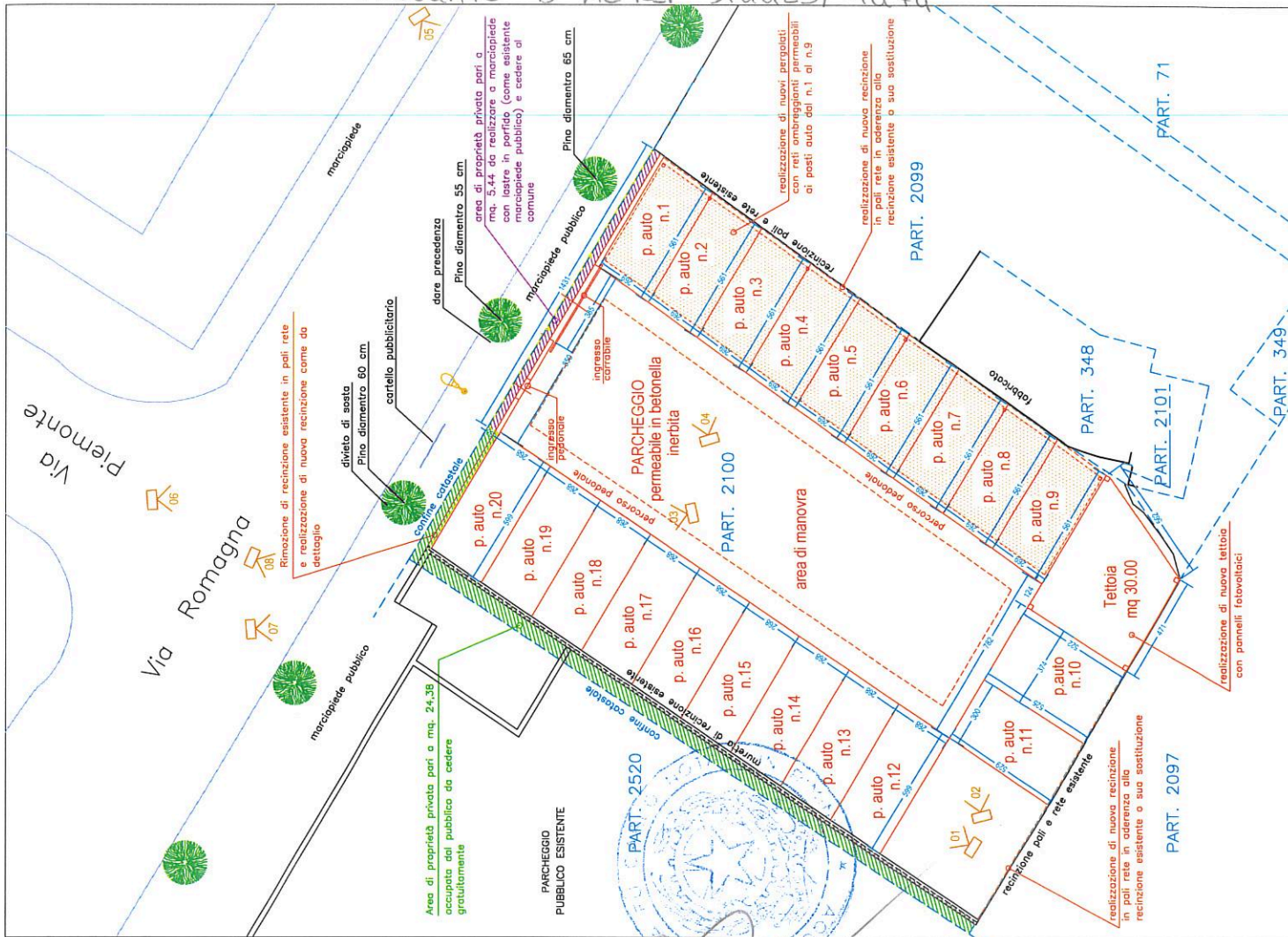
PROGETTO
ELABORATO INTEGRATIVO



ESTRATTO DI MAPPA - SCALA 1:2000
FOGLIO N.3 MAPPALE M2100

LEGENDA

- PIANTO DI ISCATTO
- DEMOLIZIONE IN PROGETTO
- COSTRUZIONE IN PROGETTO
- Area di proprietà privata pari a mq. 24,38 occupata dal pubblico
- Area di proprietà privata pari a mq. 5,44 da realizzare a marciapiede con lastrini in porfido (come esistente marciapiede pubblico) e cedere al comune





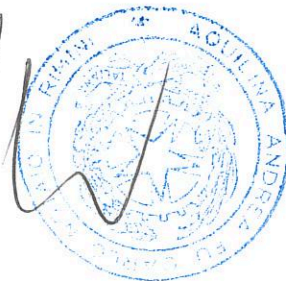
REPERTORIO N. 14422

Certificazione di conformità di documento analogico a documento
informatico

(art. 57 bis - 68 ter legge 16 febbraio 1913, n. 89 - art. 23, d.
lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto, Avvocato Andrea Aquilina, Notaio in Rimini, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composto di tre pagine, su due fogli, è conforme al documento informatico in formato PDF/A sottoscritto con firma digitale, il cui certificato di firma (numero di serie 71 02 85 7f ad 5c ca 1d 42 75 cb 87 38 6c 1a f8) è intestato a Francesco Barogi, è stato rilasciato, per l'esercizio delle sue funzioni da ArubaPEC S.p.A. in veste di autorità di certificazione della firma digitale, valido e non revocato è stato verificato positivamente tramite e-Sign ove risulta la vigenza (dal 31 marzo 2025 al 30 marzo 2028) del certificato di detta firma digitale rilasciato da ArubaPEC S.p.A. NG CA 3.

In Misano Adriatico (Rimini), Via Gramsci n. 30, il 12 (dodici)
dicembre 2025 (duemilaventicinque).



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI COPIA INFORMATICA A ORIGINALE ANALOGICO:
(art. 22, comma 1, d.lgs. 7/3/2005, n. 82 - art. 68-ter, Legge 89/1913)

Certifico io sottoscritto, Avv. Andrea Aquilina, Notaio in Rimini, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di validità fino al 3/7/2026, rilasciato da: Consiglio Nazionale del Notariato), che la presente copia, composta di numero 22 pagine e redatta su supporto informatico, è conforme al documento originale analogico nei miei rogiti firmato a norma di legge.

Copia in esenzione dell'imposta di bollo su richiesta della parte per gli usi consentiti dalla legge.

Ai sensi dell'art. 22, comma 1, D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, la presente copia di documento cartaceo è formata su supporto informatico.

Rimini, giovedì, 18 dicembre 2025, nel mio studio in Rimini, Corso Giovanni XXIII n. 14.

File firmato digitalmente dal Notaio Andrea Aquilina