

COMUNE DI RIMINI

C.F. - P.IVA 00304260409

DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE
SETTORE PIANIFICAZIONE Urbanistica attuativa

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Siracusa - Sottopasso - Scheda di Progetto 13.19 del P.R.G.
(Come modificata dall'Ufficio)

Firma per accettazione della Proprietà:

(Timbro e Firma)

(Timbro e Firma)

Parte I° - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Via Siracusa/Sottopasso - Scheda di Progetto 13.26b del P.R.G.

L'anno _____ il giorno ____ del mese di _____ in Rimini via Rosaspina, n. 21.

Avanti a me _____ Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti _____ non assistito da testimoni, avendovi i comparenti espressamente rinunciato, sono presenti i signori:

1 Dott. Arch. Daniele Fabbri _____ domiciliato, per ragioni di carica, in Rimini presso la Residenza comunale piazza Cavour, n. 27 che interviene ed agisce in questo atto non in proprio, ma nella sua veste e qualità di **Dirigente del Settore Pianificazione urbanistica attuativa** e quindi in nome e per conto del Comune di Rimini con sede in Rimini, P.zza Cavour, 27 Codice fiscale/partita IVA 00304260409, autorizzato alla stipula della presente convenzione con delibera della Giunta comunale n. __ del __/__/__, divenuta esecutiva dal __/__/__ ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 - comma terzo - del D.Lgs. 18/08/00 n. 267, per avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio per giorni 10, dal __/__/__, che in copia conforme si allega al presente atto sotto **la lettera "A"** come parte integrante e sostanziale;

i quali dichiarano di intervenire ed agire in questo atto in qualità di proprietari e che di seguito sono definiti nel presente schema di contratto come "Soggetto Attuatore" del Piano urbanistico di che trattasi;

i convenuti sopra elencati, dichiarano specificatamente di essere proprietari dell'area ricompresa nel perimetro del Piano Particolareggiato di cui in oggetto distinta al N.C.T. del Comune di Rimini al Foglio n. 111 particelle nn.:

100/parte, 1237/parte, 1238, 1239, 1240, 1241, 1280, 1281, 2487/parte, 2488, 6, 163/parte, 1628/parte, 13

delle quali:

- 13 (parte) risulta di proprietà del Comune di Rimini, interessate dal sedime della strada di progetto che collega il "Polo scolastico" con la Via Siracusa;
- 100/parte, 1237/parte di proprietà del soggetto attuatore, sono già di uso pubblico in quanto interessate dal sedime della Via Tommaseo.

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, previa concorde rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO

a) che l'area interessata dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata scheda 13.26b del P.R.G. vigente, è stata oggetto di "Accordo di pianificazione" ex art.18 L.R. 20/2000 sottoscritto dai soggetti attuatori in data 06/08/2010 reg. a Rimini il 2 5/08/2010 Serie 1T, numero 10801, trascritto Agenzia del territorio, Ufficio di Rimini il 27/08/2010, art. 8030. A seguito dell'accordo è stata approvata specifica variante urbanistica con delibera di C.C. n. . 97 del 21/10/2010.

b) che l'area interessata risulta distinta al N.C.T. del Comune di Rimini al foglio n. 111, come sopra riportato;

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Tommaseo/Parco Pertini" - Scheda di Progetto 13.19 del P.R.G.**

c) che la Giunta Comunale di Rimini ha approvato il Piano Particolareggiato proposto dal Soggetto attuatore con propria deliberazione n. ___ del ___/___/_____ con la quale è stato altresì approvato il relativo schema di convenzione e si è autorizzato il Dirigente del Settore Pianificazione urbanistica attuativa del Comune di Rimini a stipulare tale contratto urbanistico; che, ai sensi dell'accordo di pianificazione sopra citato contestualmente sono stati approvati anche i P.P. relativi alle schede di progetto nn. 13.19 e 13.30, rispettivamente con Del. di G.C. n. _____ e n. _____ ;

d) che ai sensi dell'art. 2, comma 6 dell'accordo di pianificazione i soggetti attuatori le schede di progetto 13.19, 13.30 oltre alla presente 13.26/b, *"si impegnano a realizzare prioritariamente, nel rispetto del termine che verrà fissato dall'A.C. nella convenzione Urbanistica, il completamento e finitura del sottopasso di Via Portofino nonché la rotatoria e la viabilità di collegamento con la Via Siracusa solo ad approvazione definitiva di tutti e tre i Piani suddetti poiché gli stessi partecipano economicamente alla realizzazione dei predetti interventi"*.

Contestualmente alla sottoscrizione della prima Convenzione Urbanistica di cui alle schede di progetto sopra citate, i primi sottoscrittori aventi titolo dovranno assumersi l'onere della realizzazione della citata attrezzatura e, conseguentemente, presentare adeguate fidejussioni bancarie e/o polizze fideiussorie a garanzia della corretta realizzazione delle Opere stesse, come di seguito meglio evidenziato .

e) che, ai sensi dell'art. 2 comma 6 dell'accordo citato, la presente risulta essere la (PRIMA/SECONDA/TERZA) Convenzione urbanistica stipulata a carico delle schede sopra nominate; pertanto, si richiama la convenzione sottoscritta in data ____ a rogito dott. _____ notaio in Rimini, repertorio raccolta ____ registrata a Rimini ____ trascritta a Rimini con la quale:

(N. B. solo nel caso in cui la 13.19 non fosse la prima scheda a sottoscrivere la convenzione urbanistica):

- gli aventi titolo proprietari delle aree ricomprese nella scheda di progetto n. _____ si sono assunti l'obbligo di realizzare le opere aggiuntive di cui al precedente punto **d**).

f) che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto prevede la realizzazione di nuova edificazione a destinazione residenziale, la cessione gratuita di un'area con destinazione "Aree per l'istruzione", nonché la realizzazione di Opere di Urbanizzazione e Opere aggiuntive da cedersi attrezzate a questa A.C. insieme alle aree sottese di proprietà degli stessi attuatori.

g) che, ai sensi delle vigenti leggi, esistono i presupposti giuridici per effettuare l'intervento e che, con la firma della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dimostra la volontà di realizzare l'intervento edificatorio in conformità alle norme di P.R.G., alle norme di Piano particolareggiato ed agli allegati grafici e normativi che sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione;

h) che si deve ora procedere alla traduzione in atto, avente efficacia di atto pubblico, delle condizioni ed oneri assunti in ordine al Piano Particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto che formano parte integrante e sostanziale della Delibera di Giunta Comunale n. ___ del _____ (di approvazione del piano di cui trattasi), e qui di seguito elencati:

Elenco documenti del P.P.i.p. (N.B. Documento rielaborato per modifiche d'Ufficio, da aggiornare con ultime tavole sottoscritte dai proprietari e richieste in data 9/04/2013)

Tav. D1:	Relazione tecnica	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. D2:	Norme Tecniche di attuazione (modificate d'ufficio)	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. D3:	Schema di convenzione (modificato d'ufficio)	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. D4	Documentazione fotografica	prot. n. 188613 del 15/12/2010
Tav. D5	Valutazione previsionale clima acustico	prot. n. 176735 del 22/11/2010
Tav. D6	Auto dichiarazione di proprietà e procure speciali	prot. n. 176735 del 22/11/2010
Tav. D7	Relazione geologica	prot. n. 176735 del 22/11/2010
Tav. D8	Relazione eliminazione barriere architettoniche	prot. n. 176735 del 22/11/2010
Tav. D9	Verifica assoggettabilità alla V.A.S.	prot. n. 176735 del 22/11/2010
Tav. 1.0	Rilievo stato di fatto	prot. n. 180116 del 26/11/2012
Tav. 1.1	Estratto di mappa catastale	prot. n. 180116 del 26/11/2012

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Tommaseo/Parco Pertini" - Scheda di Progetto 13.19 del P.R.G.**

Tav. 1.2	Individuazione limiti di piano	prot. n. 186665 del 6/12/2012
Tav. 2.0	Calcolo superficie area di piano	prot. n. 180116 del 26/11/2012
Tav. 2.1	Calcolo superficie aree standards e aree private	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 3.0	Distanze e quote di progetto	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 4.0	Planimetria di progetto e sezioni	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 4.1	Tipologie edilizie	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 5.0	Relazione illustrativa opere di urbanizzazione	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 5.1	Particolari costruttivi opere Urbanizzazione	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 5.2	Illuminazione pubblica	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 5.3	Progetto verde pubblico	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 5.4	Rete fognatura bianca	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 5.5	Rete fognatura nera	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 5.6	Rete acquedotto	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 5.7	Ubicazione cassonetti	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 5.8	Rete telefonica	prot. n. 47375 del 13/03/2013
Tav. 5.9	Rete distribuzione Gas metano	prot. n. 47375 del 13/03/2013

Tutto ciò premesso, le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano la seguente CONVENZIONE.

Art. .1 Osservazioni e richiami

1. Le premesse di cui sopra fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, costituendone al tempo stesso il presupposto.

Art. .2 - Obbligazioni

1. Il Soggetto attuatore ha dichiarato di riconoscere e di assumere in proprio le obbligazioni risultanti dalla presente Convenzione per l'intervento di Piano Particolareggiato in oggetto secondo le modalità previste negli articoli seguenti e si impegna a trasmetterle, senza riserve ai propri eventuali successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, con atti aventi piena efficacia legale, da trascriversi presso la competente Agenzia del Territorio.

Art. .3 - Tempi di attuazione del Piano Particolareggiato - Cronoprogramma del P.P.i.p.

1. L'attuazione del Piano avverrà in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso, in conformità con le norme ed i tempi della presente convenzione, delle prescrizioni tecniche e del cronoprogramma ad essa allegato.

2. Il piano s'intende attuato con la realizzazione, il collaudo e la cessione di tutte le Opere di Urbanizzazione la cui realizzazione è prevista a carico del soggetto attuatore e la cui destinazione risulta pubblica in forza della approvazione del P.P. stesso (dichiarazione di pubblica utilità ex Legge n. 1150/1942).

3. Il presente articolo è integrato dall'Allegato C denominato "Cronoprogramma del P.P.i.p.".

Art. .4 - Indicazione delle aree interessate dal P.P.

1. Le aree interessate dal progetto di Piano Particolareggiato in oggetto, come elencate in premessa, pari a complessivi mq. 18.272,00 circa di Superficie Territoriale derivante dal rilievo dello stato di fatto, sono situate in località Rivazzurra di Rimini come da elaborati di P.P. approvati con del di G.C. n. _____ del _____

2. Identificazione e distinzione delle aree:

A - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DA STANDARD URBANISTICI DI LEGGE

L'area complessiva sulla quale si andranno a realizzare le attrezzature dovute per gli standard di legge è di mq. **8.676,00** circa:

- A1)** aree ed opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico attrezzato come individuate sulle planimetrie di progetto (art. 3 DM 1444/68 e art.46 L.R. 47/78 e s.m.i.), per una superficie totale di **mq. 2.618,00 circa**;
- A2)** aree ed opere di urbanizzazione primaria destinate a verde pubblico attrezzato come individuate sulle planimetrie di progetto (art. 3 DM 1444/68 e art.46 L.R. 47/78 e s.m.i.), per una superficie di **mq. 274,00 circa**;
- Le attrezzature di cui ai punti A1 e A2, verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge (vedi successivo art. 5.1)
- A3)** aree destinate ad urbanizzazione secondaria, come individuate nelle planimetrie di progetto (art. 3 DM 1444/68 e art.46 L.R. 47/78 e smi), per una superficie totale di **mq. 1.440,00 circa**;
- dette aree sono proposte attrezzate a parcheggio pubblico a totale onere e carico del soggetto attuatore.

B – AREE PER CESSIONI E/O ATTREZZATURE AGGIUNTIVE DA ACCORDO E DA SCHEDA DI P.R.G..

Le aree sottoelencate risultano interessate dall'obbligo di attrezzatura aggiuntiva e cessione gratuita da parte del Soggetto Attuatore, qualora di sua proprietà ai sensi dell'accordo come recepito dalla scheda di P.R.G..

- B1)** Aree di proprietà comunale per una superficie totale di circa **740,00 mq.**, interessata da attrezzatura aggiuntiva a strada pubblica, a totale carico ed oneri del soggetto attuatore (viabilità di collegamento tra il futuro "Polo Scolastico" e la Via Siracusa).
- B2)** Aree previste in cessione gratuita a questa A.C. quali "Superstandard" da scheda di P.R.G. per un totale di circa **9.760 mq.** e destinate ad "Attrezzature scolastiche".

N.B. Qualora la presente Convenzione fosse la prima sottoscritta tra quelle relative alle tre schede di progetto 13.19, 13.30, 13.26/b:

- B3)** Aree sottese al sottopasso esistente (lato monte) acquisite, in parte, al Patrimonio del Comune di Rimini tramite procedura espropriativa per un totale di **1.773 mq.** da rilievo dello stato di fatto.
- B4)** Aree destinate a Viabilità di progetto ai sensi dell'accordo di pianificazione, per un totale di **2.772,00 mq.**; tali aree, di proprietà del Soggetto attuatore la scheda di progetto 13.26/b, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Rimini nei tempi e modi meglio specificati negli articoli seguenti; la presente convenzione viene sottoscritta dai proprietari di dette aree, limitatamente agli obblighi relativi alla cessione delle stesse.
- B5)** Aree sottese alla Via Siracusa e interessate da riqualificazione, per un totale di **1.866 mq.** (da rilievo dello stato di fatto di cui alla tavola 2.1. parte integrante del P.P.); le aree sono state acquisite al Patrimonio del Comune di Rimini con decreto espropriativo emanato dalla prefettura provinciale di Forlì in data 22/09/1969 (n. 22308/4a, repertorio n. 2895).

C – AREE PER EDIFICAZIONE PRIVATA

- C1)** Area destinata all'edificazione privata secondo i parametri edilizi e la normativa del piano particolareggiato, come individuata sulla planimetria di progetto Tavola 2.1, per una superficie fondiaria privata totale di **mq. 3.410,00** circa, su cui sarà realizzata la Superficie Utile come da N.T.A. di P.P..
- C2)** Sull'area privata dovrà essere realizzato anche il manufatto della "Cabina Elettrica" funzionale alla rete di distribuzione dell'energia. Il manufatto con l'area di pertinenza è individuato alla tavola 2.1 (lettera E) per una superficie di **mq. 30** circa. L'area e la cabina elettrica ivi realizzata, rimarranno di

proprietà del Soggetto Attuatore, e non concorreranno a formare superficie utile o volumi accessori (nemmeno futuri) per eventuale cambio di destinazione d'uso del manufatto.

Si precisa che la realizzazione del manufatto e delle linee di sottoservizi e impianti ricadono nelle opere di urbanizzazione primaria da standard a scomputo di cui al **successivo art. 5.**

Art. 5 – Realizzazione Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria.

1. Il soggetto attuatore, in relazione ai disposti del paragrafo 2, V comma, art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, si obbliga per se medesimo e suoi eventuali successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare sulle aree di cui ai punti A1), A2) A3), B3) e C2 del precedente art. 4, tutte le opere di urbanizzazione ivi descritte entro il termine di validità del Piano Particolareggiato, in conformità agli elaborati allegati alla delibera di G. C. n. _____ del __ / __ / _____ citata (Allegato ____ parte integrante del presente atto) ed alle prescrizioni impartite dagli uffici Comunali e/o enti e aziende competenti intervenute durante l'iter istruttorio del P.P.. Si evidenzia che ai sensi della L. 1150/1942, art. 9 comma 9, "l'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste". Si precisa inoltre, che per ottenere parere favorevole da parte di enti intervenuti durante l'iter di approvazione del P.P., è stato necessario inserire alcune Opere anche sulle aree private di cui al precedente punto C (ad esempio barriere antirumore).

Le opere consistono in:

- 1.1) - Marciapiedi, piste ciclopedonali, isole ecologiche e viabilità pubblica;
 - 1.2) - Parcheggi pubblici e corselli di accesso, verde dei parcheggi pubblici (aiuole, alberature, ecc.), inclusi i relativi marciapiedi e/o piste ciclopedonali e/o aree pedonali;
 - 1.3) - Spazi a verde pubblico attrezzato, inclusi i vialetti pedonali, e/o le piste ciclopedonali, le aree pedonali anche pavimentate, le aree di gioco;
 - 1.4) - Sotto servizi, reti di distribuzione di:
 - 1.4.1) rete idrica;
 - 1.4.2) rete elettrica ENEL (comprensiva di cabina di trasformazione);
 - 1.4.3) rete di distribuzione gas;
 - 1.4.4) rete telefonia/fibre ottiche/telecomunicazioni;
 - 1.4.5) rete fognaria acque chiare e scure con relative vasche (eventuali), condotte ecc..
 - 1.5) - Rete ed impalcature ad arco della pubblica illuminazione.
 - 1.6) - Barriere antirumore (da realizzarsi sulle aree di proprietà privata entro l'emissione del certificato di abitabilità del primo permesso di costruire per gli edifici privati interni al P.P.)
 - 1.6) - ogni ulteriore opera eventualmente necessaria all'espressione del parere favorevole degli enti e servizi competenti in sede di valutazione, da parte degli stessi, del permesso di costruire per le Opere di Urbanizzazione;
2. Il costo presuntivo de i lavori relativi alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione in oggetto come desunto dalle specifiche allegate al Quadro Economico risulta essere:

a) Opere di Urbanizzazione primaria da Standard, realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi di legge

Attrezzatura Verde Pubblico e parcheggio pubblico delle aree di cui ai punti A1 e A2 del precedente **art. 4** e destinate a Standard di Urbanizzazione primaria ai sensi di legge, comprensive di tutte le reti funzionali a rendere completo ed efficiente l'intervento

Totale complessivo IVA esclusa	€ 989.731,61
Totale complessivo IVA inclusa	€ 1.088.841,79

b) Opere di urbanizzazione secondaria, proposte dagli attuatori quale attrezzatura delle aree da cedere per legge quali "Urbanizzazione secondaria"

Attrezzatura in parte a Verde Pubblico e in parte a parcheggio pubblico delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria ai sensi di legge, di cui al punto A3 del precedente **articolo 4**, da realizzarsi a totale cura e spese del Soggetto Attuatore

Totale complessivo IVA esclusa	€ 236.366,50
Totale complessivo IVA inclusa	€ 260.035,87

3. Solo gli importi di cui al precedente punto **a)** pari a complessivi € **989.731,61** (Quadro A + Quadro B IVA esclusa), come desunti dal computo metrico estimativo redatto a preventivo dai tecnici incaricati e allegato al progetto di Piano Particolareggiato, vengono portati a scomputo degli importi dovuti a questa A.C. per oneri di Urbanizzazione Primaria, stimati presuntivamente in € **185.568,00** circa, sulla base degli importi tabellari forniti dalla Regione E/R. Pertanto, il costo delle Opere da realizzare risulta di gran lunga superiore a quanto dovuto per legge e sarà quindi possibile scomputare la somma degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, salvo eventuale conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale, da valutarsi a consuntivo, in sede di collaudo delle Opere stesse, sulla base degli importi effettivamente sostenuti per la loro realizzazione.

4. Successivamente alla stipula della presente convenzione urbanistica il soggetto attuatore dovrà presentare a propria cura e spese appositi progetti definitivi/esecutivi firmati da tecnici abilitati per la richiesta e il rilascio di Permesso a costruire come per legge, previa acquisizione di pareri e Nulla Osta definitivi, da parte degli Enti/Uffici/Organi competenti come citato al precedente comma 1; il Permesso di Costruire per le Opere di cui al presente paragrafo, potrà essere presentato solo successivamente alla presentazione del P.d.C. per Opere di Urbanizzazione relativo alle Opere aggiuntive (Sottopasso e viabilità di collegamento) di cui all'accordo citato, **indipendentemente da quale sarà la prima convenzione urbanistica stipulata, come in premessa riportato.** Inoltre, lo stesso P.d.C. relativo alle Opere di cui al presente articolo, potrà essere rilasciato solo successivamente al rilascio del citato P.d.C. per Opere aggiuntive (di cui al successivo art. 5 bis)

5. Il Soggetto Attuatore dichiara sin da ora di accettare tutte le prescrizioni e condizioni inserite in futuri pareri definitivi espressi durante l'iter istruttorio della successiva fase progettuale (P. di C.), funzionali ad una miglior definizione delle Opere di cui trattasi nonché una eventuale diversa valutazione del costo di realizzazione delle stesse con conseguente ridefinizione degli importi di spesa da sostenere; alla luce della definizione di eventuali stralci funzionali, sarà possibile procedere al loro relativo collaudo, anche parziale.

6. Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà indicare l'ulteriore frazionamento esecutivo delle stesse, individuando specifici stralci funzionali nonché l'ordine di priorità ed il crono programma relativo alla loro realizzazione.

7. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite dal Soggetto Attuatore a proprie spese con progettazione e affidamento dei lavori in conformità alla normativa dettata dalla legge, specificatamente dal DPR 380/2001 (Testo unico in materia edilizia, come modificato e integrato dalla L. n. 214 del 2011), dal D.lgs 163/06 e s.m.i. (Codice dei Contratti) e dal DPR 207/2010 (Regolamento LL.PP.).

Per le specifiche costruttive si rimanda a quanto disposto nell'Allegato B: "Prescrizioni Tecniche", parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica nonché al cronoprogramma **allegato D**.

8. A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui trattasi, la Ditta lottizzante, contestualmente alla presentazione del Permesso di Costruire per la legittimazione dei lavori, consegnerà al Comune di Rimini apposita/e garanzia/e fideiussoria/e bancaria/e o assicurativa/e, rilasciata/e da Istituto di credito/assicurazione di gradimento del Comune ed escutibili a prima richiesta in favore dello stesso, per un importo (incrementato di un 3/5% e arrotondato al migliaio superiore) pari a:

- € **1.144.000,00** per le opere di cui al punto 2.a;

- € **274.000,00** per le opere di cui al punto 2.b;

come meglio esplicitato al successivo art. 8: "Garanzie".

L'eventuale aggiornamento di dette garanzie (anche per stralci) in positivo o in negativo rispetto a quanto sopra evidenziato verrà precisato durante la fase istruttoria del P.C. delle Opere stesse; prima del rilascio del relativo titolo edilizio dovranno essere presentate le polizze aggiornate.

9. Ogni maggior onere connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Soggetto Attuatore.

10. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore decidesse di affidare la realizzazione di dette OO.UU. primaria tramite procedura negoziata, senza preventiva pubblicazione di bando (ex lege Dlgs 163/2006, DPR 207/2010 e DPR 380/2001), l'eventuale ribasso di offerta di gara acquisito, sarà impiegato come segue:

10.a) verrà utilizzato principalmente per il finanziamento, qualora necessario, degli incrementi dell'importo contrattuale a causa dei lavori imprevidi (art. 132 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i.), o di accordi bonari (art. 240), o di cause imprevidite ed imprevedibili (art. 132 del Dlgs 163/2007 e Art. 161 del DPR 207/2010), da verificare e proporre all'Amministrazione comunale con apposita perizia di variante (DIA o P.C. di variante). Il Comune in seguito all'esame della documentazione relativa alla variante, rilascerà il titolo abilitativo richiesto per l'esecuzione delle opere in variante.

10.b) il residuo dell'economia di gara, è qui concordemente intesa quale economia d'impresa, pertanto spettante al Soggetto attuatore;

10.c) resta inteso che se il ribasso d'asta fosse tale da ottenere una spesa per la realizzazione delle OO.UU. primarie da standard, di cui al precedente comma 3, inferiore all'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria che il Comune dovrebbe riscuotere, dovrà essere versata al Comune tale differenza per compensare la quota spettante a saldo del pagamento degli "oneri tabellari" di urbanizzazione primaria. Come già detto la verifica verrà effettuata a consuntivo dei lavori. L'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria sarà subordinata al versamento dell'eventuale conguaglio.

11 Si da atto del fatto che l'importo presuntivo dei lavori di cui alla somma dei Quadri economici sopra riportati, risulta essere inferiore alla soglia comunitaria di €. 5.000.000,00 (agg. Al 1/01/2012). ***(da togliere nel caso in cui la stipula della convenzione 13.19 fosse stipulata per prima e andassero aggiunti gli importi relativi alle Opere aggiuntive di cui all'art. 4, punti B3 e B4)***

Art. 5 bis - Opere di Urbanizzazione Aggiuntive: bretella di collegamento "Polo scolastico Via Siracusa" di cui al punto B1 del precedente Art. 4

1. Le opere aggiuntive di cui trattasi, da realizzarsi sulle aree di cui all'art. 4 punto B1 sono disposte dall'Accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 (sottoscritto dai soggetti attuatori in data 06/08/2010); si richiama la delibera di C.C. n. 97/2010 (di approvazione della variante urbanistica in recepimento dell'Accordo citato) nella quale, al punto 4 del deliberato è stabilito che l'A.C. non ritiene più necessaria la realizzazione di detta opera e, contestualmente, che gli attuatori *"si impegnano a realizzare altre Opere Pubbliche richieste dall'A.C. aventi pari importo della prevista bretella e non più in realizzazione"* o, in alternativa, qualora entro la presentazione del P.C. relativo alle Opere di Urbanizzazione interne al P.P., Questa A.C. non procedesse a richiedere Opere specifiche, in sede di rilascio dello stesso P.C., gli attuatori procederanno a versare un contributo economico di importo pari al valore delle Opere (IVA inclusa).

2. Il soggetto attuatore, per le opere sopra elencate ha redatto un Quadro Economico, allegato al P.P. 13.19, per un importo dei lavori totale pari a complessivi **219.312,34 €** circa (Quadro A + Quadro B IVA inclusa) di cui **€ 126.721,92** circa quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (cd. Quadro A) ed **€ 67.878,82** circa per somme a disposizione della Stazione appaltante e del Comune (cd. Quadro B - IVA inclusa); l'importo complessivo di IVA è di **€ 24.711,59** circa.

3. qualora, anteriormente alla presentazione del P.di C. per le OO.UU. interne al P.P. da parte del soggetto attuatore, questa A.C. richiedesse la realizzazione di Opere pubbliche alternative alla citata strada (e fino al raggiungimento di un importo economico pari a € 219.312,34 (IVA inclusa), il soggetto attuatore si incaricherà di realizzarne la progettazione e dichiara, fin da ora, di assoggettarsi ai disposti di cui ai punti 4, 5, 6, 7 e 10 del precedente articolo 5.

4. A garanzia del corretto versamento degli importi previsti dall'Accordo, gli attuatori, contestualmente alla stipula della presente convenzione, hanno consegnato al Comune di Rimini apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, rilasciata da Istituto di credito/assicurazione di gradimento del Comune ed escutibile a prima richiesta in favore dello stesso, per un importo (incrementato di un 3/5% e arrotondato al migliaio superiore) pari a **€ 230.000,00**

5. In virtù dell'impegno sottoscritto dagli attuatori e di cui al punto 1, questa A.C. si riserva la facoltà di svincolare la fidejussione e di richiedere il corrispondente contributo economico, in qualunque momento, con un preavviso non inferiore a sei mesi.

Qualora il soggetto attuatore abbia provveduto alla realizzazione delle opere sostitutive di cui siano state effettuate le opere richieste da questa A.C. e di cui al precedente punto 3, la fidejussione verrà svincolata contestualmente al collaudo favorevole delle stesse. Qualora l'importo dei lavori fosse inferiore a 219.312,34 € (come aggiornato ISTAT), contestualmente allo svincolo della polizza, il soggetto attuatore provvederà a versare la differenza definita a consuntivo dallo stesso collaudatore.

Resta inteso che gli eventuali maggiori oneri rimarranno a carico di questa A.C.

Art. 5 ter - Opere di Urbanizzazione Aggiuntive da realizzarsi sulle aree di cui ai punti B3, B4 e B5 del precedente art. 4 (DA RIPORTARE ESCLUSIVAMENTE NELLA PRIMA CONVENZIONE SOTTOSCRITTA TRA LE 3 DI 13.19, 13.26/B E 13.30)

1. Le opere aggiuntive di cui trattasi, da realizzarsi sulle aree di cui all'art. 4 punti B3, B4 e B5 sono disposte dall'Accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 (sottoscritto dai soggetti attuatori in data 06/08/2010) e recepite dalle N.T.A. di P.R.G. vigente tramite apposita variante urbanistica approvata con del. di C.C. n. 97 del 21/10/2010 come riportato in premessa. Le Opere in oggetto verranno realizzate in parte sulle aree dei soggetti attuatori il presente P.P. ed in parte su aree di proprietà Comunale (come da precedente art. 4).

Ai sensi dell'art. 2 comma 6. dell'accordo citato, i proprietari attuatori dei tre Piani Particolareggiati denominati scheda 13.30, Via Siracusa – Via Melucci (approvato con delibera di G.C. n. _____), scheda 13.19 – Via Tommaseo (approvato con delibera di G.C. n. _____) oltre a quello oggetto della presente "si impegnano a realizzare prioritariamente, nel rispetto del termine che verrà fissato dall'A.C. nella Convenzione Urbanistica, il completamento e finitura del sottopasso di Via Portofino nonché la rotatoria e la viabilità di collegamento con la Via Siracusa solo ad approvazione definitiva di tutti e tre i Piani particolareggiato suddetti poiché gli stessi partecipano economicamente alla realizzazione dei predetti interventi".

Poiché i tre P.P. sono stati tutti approvati, ma non è stato possibile procedere alla stipula di una convenzione unitaria, il Soggetto Attuatore del presente Piano, sottoscrittore della prima convenzione urbanistica, si assume l'onere della realizzazione delle seguenti opere:

1.1 Completamento e finitura del sottopasso esistente come da progetto preliminare allegato al P.P. di cui trattasi, da realizzarsi sulle aree di proprietà Comunale di cui all'art. 4, punto B1 per un importo complessivo di circa **€ 557.664,14** (Iva e oneri per la sicurezza esclusi), come desunto dal quadro economico allegato al P.P..

1.2 Realizzazione e cessione gratuita della Viabilità come da progetto preliminare allegato al P.P. di cui trattasi, da realizzarsi sulle aree di cui ai punti B2 (di proprietà comunale, Via Siracusa) e B4 (di proprietà del soggetto attuatore) del precedente articolo 4, per un importo di circa **€ 594.120,00** (Iva e oneri per la sicurezza esclusi), come desunto dal quadro economico allegato al P.P..

2. Il soggetto attuatore, per le opere sopra elencate ha redatto un unico Quadro Economico, allegato al P.P. 13.26/b, per un importo dei lavori totale pari a complessivi **1.557.451,73 €** circa (Quadro A + Quadro B IVA inclusa) di cui **€ 1.197.855,51** circa quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (cd. Quadro A) ed **€ 359.596,22** circa per somme a disposizione della Stazione appaltante e del Comune (cd. Quadro B - IVA inclusa); l'importo complessivo di IVA è di **€ 155.960,79** circa.

3. Entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione urbanistica il soggetto attuatore (che, in quanto primo sottoscrittore, si assume l'obbligo della realizzazione) dovrà presentare a propria cura e spese appositi progetti definitivi/esecutivi firmati da tecnici abilitati per la richiesta e il rilascio di Permesso a costruire come per legge, previa acquisizione di pareri e Nulla Osta definitivi, da parte degli Enti/Uffici/Organi competenti come citato al precedente comma 1; detti esecutivi, dovranno essere redatti sulla base del progetto definitivo allegato parte integrante del Piano Particolareggiato scheda 13.26/b, approvata con delibera di G.C. n. _____. In mancanza di detta trasmissione, il Comune potrà sostituirsi al soggetto attuatore, previa escussione della polizza fideiussoria di cui al successivo comma 7, nei termini e condizioni poste all'art. 9 della presente "Azione sostitutiva del Comune".

4. Il Soggetto Attuatore dichiara sin da ora di accettare tutte le prescrizioni e condizioni inserite in futuri pareri definitivi espressi durante l'iter istruttorio della successiva fase progettuale (P. di C.), funzionali ad una miglior definizione delle Opere di cui trattasi nonché una eventuale diversa valutazione del costo di realizzazione delle stesse con conseguente ridefinizione degli importi di spesa da sostenere.

5. l'inizio lavori dovrà essere dichiarato entro 6 mesi dal rilascio del P.d.C.; le opere dovranno essere completate (con relativa dichiarazione di fine lavori) entro 18 mesi dalla comunicazione d' inizio lavori; dalla fine lavori, il soggetto attuatore avrà 6 mesi di tempo per la cessione di aree ed opere; il collaudo, come meglio precisato nell'allegato B alla presente, dovrà avvenire nella forma "in corso d'opera".

6. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite dal Soggetto Attuatore a proprie spese con progettazione e affidamento dei lavori in conformità alla normativa dettata dalla legge, specificatamente dal DPR 380/2001 (Testo unico in materia edilizia, come modificato e integrato dalla L. n. 214 del 2011), dal D.lgs 163/06 e s.m.i. (Codice dei Contratti) e dal DPR 207/2010 (Regolamento LL.PP.).

Per le specifiche costruttive si rimanda a quanto disposto nell'Allegato B: "Prescrizioni Tecniche", parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica nonché al cronoprogramma allegato E.

7. A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui trattasi, il Soggetto Attuatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione, ha consegnato al Comune di Rimini apposita garanzia fidejussoria bancaria/e o assicurativa/e, rilasciata/e da Istituto di credito/assicurazione di gradimento del Comune ed escutibili a prima richiesta in favore dello stesso, per un importo pari a **1.600.000,00** come meglio esplicitato al successivo art. 8. L'eventuale aggiornamento di dette garanzie in positivo o in negativo rispetto a quanto sopra evidenziato, verrà precisato durante la fase istruttoria del P.C.; prima del rilascio del relativo titolo edilizio dovranno essere presentate le polizze aggiornate.

8. Ogni maggior onere connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Soggetto Attuatore stesso.

9. Si da atto che l'importo presuntivo dei lavori di cui alla somma di entrambi i Quadri economici "A" sopra riportati (articolo 5 e 5 bis), risulta essere inferiore alla soglia comunitaria di €. 5.000.000,00 (agg. Al 1/01/2012). **(Da inserire solo nel caso in cui la presente convenzione risulti sottoscritta per prima)**

10. Parte degli interventi che portano al completamento del progetto risultano a carico della scheda n. 13.25/b denominata "Banco Alimentare", approvata con delibera di C.C. n. 101 del 14/07/2009, esecutiva ai sensi di legge e atti conseguenti; con particolare riferimento al tratto di strada compreso tra la nuova viabilità di lottizzazione di cui al punto B3 del precedente articolo 4) e la rotatoria in oggetto. Qualora, al momento dell'apertura del cantiere il P.P. 13.25/b citato non avesse ancora provveduto alla realizzazione delle opere di sua competenza, il soggetto Attuatore si impegna a prendersi carico di detto obbligo, realizzando le Opere necessarie ad impostare la viabilità di collegamento con il quartiere, su aree messe a disposizione dal citato P.P. 13.25/b in virtù della convenzione urbanistica da lui sottoscritta a favore del Comune di Rimini in data 5/07/2011.

Art. 5 quater – Oneri aggiuntivi ai sensi dell'accordo di Pianificazione e della Variante urbanistica

Ai sensi dell'Accordo di pianificazione citato in premessa, il Soggetto Attuatore si è impegnato a rispettare i seguenti obblighi straordinari:

a) Cessione gratuita delle aree di cui al punto B2 del precedente art. 4; tale area è prevista all'interno del perimetro di P.P. quale "Superstandard" ai sensi dell'art. 10bis delle N.T.A. di P.R.G. vigente e dell'Accordo di pianificazione di cui in premessa, per una dimensione totale di 9.760 mq..

L'area in oggetto viene ceduta al Comune "nuda", nello stato di fatto in cui si trova garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente, come meglio specificato al **successivo articolo 6**: Cessione aree ed opere.

L'area verrà ceduta contestualmente alla Cessione delle Opere di Urbanizzazione da realizzarsi internamente al P.P. a carico del soggetto attuatore. L'A.C. si riserva la facoltà di richiedere la cessione anticipata delle stesse, con un preavviso di almeno 30 gg..

Il soggetto attuatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione, ha consegnato una polizza fideiussoria a garanzia del prevedibile pregiudizio che il Comune potrà subire a causa dell'eventuale inadempimento o ritardo da parte del privato nella cessione delle stesse aree a Superstandard, di importo pari a **75.000,00 €** (come meglio evidenziato al successivo articolo 8:"Garanzie"); detta polizza verrà svincolata a cessione avvenuta.

b) Versamento a favore di questa Amministrazione di un superstandard economico quale contributo per la riqualificazione del sistema fognario di Bellariva: si richiama l'art. 5 dell'accordo citato in premessa; viste le risultanze della "Conferenza di servizi per i sottoservizi località Bellariva" di cui al verbale del 29/03/2010 (e vista la relazione prot. n. 214013 del 2/12/2008 a firma Direttore Infrastrutture Mobilità e Ambiente). Il Superstandard finanziario aggiuntivo agli oneri concessori normativamente dovuti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è pari a 15,31 euro per mq. di Superficie territoriale, per un totale di 279.744,00 € e per un importo garantito di **290.000,00 €** (arrotondato al 3% circa in eccesso).

Ai sensi del 5° comma dell'art. 5 sopra menzionato, *"Nel caso in cui le problematiche delle acque bianche di cui al comma 1 del presente articolo, venissero affrontate in maniera diversa rispetto al progetto risultante dalla suddetta conferenza di servizi (come nel caso di specie)... (omissis).... gli attuatori si impegnano a versare al Comune di Rimini la eventuale differenza tra la somma patuita e la spesa effettivamente sostenuta per la realizzazione delle opere specifiche"* che verranno puntualmente definite, a consuntivo, in fase attuativa eventualmente risultassero necessarie.

Si richiama la relazione tecnico – economica del 10/09/2008 redatta a cura della Direzione Infrastrutture Mobilità Ambiente, con la quale si definisce il contributo dei privati per la realizzazione delle opere idrauliche suddiviso in:

ambito locale (sotto bacino)	12,50 €/mq. di superficie territoriale
ambito territoriale (bacino)	2,81 €/mq. di superficie territoriale

Si precisa che il valore delle eventuali opere specifiche sopra definite, potrà essere portato a scomputo esclusivamente degli oneri relativi alla quota parte riferita all'ambito locale per un totale di 228.400,00 €.

Il soggetto attuatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione, ha consegnato una polizza fideiussoria a garanzia del corretto pagamento dell'importo sopra determinato, pari a **290.000,00 €** (come meglio evidenziato al successivo articolo 8:"Garanzie"); a consuntivo, successivamente all'avvenuto collaudo favorevole delle Opere di Urbanizzazione, a fronte del versamento degli importi effettivamente dovuti da parte del soggetto attuatore, detta polizza verrà definitivamente svincolata.

Art. 6 - Cessione aree ed opere

1. Il Soggetto attuatore, in relazione a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, assume per se medesimo l'obbligo, e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori ed aventi causa a qualunque titolo, a cedere gratuitamente a questa A.C., entro 90 gg. dal collaudo favorevole approvato dal Comune di Rimini, di ciascuna area e/o opera, la proprietà delle aree sulle quali insisteranno le opere di urbanizzazione, nonché la proprietà delle opere stesse, tramite atto pubblico, a propria cura e spese e previa presentazione di apposito frazionamento da redigersi a cura e spese dello stesso entro 30 gg. dalla fine lavori per la verifica finale in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione, frazionamento subordinato ad accettazione del Comune. I frazionamenti dovranno essere eseguiti per destinazioni d'uso (ad es: verde

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Tommaseo/Parco Pertini" - Scheda di Progetto 13.19 del P.R.G.**

pubblico, parcheggi pubblici, strade pubbliche includenti i relativi marciapiedi e/o piste ciclopedonali, eventuali super standard od opere aggiuntive) allo scopo di non avere in un'unica particella tipologie diverse.

2. Il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa dovranno cedere le aree, unitamente alle opere di urbanizzazione ivi realizzate, garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.

3. Per quanto concerne la libertà da vincoli e servitù viene fatto salvo quanto rappresentato dagli elaborati di progetto approvati dal Comune di Rimini in sede di approvazione del Piano Particolareggiato e in sede di rilascio del Permesso di Costruire e relative varianti, ovvero di altri titoli abilitativi ai fini edilizi.

Qualora, all'atto della stipula della presente convenzione, le aree da cedere all'Amministrazione Comunale, risultassero gravate da vincoli ipotecari di qualsivoglia natura (ipoteche volontarie, ipoteche legali o altro), il soggetto attuatore si impegna a liberarle dai citati gravami entro 30 giorni prima della data fissata per la cessione tramite Atto Pubblico delle stesse aree ed opere.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito dei propri poteri discrezionali di pianificazione e di interesse patrimoniale senza che i proprietari possano opporre alcun diritto od avere pretese di sorta.

5. Per le aree sottese alle Opere aggiuntive di cui all'art. 5 ter si evidenzia quanto di seguito:

- per quanto riguarda le aree di proprietà del Soggetto Attuatore, nel caso in cui la presente convenzione non fosse la prima sottoscritta tra le tre previste per le schede di progetto identificate come 13.19, 13.30 e 13.26/b (*schede legate tra loro dagli obblighi di cui all'accordo di pianificazione in premessa citato*), il proprietario, si impegna a metterle immediatamente a disposizione dei soggetti che si assumeranno l'onere della realizzazione dell'attrezzatura, nonché, in un secondo tempo, a cederle gratuitamente previo collaudo favorevole delle attrezzature ivi realizzate.

Pertanto, il Soggetto attuatore la scheda 13.26/b si impegna fin da ora a partecipare alla sottoscrizione della prima convenzione urbanistica (come da punto 1 dell'art. 5 bis) limitatamente all'assunzione degli obblighi in ordine alla cessione delle aree suddette e richiamando gli obblighi di cui agli artt. 3 e 4 dell'Accordo di Pianificazione.

- per quanto concerne la quota parte di aree già oggi di proprietà del Comune di Rimini, come evidenziato in premessa, (aree sottese al sottopasso, quota parte di Via Siracusa, quota parte di Via Vico) le stesse verranno messe a disposizione del Soggetto che si assumerà l'onere della realizzazione dell'attrezzatura (sottoscrittore della prima convenzione urbanistica), tramite appositi verbali di consegna e non prima della comunicazione di inizio lavori da parte della D.L. incaricata. L'attuatore avrà così titolo per attrezzare legittimamente le aree sulle quali avrà ottenuto il rilascio del Permesso di costruire di OO.UU..

La durata di realizzazione delle opere, al fine del rispetto dei tempi di attuazione del Piano Particolareggiato e quindi del "Cronoprogramma del P.P.", sarà computata dalla data di consegna delle aree pubbliche al privato e non potrà comunque superare i 18 mesi dalla dichiarazione di inizio lavori.

Il Comune si riserva di richiedere, con preavviso di almeno 30 gg., la cessione delle aree a Superstandard o di loro parti, nel caso di necessità a provvedere con urgenza alla loro destinazione pubblica: la cessione gratuita dovrà essere compiuta entro 90 gg dalla richiesta.

6. le aree ed opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 dovranno essere cedute al Comune di Rimini:

- a) entro e non oltre 3 anni e 6 mesi dal rilascio del relativo Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, da presentarsi nei tempi e con le modalità riportate all'art. 8 comma 2 dell'allegato B "Prescrizioni Tecniche" alla presente convenzione urbanistica;
- b) previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore;
- c) previo positivo collaudo delle stesse opere;
- d) comunque, quanto sopra dovrà avvenire entro i 10 anni di validità del Piano, (presentazione di collaudo favorevole e della cessione delle aree pubbliche opportunamente frazionate, nonché ad

avvenuta emissione di Ordinanza sindacale di apertura al traffico relativa alle opere di urbanizzazione realizzate, previste dal Piano stesso).

6 bis. le aree ed opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 ter dovranno essere cedute al Comune di Rimini:

- e) entro e non oltre 2 anni e 6 mesi dal rilascio del relativo Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, da presentarsi entro 6 mesi dalla sottoscrizione della prima convenzione tra le schede 13.19, 13.26/b e 13.19, con le modalità riportate all'art. 8 comma 2 dell'allegato B "Prescrizioni Tecniche" alla presente convenzione urbanistica e sulla base del progetto definitivo allegato al progetto di .P. scheda 13.26/b;
- f) previo completamento del frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore;
- g) previo positivo collaudo delle stesse opere;

7. Le aree, comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini anteriormente alla richiesta del certificato di conformità urbanistica e agibilità, anche se agibilità provvisoria, degli edifici residenziali alle quali sono funzionalmente pertinenti, contrariamente il Comune non rilascerà autorizzazione di agibilità-abitabilità ad uso degli edifici, nemmeno nella forma provvisoria. Resta inteso che, in adempimento degli obblighi assunti con l'Accordo di pianificazione, l'autorizzazione di agibilità-abitabilità di tutti i fabbricati privati relativi alle tre schede di progetto denominate 13.19, 13.26/b e 13.30 risulta comunque subordinata al collaudo favorevole delle Opere di cui all'art. 5ter, indipendentemente da quale sia la scheda che se ne assumerà l'obbligo di realizzazione.

8. Le aree a Superstandard di cui al punto B2 del precedente articolo 4, e punto a) del precedente articolo 5 quater, dovranno essere cedute a questa A.C. contestualmente alle OO.UU. interne al P.P.; l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere una cessione anticipata, con preavviso non inferiore ai 30 gg.

Prima della cessione a questa A.C., previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore, l'area dovrà essere opportunamente liberata, pulita e recintata (pali e rete metallica) su tutto il perimetro, secondo le prescrizioni previste dall'art. 23 del Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Rimini (aree private) e dall' art. 17 del "Regolamento Comunale del verde urbano privato e pubblico e delle aree incolte".

In particolare, il Soggetto Attuatore si obbliga a:

- a) provvedere alla realizzazione e manutenzione di recinzione perimetrale. La recinzione dovrà essere realizzata, secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio e comunque ad una altezza non superiore a metri due, con l'osservanza delle fasce di rispetto previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (precisamente: recinzioni minimali ovvero con pali e rete metallica a maglia sciolta, adeguata in sezione, altezza da terra e tensione, con almeno un varco carrabile - cancello - dotato di serratura o idoneo lucchetto per la sua chiusura, il cancello dovrà avere caratteristiche e dimensioni tali da consentire l'accesso ai mezzi di manutenzione). In alternativa, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, le aree predette devono essere costantemente arate o coltivate e gli accessi carrabili alle stesse devono essere impediti mediante sbarramenti naturali od artificiali idonei ad impedire l'ingresso ai veicoli;
- b) tenere le aree libere da rifiuti, anche se abbandonati da terzi, materiali vari, anche se accantonati in ripari, ricoveri, tettoie o strutture precarie rimediate. La definizione di rifiuto è quella di cui all'art. 6 del D. Lgs. n. 22/97 e successive modificazioni. Qualora dette aree fossero state utilizzate in tutto o in parte per l'impianto del cantiere relativo alla costruzione dei manufatti di cui al progetto di P.P., dovranno essere completamente rimossi tutti gli elementi incongrui eventualmente installati, (che non potranno essere semplicemente coperti con terriccio), nonché qualunque residuo imputabile alle lavorazioni.
- c) controllare la vegetazione erbacea presente nelle aree in oggetto provvedendo a periodici tagli necessari ad impedire uno sviluppo della vegetazione stessa, con alberature potate adeguatamente e verde regolarmente falciato, Si considera eccessivo sviluppo della vegetazione la presenza di vegetazione avente un'altezza dal piano di campagna superiore a 20 cm;
- d) evitare gli impaludamenti ed i ristagni di acque, regimentando opportunamente lo scolo delle acque meteoriche con fossi/scolini/corsi d'acqua, puliti e funzionali e funzionanti.

9. In caso di inadempimento riguardante l'obbligo del trasferimento, resta naturalmente salvo il diritto del Comune di ottenere la cessione coattiva delle aree mediante l'emissione di una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile.

A garanzia della cessione delle sopra individuate aree ed opere il soggetto attuatore ha consegnato al Comune apposite fideiussioni, come meglio specificato all'art. 8 Garanzie.

Art. 7 – Opere d'arte nelle Opere Pubbliche (il presente articolo dovrà essere aggiornato in relazione all'entità delle opere poste a carico della presente scheda).

1. Arte nelle opere pubbliche. La legge n. 717 del 1949 stabilisce che, le Amministrazioni dello Stato nelle nuove costruzioni di edifici pubblici, destinino una quota della spesa totale prevista per tali progetti, al loro abbellimento mediante "Opera d'arte". Qualora il progetto non preveda l'esecuzione in sito di detta "Opera d'arte" (pittura o scultura), la quota percentuale computata, potrà essere impiegata per l'acquisto di Opere d'arte mobili (es. quadri e/o sculture, ecc.) anche per la decorazione degli spazi interni dell'edificio pubblico di progetto. La legge è stata reiterata, dal Governo con DM (Decreto Ministeriale) del 23/03/2006, a titolo "Linee guida per l'applicazione della legge n. 717/1949".

1.1 La Regione E.R. ha predisposto un progetto di legge regionale, sulla scorta del "Disegno di legge quadro sulla qualità architettonica" promossa dal Consiglio dei Ministri il 19/11/2008.

Il progetto normativo regionale, individua ambiti di applicazione più ampi della norma statale, includendovi sia edifici pubblici da restaurare o da ristrutturare che le opere infrastrutturali e quindi tutte le tipologie di opere pubbliche. La quota percentuale stabilita è contenuta in una "forchetta percentuale" tra il 2% e lo 0,5% dell'importo totale dei lavori, cioè importo a base d'asta.

1.2 Il Comune ed il Soggetto attuatore, convengono e concordano nel presente Piano e nella presente convenzione, di prevedere l'Opera d'arte, nelle opere pubbliche, stabilendo, in attesa di normativa efficace per le opere di urbanizzazione, di destinare un importo complessivo pari all'1% del totale importo dei lavori, importo dei lavori costituito dall'insieme delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 5. Importo dei lavori al lordo dei Quadri A + B e al netto di IVA.

1.3 La somma ricavabile da tale quantificazione per le Opere di cui al precedente articolo 5 è pari a Euro 10.500,00 (ovvero € 761.214,90 + € 181.792,42 = 943.007,32 x 1% = € 9.430,07), somma arrotondata per eccesso, IVA esclusa, che è posta per:

2.3.1 la progettazione, realizzazione, installazione dell'opera d'arte nelle opere pubbliche di progetto,

2.3.2 l'acquisto di opera d'arte da installare nelle opere pubbliche di progetto,

2.3.3 l'acquisto di opera d'arte da installare in altra opera pubblica comunale per la quale l'Amministrazione ha dichiarato prevalente interesse e priorità,

2.3.4 il versamento alle casse comunali per concorrere, assieme ad altre somme analoghe e/o accantonate dal Comune stesso, per l'acquisto o la realizzazione-installazione di Opera d'arte in una sede pubblica di alto interesse e valore pubblico (in tale caso l'IVA sarà a totale carico del Comune).

Tale somma deve essere inserita dai Progettisti incaricati, nel Quadro economico delle Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5, alla presentazione del Progetto definitivo/esecutivo per l'approvazione/rilascio del titolo edilizio relativo, nella parte così detta "quadro B – Somme a disposizione", prevedendo e quindi aggiungendo anche il relativo importo IVA; l'importo è ritenuto garantito dall'arrotondamento del 5% effettuato per eccesso sulle somme di cui al quadro economico relativo.

Art. 8 - Garanzie

1. A garanzia della puntuale, completa e corretta realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, della loro gestione e manutenzione fino alla cessione, della cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore sottese alle stesse OO.UU., come meglio individuate negli artt. precedenti, e come cauzione circa il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore produrrà le garanzie di seguito elencate/riepilogate:

- Fideiussione bancaria o polizza fideiussoria per un importo totale pari a € **1.144.000,00** a garanzia della realizzazione e cessione delle opere ed aree di urbanizzazione primaria da standard, (complete od incomplete e delle penali e sanzioni ad esse relative, comminabili come da successivo specifico articolo della presente convenzione), così come individuate e descritte al precedente art. 5; detta garanzia dovrà essere trasmessa al momento della presentazione del Permesso di costruire per la realizzazione delle Opere di cui trattasi e puntualmente aggiornata prima del rilascio dello stesso P. di C. alla luce del progetto esecutivo.
- Fideiussione bancaria o polizza fideiussoria per un importo totale pari a € **274.000,00** a garanzia della realizzazione e cessione delle opere ed aree di urbanizzazione secondaria da standard e aggiuntive, (complete od incomplete e delle penali e sanzioni ad esse relative, comminabili come da successivo specifico articolo della presente convenzione), così come individuate e descritte al precedente art. 5; detta garanzia dovrà essere trasmessa al momento della presentazione del Permesso di costruire per la realizzazione delle Opere di cui trattasi e puntualmente aggiornata prima del rilascio dello stesso P. di C. alla luce del progetto esecutivo.
- Fideiussione bancaria o polizza fideiussoria per un importo totale pari a € **230.000,00** a garanzia degli obblighi inerenti la bretella di collegamento tra il Polo Scolastico e la Via Siracusa (o impegno alternativo) come da precedente articolo 5bis; detta garanzia è stata trasmessa prima della stipula della presente convenzione.
- Fideiussione bancaria o polizza fideiussoria per un importo totale pari a € **75.000,00** a garanzia del prevedibile pregiudizio che il Comune potrà subire a causa dell'eventuale inadempimento o ritardo da parte del privato nella cessione dell'area a Superstandard di cui al punto B2 2 del precedente articolo 4.
- Fideiussione bancaria o polizza fideiussoria per un importo totale pari a € **290.000,00** a garanzia del corretto adempimento degli obblighi di cui articolo 5 quater, punto b), inerente il versamento a carico del Soggetto Attuatore di un superstandard economico quale contributo per la riqualificazione del sistema fognario di Bellariva; detta garanzia è stata trasmessa almeno una settimana prima della stipula della presente convenzione.

1.1. Poiché il soggetto attuatore risulta il primo sottoscrittore di convenzione urbanistica (come evidenziato in premessa), contestualmente alla stipula ha trasmesso anche le seguenti garanzie fideiussorie bancarie o assicurative in favore del Comune di Rimini:

- Fideiussione bancaria o polizza fideiussoria per un importo totale pari a € **1.600.000,00** a garanzia della realizzazione e cessione delle opere ed aree di urbanizzazione primaria da standard e aggiuntive, (complete od incomplete e delle penali e sanzioni ad esse relative, comminabili come da successivo specifico articolo della presente convenzione), così come sono state individuate e descritte al precedente art. 5ter.
- Fideiussione bancaria o polizza fideiussoria per un importo totale pari a € **75.000,00** a garanzia del prevedibile pregiudizio che il Comune potrà subire a causa dell'eventuale inadempimento o ritardo da parte del privato nella cessione delle aree sottese alle opere aggiuntive di cui ai punti B3 e B4 del precedente articolo 4.

2. Qualora fosse comminata una sanzione per inadempienza (rif. successivo art. 15: Penali e decadenza"), l'importo di sanzione verrà immediatamente escusso e la garanzia fideiussoria dovrà contestualmente essere ripristinata all'importo originario di convenzione. Pertanto l'importo di garanzia è sia a copertura della realizzazione delle opere nel loro intero importo e delle aree, sia fondo economico per il ricorso alla cauzione solamente quando saranno rilevate inadempienze.

3. Le polizze fideiussorie assicurative dovranno essere rilasciate da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, come stabilito dall'art.1 della legge 10-06-1982 n.348. Non sono accettate clausole che impediscano, riducano, condizionino la immediata escussione totale del premio di garanzia da parte del Comune.

Le suddette polizza/e fideiussorie bancarie o assicurative saranno escutibili a prima richiesta scritta in favore del Comune di Rimini con operatività entro 15 giorni, con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, ogni eccezione rimossa ed esclusa, compresa

l'espressa rinuncia all'accezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile.

4. Gli importi di tali fidejussioni, valutati sui preventivi del progetto preliminare allegati al Piano Particolareggiato presentati dal Soggetto attuatore sono quelli giudicati congrui dai competenti Servizi comunali, sentito anche il parere degli Enti erogatori dei singoli servizi di rete.

Tali importi sono comprensivi delle "Somme a disposizione" per l'appalto, quali costi aggiuntivi per l'Amministrazione nel caso in cui dovesse realizzare in sostituzione del Soggetto attuatore tali opere, contemplando presuntivamente solo una quota parte di spese che il Comune affronterebbe nel caso di escussione e relativo danno (tempi realizzativi, immagine pubblica, ecc.). Tale parte di spese sono state aggiunte all'importo di garanzia rispetto l'importo complessivo da Q.E.. Non sono comunque ritenute dalle parti esaustive in caso di inadempienze e danno, che saranno valutati e quantificati secondo condizione.

Tali importi fideiussori dovranno sempre essere adeguati al costo totale derivante dai progetti esecutivi presentati, istruiti e verificati, al fine del rilascio del relativo titolo abilitativo.

5. Le polizze o una unica polizza fidejussoria, adeguata a rappresentare i distinti importi come sopra individuati, dovranno obbligatoriamente prevedere la clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (FOI). Tale aggiornamento avverrà automaticamente o su richiesta del soggetto attuatore.

6. L'importo delle fideiussioni riguardanti le opere di urbanizzazione, a insindacabile giudizio del Responsabile del P.P., potrà essere progressivamente ridotto nel tempo durante l'esecuzione delle opere stesse, previa valutazione complessiva da parte del Responsabile del P.P. del Comune di Rimini dello stato dei lavori delle opere di urbanizzazione considerate nel loro insieme e a condizione che ogni stralcio funzionale di opere, previsto al momento del rilascio del permesso di costruire, risulti ultimato, completato e favorevolmente collaudato (tramite redazione di collaudo parziale).

Resta inteso però che lo svincolo degli importi fideiussori sia nella fattispecie del collaudo parziale che nella fattispecie del collaudo finale non deve superare il 70% (settanta per cento) dell'importo totale del rispettivo quadro economico. Il restante 30% dell'importo delle fideiussioni, indipendentemente dal positivo collaudo parziale o dal positivo collaudo finale e della sua approvazione da parte del Comune, potrà essere svincolato solamente posteriormente all'avvenuta cessione a favore del Comune di Rimini delle aree ed opere che il soggetto attuatore si è obbligato a cedere. Ciò anche in considerazione del fatto che le polizze fideiussorie garantiscono anche la corretta manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione fino all'avvenuta cessione delle stesse al Comune di Rimini.

7. Ad ogni modo le polizze fideiussorie si rinnoveranno automaticamente ad ogni eventuale scadenza e avranno validità fino a che l'Amministrazione Comunale non comunichi il nulla-osta di svincolo.

8. In ogni caso di inottemperanza agli obblighi assunti con la presente convenzione da parte del soggetto attuatore, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione come definite precedentemente, senza pregiudizio di ogni maggiore azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento dei maggiori danni: si richiama in particolare il precedente comma 1 del presente articolo.

Art. 9 - Azione sostitutiva del Comune

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi di cui agli artt. 5 e 6 in sostituzione del Soggetto attuatore inadempiente a spese del medesimo, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario sostenuto tramite l'escussione delle fidejussioni accese dal soggetto attuatore, previa formale messa in mora con preavviso non inferiore a 30 gg..

Dovrà inoltre risultare risarcito l'eventuale maggiore costo che potrà essere sostenuto dal Comune in seguito all'attivazione di specifico appalto per la ripresa e/o rifacimenti e compimento delle opere di urbanizzazione indicate nel P.P.

Ogni maggior carico connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Soggetto attuatore stesso. L'inadempienza è sanzionata e si richiama l'art. 4 della presente

convenzione.

Per quanto attiene specificatamente le Opere di Urbanizzazione di cui all'art. 5, alla scadenza del 6° anno dalla data di approvazione del P.P., il R.U.P. procederà ad una verifica dello stato di attuazione delle stesse sulla scorta della "dichiarazione di pubblica utilità" connessa per legge all'approvazione del Piano stesso:

a) Nel caso in cui le opere risultassero solo parzialmente eseguite e l'Amministrazione ritenesse necessario sostituirsi al soggetto attuatore nel loro completamento piuttosto che procedere ad un immediato ripristino dei luoghi, (qualora possibile) le aree di cui al punto A) comprensive delle opere parzialmente realizzate saranno acquisite gratuitamente al patrimonio comunale, tramite atto notarile che il Soggetto Attuatore si impegna fin da ora a stipulare a sua totale cura e spese.

Si precisa, altresì, che sulla scorta della "dichiarazione di pubblica utilità" connessa per legge con l'approvazione del P.P. già richiamata, il Soggetto Attuatore autorizza fin da ora il frazionamento delle aree nonché l'eventuale occupazione d'urgenza e temporanea su aree di sua proprietà, come da progetto.

La parziale attuazione delle Opere di cui trattasi configurerà il diritto, da parte del Comune, all'escussione immediata della intera somma prestata dal soggetto attuatore a garanzia della corretta realizzazione delle stesse; una volta realizzate e collaudate le Opere a carico di questa A.C., si verificherà a consuntivo se l'importo della fidejussione, al netto delle maggiori spese eventualmente sostenute e del danno subito, potrà essere in quota parte restituito al Soggetto Attuatore.

b) nel caso in cui le Opere risultassero non eseguite l'A.C. deciderà se sostituirsi al Soggetto attuatore nella realizzazione delle stesse tramite escussione della/e Polizza/e intera polizza fideiussoria prestate a garanzia (e di cui al precedente articolo 8) e ricadere nelle condizioni di cui al precedente comma, ovvero dichiarare decaduto il P.P., risolta la presente convenzione e ingiungere l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 10 - Manutenzione

1. La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree, opere ed impianti di urbanizzazione, con conseguente relativa responsabilità, rimarranno a carico del Soggetto attuatore (ed eventuali futuri aventi causa a qualsiasi titolo), fino alla cessione della proprietà delle stesse al Comune, tramite atto pubblico; fatte salve le prescrizioni di cui al successivo comma 2.

2. Il soggetto Attuatore al momento della cessione delle aree ed opere di urbanizzazione dovrà rilasciare a favore del Comune di Rimini polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a garanzia dell'attecchimento del verde che preveda garanzia di anni 1 per l'attecchimento delle alberature e/o arbusti e complessivamente la manutenzione delle stesse per tutti i 3 anni includendovi potature, lotta antiparassitaria, concimazioni ed annaffiature periodiche e, se necessario, anche secondo condizione, per un importo che sarà preventivamente comunicato dal soggetto attuatore e valutato congruo dal Comune.

Al momento della presentazione dei progetti esecutivi dovranno essere consegnati appositi piani di manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle sue parti (fascicolo della manutenzione).

3. Fino al momento della consegna al Comune a seguito del collaudo definitivo e del passaggio di proprietà, i parcheggi realizzati resteranno soggetti al regime delle aree private gravate da servitù di transito pubblico senza alcun obbligo da parte del Comune stesso al pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta. Di tali obblighi, costi manutentivi e gestionali delle future aree pubbliche, si dovrà fare espressa menzione negli atti di vendita della nuova edilizia.

4. L'inadempimento agli obblighi del presente articolo è considerato "inadempienza grave" e quindi in tal modo sanzionato.

Art. 11 - Obblighi in caso di alienazione

1. Qualora il Soggetto attuatore ed i suoi eventuali successori e/o aventi causa a qualunque titolo, procedano

ad alienazione, anche parziale delle aree oggetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui trattasi, dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione, tramite l'atto pubblico di compravendita; resta ferma la responsabilità solidale del Soggetto attuatore nei confronti del Comune di Rimini, fino al rilascio da parte degli acquirenti di idonea garanzia fidejussoria sostitutiva di quella data dall'alienante.

2. La responsabilità solidale fra alienante ed acquirente resterà altresì operante nel caso in cui, nel rogito di compravendita, non vengano puntualmente trasferiti tutti gli impegni ed obblighi derivanti dalla presente convenzione, afferenti la porzione ceduta. I trasferimenti di proprietà o di diritti reali, sui beni oggetto della presente convenzione, avvenuti mentre sono ancora in essere oneri e obblighi della ditta lottizzante nei confronti del Comune, dovranno essere comunicati con lettera raccomandata al Comune di Rimini che avrà facoltà di chiedere copia dei relativi atti notarili a cura e spese dell'alienante.

Art. 12 - Trascrizione e spese

1. Le parti autorizzano la trascrizione integrale del presente atto, con esonero del Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini da ogni responsabilità al riguardo.

2. Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse principali e accessorie, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, saranno a totale carico del Soggetto attuatore, compresa l'eventuale I.V.A. sulle cessioni e prestazioni. All'uopo viene chiesta l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più favorevoli.

3. Sono pure a carico del Soggetto attuatore tutti i compensi e le spese, compresi gli oneri per il rilascio della fidejussione o della polizza.

Il Soggetto attuatore si obbliga a produrre al Comune di Rimini, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, copia conforme della presente Convenzione unitamente alla nota di trascrizione.

L'inadempimento ad obblighi del presente art. sono considerati "inadempienza grave" e quindi in tal modo sanzionata.

Art. 13 - Ipoteche e vincoli

1. Il Soggetto attuatore dichiara espressamente di rinunciare, per le aree da cedersi al Comune, ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Art. 14 - Rispetto delle norme di attuazione del P.P.

1. Il Soggetto attuatore si impegna per se medesimo e suoi eventuali futuri successori o aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare, nell'esecuzione degli edifici e delle opere di cui al Piano Particolareggiato in oggetto, tutte le disposizioni e prescrizioni contenute nelle norme tecniche allegate al progetto dello stesso Piano Particolareggiato e che ne fanno parte integrante.

Art. 15 - Penali e Decadenza-Risoluzione

Penali

In caso di:

1. ingiustificato ritardo nell' esecuzione e/o ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato;
2. ingiustificata sospensione o interruzione dei lavori per oltre 100 gg.;
3. non collaudabilità delle opere di urbanizzazione o parti di esse;

il Soggetto attuatore pagherà un importo di penale, indipendentemente dalla prova del danno subito, pari a:

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Tommaseo/Parco Pertini" - Scheda di Progetto 13.19 del P.R.G.**

- a) *Euro 100 (euro cento) per ogni giorno (successivo, continuativo e consecutivo) di ritardo nell'esecuzione e/o ultimazione delle opere di urbanizzazione e per ogni giorno di ingiustificata sospensione o interruzione dei lavori eccedente i 100 gg. consecutivi;*
- b) *Euro 150 (euro centocinquanta) per ogni giorno (successivo, continuativo e consecutivo) di maggiore tempo che sarà impiegato a causa del pristino, sostituzione o rifacimento delle opere, anche se compiute entro i termini, ma dichiarate dal Collaudatore non collaudabili.*

Il Collaudatore ha facoltà di prevedere un termine massimo di tempo per ripristinare le opere al fine di renderle collaudabili. In tal caso, per ogni giorno successivo al periodo prescritto dal collaudatore che verrà impiegato nelle sistemazioni, sarà computata la penale pecuniaria.

Se le opere, nonostante i successivi interventi indicati dal collaudatore, risultassero ancora non collaudabili, Il Comune in forza della ulteriore dichiarazione di non collaudabilità, redatta a tal fine dal Professionista incaricato al collaudo, comunicherà al Soggetto attuatore la immediata escussione della fideiussione, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili, costo che sarà successivamente determinato dal Collaudatore, sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario ufficiale di questa Amministrazione Comunale ovvero, in mancanza, della C.C.I.A.A. della Provincia di Rimini in vigore al momento, per l'esecuzione dei lavori necessari.

L'applicazione della penale pecuniaria è accompagnata comunque alla sospensione del rilascio dell'agibilità degli edifici realizzati, fino a quando non sarà pagato per intero l'importo complessivo di penale come computato dal Comune e comunicato al Soggetto attuatore, incluse maggiori eventuali spese. Resta comunque salvo il caso in cui sia prevista anche la richiesta da parte del Comune della risarcibilità del danno ulteriore eventualmente costituitosi e definito.

Dovrà inoltre risultare risarcito l'eventuale maggiore costo che potrà essere sostenuto dal Comune e di cui chiederà conto al Soggetto attuatore, in seguito dell'attivazione di specifico appalto per la ripresa e/o rifacimenti e compimenti delle opere di urbanizzazione indicati dal P.P..

Sanzioni

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto attuatore e suoi incaricati (progettisti, Direttori dei Lavori, RUP, Imprese esecutrici-appaltatrici, ecc.), delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, salvo che derivino da cause ad esso non imputabili e cioè quando relative ad inadempimenti per i quali è già prevista la condizione di rivalsa da parte del Comune, le Garanzie fideiussorie già definite ed indicate all'Art. 10 - Garanzie, sono anche "cauzione" su cui rivalersi per tali inadempimenti contrattuali di varia specie. Il Responsabile del contratto per il Comune deve controllare, rilevare e puntualmente avvisare il Soggetto attuatore circa l'inadempimento, consentendo un tempo max di 30 gg., dal ricevimento della comunicazione, per provvedere a risolvere completamente l'inadempimento evidenziata, scaduto inutilmente il tempo è d'obbligo attivare l'escussione immediata della somma quantificata idonea per l'inadempimento stessa che sarà incamerata da parte del Comune, sottraendola dalla polizza fidejussoria di cui all'art. 10 della presente convenzione.

L'importo minimo comminabile, per ciascuna inadempienza rilevata e comunicata al Soggetto attuatore nei modi sopradetti, è di €. 5.000,00 e precisamente sono stabilite:

- a) "inadempienza grave" di importo tra €. 5.000, 00 ed €. 20.000,00
- b) "inadempienza molto grave" tra €. 20.000,00 ed € 50.000,00
- c) "inadempienza gravissima" da €. 100.000,00 fino all'importo di garanzia di riferimento.

Il reiterato comportamento che impone da parte del Comune l'avviso di più di 3 inadempienze nel corso della durata del Piano può essere elemento per la procedura di decadenza o risoluzione della Convenzione stessa la quale sarà dichiarata da parte del Comune di Rimini nel modo dovuto, invitando preventivamente il Soggetto attuatore stesso a provvedere al rispetto di quanto previsto nelle specifiche disposizioni di cui alla presente convenzione nel termine di ulteriori 30 gg. dal ricevimento della comunicazione.

Le inadempienze qualificate come "grave" e "molto grave" non sono appellabili da parte del Soggetto attuatore che con la presente stipula, ne dichiara la piena coscienza e consapevolezza.

Fatte salve, le sole definizioni di inadempienza e relativo importo di sanzione, le parti concordano e convengono quanto segue:

- nel caso in cui l'Attuatore, o il Progettista/DL da questi incaricato, provveda a presentare l'eventuale documentazione integrativa (elaborati tecnico - grafici) richiesta dall'Amministrazione comunale con un ritardo eccedente i 45 gg dalla data di ricevimento della richiesta stessa, tale inadempienza sarà puntualmente sanzionata: per la prima volta come "inadempienza grave" e successivamente la seconda e la terza volta come "inadempienza molto grave".

Si specifica che la clausola soprastante ha esclusivo rilievo per le Opere di urbanizzazione previste dal Piano e quindi connesse con il tempo di attuazione del Piano stesso, nelle fasi della progettazione, realizzazione, collaudo e cessione.

Pertanto, eventuali problemi tecnici oggettivi, che dovessero effettivamente comportare tempi maggiori a 45 gg. per l'elaborazione e consegna di tale documentazione (sia in fase progettuale che in fase di esecuzione lavori ovvero per loro varianti), dovranno essere anticipatamente notiziati, indicati e oggettivamente giustificati al Comune dall'Attuatore e dal Professionista specificatamente incaricato: comunque non potrà prospettarsi e non sarà autorizzabile, un tempo complessivo maggiore di 90 gg..

Decadenza - Risoluzione

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto attuatore, delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, salvo che derivino da cause ad esso non imputabili, può comportare la decadenza o risoluzione della Convenzione stessa da dichiararsi da parte del Comune di Rimini, il quale dovrà preventivamente invitare il Soggetto attuatore stesso a provvedere al rispetto di quanto previsto nelle specifiche disposizioni di cui alla presente convenzione entro un termine ritenuto congruo dal RUP ovvero dal responsabile del contratto urbanistico per il comune, rispetto agli adempimenti richiesti e comunque non inferiore a 30 gg e non superiore a 180 gg dal ricevimento della comunicazione.

Decorso tale termine senza che il Soggetto attuatore abbia provveduto ad eseguire quanto notificatogli, la convenzione medesima potrà essere dichiarata decaduta o risolta.

Ciò può determinare la perdita di tutti i diritti derivanti al Soggetto attuatore per effetto della presente convenzione e la possibilità per il Comune di acquisire mediante apposita pronuncia del Giudice la proprietà e disponibilità delle aree ed opere di urbanizzazione (eventualmente già eseguite) senza alcun obbligo da parte dello stesso Comune di rimborsi o compensi di qualsiasi natura ed anzi con facoltà del Comune di Rimini di avvalersi della fidejussione, salvo risarcimento per maggiori danni e ogni altra conseguenza come per legge.

Qualora si tratti di violazioni di norme urbanistico - edilizie imputabili personalmente al Soggetto attuatore o ad uno o più aventi causa, ovvero ai tecnici incaricati dal Soggetto attuatore stesso, lo stesso e/o gli stessi sarà/saranno inoltre soggetto/i alle sanzioni amministrative e penali previste dalla legge in vigore all'atto dell'avvenuta violazione.

Art. 16 - Prescrizioni Tecniche

1. La presente convenzione è integrata, quale sua parte sostanziale, dall'allegato "B" denominato Prescrizioni Tecniche.

Art. 17 - Controversie

1. Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite al giudizio dell'Autorità giudiziaria competente e cioè al giudizio del Giudice Amministrativo, essendo la materia relativa alle convenzioni di lottizzazioni riservata alla giurisdizione esclusiva di detto giudice ai sensi dell'art.11 della L. 241/90.

Art. 18 - Disposizioni finali

1. La presente convenzione si intende stipulata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne, assumendosi i proprietari e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione delle opere di cui al presente Piano Particolareggiato.

2. Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Tommaseo/Parco Pertini" - Scheda di Progetto 13.19 del P.R.G.**

3. Nessun ulteriore onere, compresa l'eventuale IVA esposta in fattura, potrà essere posta a carico dell'Amministrazione Comunale.
4. Le spese di questo atto e conseguenti sono a totale carico dei Soggetti attuatori.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rimini li _____

Parte II° - PRESCRIZIONI TECNICHE

ALLEGATO "B" ALLA CONVENZIONE URBANISTICA

Art. 1: Indicazioni generali

Le progettazioni e le esecuzioni delle opere, dovranno essere eseguite secondo:

- la regola dell'arte;
- le prescrizioni tecniche stabilite da progetto;
- la conformità a quanto stabilito in convenzione;
- le eventuali varianti approvate dalla pubblica amministrazione per maggiori o minori lavori, modifiche di materiali o di lavorazioni.

I Soggetti Attuatori, ed i loro aventi causa a qualunque titolo, nell'esecuzione delle opere e degli impianti di cui al presente P.P., si impegnano ad operare nel pieno rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ad osservare le norme dettate dagli Uffici di Enti/Aziende preposti e dagli atti rilasciati dal Comune, nonché le norme relative alla tutela dei diritti di terzi e a tutela della salvaguardia della pubblica incolumità. Il Comune resta quindi sollevato da ogni responsabilità civile e penale in merito, fino al momento della presa in consegna di dette opere, che dovrà risultare da atto scritto, alle condizioni che nel presente atto sono menzionate.

A governo del procedimento di gestione tecnico-amministrativa è identificata la figura del "Responsabile del P.P." nella persona del Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa, che svolgerà azione di controllo e coordinamento per conto del Comune.

Art. 2: Progettazione

La "progettazione" delle opere di urbanizzazione dovrà essere affidata a Tecnici abilitati, nominati dai Soggetti Attuatori a termini di legge.

I Progettisti incaricati presenteranno ai Soggetti Attuatori l'accettazione dell'incarico con una dichiarazione di accettazione della condizione della diretta assunzione della proprietà del progetto definitivo/esecutivo da parte del Comune di Rimini quando:

- le opere risulteranno terminate, collaudate e quindi cedute al Comune;
- nel caso di risoluzione della convenzione;
- nel caso della sospensione o interruzione delle opere nei modi di cui all'art. 15 della convenzione urbanistica;
- nel caso di escussione della/polizza/e fidejussoria/e.

In tali casi il Comune sarà nel diritto di utilizzare tale progetto o di apporvi eventuali modifiche in piena libertà da qualsiasi vincolo e/o diritti verso terzi.

Il progetto definitivo/esecutivo sarà redatto nelle modalità e con i documenti ed allegati previsti dall'Amministrazione Comunale al momento della sua presentazione, corredato da tutti i Nulla Osta e Pareri necessari.

Il progetto avrà anche il compito di commisurare con congruenza le opere ed il corrispettivo valore economico in analogia allo standard dei lavori pubblici di simile natura e come eseguiti direttamente, in qualità di Stazione appaltante, dal Comune. Pertanto sarà assoggettato anche a parere da parte del Settore

Lavori Pubblici del Comune di Rimini e al giudizio di congruità "dall'Ufficio Opere Pubbliche eseguite attraverso Piani Attuativi".

Il livello minimo di organizzazione del progetto dovrà contenere:

- Elaborati grafici in scala adeguata con dettagli costruttivi;
- Relazione tecnica;
- Computo metrico estimativo;
- Piano di sicurezza e coordinamento.

documentazione sia in forma cartacea che in formato file informatico su supporto CD o DVD, resi su software Windows in formati riproducibili per pubblicazione - stampa ecc..

La documentazione progettuale di cui sopra, riporterà l'autorizzazione rilasciata dal progettista e dai Soggetti Attuatori, all'utilizzo del progetto da parte del Comune e del Tecnico collaudatore che sarà nominato, per i compiti a cui preposto.

Art. 3 Appalto dei lavori

Ai sensi delle normative vigenti, in particolare del D.P.R. n. 380/2001 così come modificato dall' art. 45 della L. n. 214/2011, è a carico del titolare del permesso di costruire (Soggetti Attuatori), l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato), di importo inferiore alla soglia comunitaria, oggi pari a 5.000.000 euro per gli appalti di lavori pubblici (art. 28, comma 1, lettera c Dlgs 163/2006), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio comunale del comparto urbanistico di che trattasi. Non trova quindi applicazione il D.lgs. n. 163/2006.

Rimane comunque l'obbligo per cui:

- gli operatori economici interpellati o scelti per eseguire opere od impianti,
- e/o la Ditta incaricata ai lavori,
- ovvero l'Impresa dei Soggetti Attuatori,

siano in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38, e adeguatamente qualificati ai sensi dell'art. 40 del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i., e del D.P.R. 207/2010, in quanto comunque trattasi di opere pubbliche, le quali, dopo la loro realizzazione, dovranno essere favorevolmente collaudate per essere poi cedute al Comune;

- sia inviata al Comune comunicazione, assieme all'inizio dei lavori, degli esatti estremi della Impresa esecutrice e/o delle Ditte esecutrici sub-appaltatrici, dei tempi contrattuali dati a ciascuna e delle direttive in merito alle modalità di organizzazione del cantiere, modalità di contabilizzazione delle opere, importi massimi degli Stati di Avanzamento, ecc..

- siano acquisite le condizioni e prescrizioni contenute nel titolo edilizio che verrà rilasciato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo.

Per le opere che non rientrano nella procedura prevista dal D.P.R. n. 380/2001 così come modificato dall'art. 45 L. n. 214/2011, ovvero qualora i Soggetti Attuatori intendano comunque procedere alla esecuzione dei lavori ai sensi del D.lgs 163/2006, in quanto titolari ex lege della funzione di stazione appaltante al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle OO.UU. primaria e secondaria, gli stessi, provvederanno a loro cura e spese allo svolgimento ed alla gestione della procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara, con invito rivolto ad almeno 5 soggetti idonei, ai sensi del combinato disposto degli artt. 122, comma 8 e art. 57, comma 6 del Codice dei Contratti, al fine del reperimento della ditta esecutrice dei lavori.

Prima delle procedure di affidamento dei lavori, la Stazione appaltante "privata" è tenuta ad individuare gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte, sulla base del

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Tommaseo/Parco Pertini" - Scheda di Progetto 13.19 del P.R.G.**

progetto definitivo e /o esecutivo validato e completo degli elaborati grafici, piano della sicurezza, computo metrico estimativo, capitolato speciale d'appalto, ecc.;

In particolare i Soggetti Attuatori si obbligano:

1. ad assumere, dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, il ruolo di stazione appaltante, e a rispettare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione le norme del Codice dei Contratti, come previsto dall' art. 32, comm1, lett. g) e 2, dall'art. 121 e dall'art. 122 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i.;
2. in quanto stazione appaltante ad individuare secondo il proprio ordinamento, ai sensi dell'art. 10, comma 9 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i. , ed in conformità ai principi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i., un Project Manager cui affidare i compiti propri del "Responsabile Unico del Procedimento per i Lavori Pubblici" dotato di adeguata professionalità tecnica e tenuto all'osservanza delle norme del Codice dei Contratti applicabili;
3. a comunicare al Comune di Rimini il nominativo del soggetto incaricato a ricoprire il ruolo di Project Manager (indicando qualifica tecnica professionale, Albo di iscrizione alla professione, n. di iscrizione, data prima iscrizione, sede attività professionale con indirizzo e recapito anche di posta elettronica certificata) all'atto del rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e quindi prima dell'inizio delle procedure e adempimenti connessi al ruolo di Stazione Appaltante dei Soggetti Attuatori. Il Project Manager provvederà ad eseguire la validazione ex art. 112 del D. Lgs. 163/06 del progetto esecutivo delle OO.UU.;
4. a rispettare per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori, la procedura di cui al combinato disposto degli artt. 122, comma 8 e art. 57, comma 6 del Codice dei Contratti, e quindi di esperire procedura negoziata, senza pubblicazione di bando di gara, con invito rivolto ad almeno 5 (cinque) operatori economici, in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38, e adeguatamente qualificati ai sensi dell'art. 40 del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i., e del relativo regolamento di esecuzione. Dovrà essere rispettato il tempo minimi per l'espletamento della gara d'appalto, tenendo conto, a titolo esemplificativo, dei seguenti adempimenti: approvazione dei documenti di gara, recapito lettere invito, valutazione offerte da parte delle ditte, tempi per l'acquisizione della documentazione di legge e redazione di POS e per la presa in visione dei luoghi ove si svolgeranno i lavori;
5. a richiedere all'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici il Codice Identificativo della Gara (cosiddetto CIG); il codice CIG deve essere riportato nel bando di gara o lettera di invito;
6. a rispettare gli obblighi inerenti la composizione della commissione giudicatrice nel rispetto di quanto previsto dall'art. 84 del Codice dei Contratti pubblici, qualora per la procedura di affidamento sia stato scelto il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
7. ad adempiere a tutti gli obblighi inerenti la pubblicità previsti dall'art. 66 del Codice dei Contratti;
8. ad adempiere agli obblighi relativi alla pubblicizzazione dell'aggiudicazione;
9. a redigere schema di contratto d'appalto. Il contenuto del contratto d'appalto è determinato dai Soggetti Attuatori, ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del Codice Civile, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i. e del D.P.R. 34/2000 compatibilmente con quanto previsto dalla presente convenzione, e dalla relazione tecnica ad essa allegata, e ai successivi progetti ad essa approvati. Esso dovrà, inoltre, contenere apposite clausole, in ordine a:
 - la gestione delle eventuali varianti in corso d'opera con le modalità previste dall'art. 132 del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i.;
 - il rispetto di tutti gli adempimenti previsti dal Codice dei Contratti Pubblici in materia di garanzie ed obblighi assicurativi;- il collaudo sarà effettuato nella forma del collaudo in corso d'opera.
- Il capitolato speciale di appalto sarà coerente con le prescrizioni tecniche di cui all'allegato alla presente convenzione.
10. a definire l'importo a base d'asta delle opere oggetto dell'appalto (inclusi gli oneri per la sicurezza i quali non sono assoggettabili ad offerte di ribasso d'asta);

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Tommaseo/Parco Pertini" - Scheda di Progetto 13.19 del P.R.G.**

11. a predisporre l'elenco descrittivo e prestazionale delle opere (da computo metrico escluso i prezzi unitari e parziali ma evidenziando gli importi totali di parte a corpo e/o parte a misura, del costo totale delle opere su cui fare l'offerta e dell'importo dei costi di sicurezza non assoggettati a ribasso);
12. a indicare la durata massima dei lavori, coordinata con la durata del titolo abilitativo (PC) prevista ex lege in massimo 3 anni dalla data di rilascio (LR 31/02);
13. a predisporre modello del documento di dichiarazione della presa visione dei luoghi ove si svolgerà l'appalto, da parte della Ditta invitata.
14. a provvedere all'organizzazione delle:
 - procedure per la gara, conservazione delle offerte pervenute in busta chiusa sigillata, procedura di aggiudicazione, verbale di gara, aggiudicazione dei lavori, conservazione dei documenti e delle garanzie relative prodotte dall'aggiudicatario, per le opere da compiersi e a copertura della R.C, redazione, sottoscrizione e registrazione del contratto.

Per procedere all'aggiudicazione dei lavori deve essere anche scelto il luogo ove si svolgerà la gara/gara informale e ove perciò far pervenire le offerte, che dovranno essere protocollate, conservate in posto sicuro, integre, rilasciandone ricevuta al mittente.

15. ad invitare contemporaneamente gli operatori economici a presentare le offerte, oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta;
16. nel suo ruolo di stazione appaltante a scegliere l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 82 ed 83 del Codice dei Contratti;
17. a presentare al competente Ufficio del Comune di Rimini, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori (consegna dei lavori) dell'opera suddetta, dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante che tale procedura è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tal fine i seguenti documenti:
 - -verbale di aggiudicazione;
 - -copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;
 - -dati del soggetto aggiudicatario, con dimostrazione del possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38 e dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti.
 - -piano operativo di sicurezza (POS)
18. ad effettuare la trasmissione dei dati dei contratti pubblici di lavori alla Sezione Regionale Osservatorio Contratti Pubblici dell' Emilia Romagna, secondo le modalità ed i termini di cui al Comunicato del 4 aprile 2008, emesso dall'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, e degli Avvisi emessi dalla Sezione Regionale Osservatorio Contratti Pubblici della Regione Emilia – Romagna;
19. nell'ipotesi in cui la gara informale di cui al punto 4) vada deserta o comporti offerte inammissibili e/o superiori al costo delle opere posto a base di gara, l'attuatore resterà ora per allora obbligato alla realizzazione del progetto a proprio cura e spese, tramite soggetti in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., e individuati secondo le modalità previste dal Codice dei Contratti pubblici, e in accordo con l'Amministrazione comunale;

Dopo l'aggiudicazione e la sottoscrizione del contratto, il rapporto tra committente ed esecutore è svincolato dalla normativa sugli appalti pubblici che dovrà poi essere rispettata solo nella fase finale del collaudo, ovvero nel caso di eventuali varianti in corso d'opera o finali;

La Direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati, liberamente individuati dai Soggetti Attuatori. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico dei Soggetti Attuatori.

I Soggetti Attuatori dovranno provvedere alla gestione delle comunicazioni da prodursi anche in Comune della costituzione dell'Ufficio della D.L., la tenuta delle verbalizzazioni di presa atto dei luoghi (art. 106 DPR 207/10) da parte dell'appaltatore, verbale inizio lavori, verbale/i di sospensione lavori, verbale/i di ripresa lavori, comunicazione di fine lavori, certificato ultimazione dei lavori, eventuale verbale dei nuovi prezzi concordati e apposita nuova dichiarazione in ordine agli adempimenti contrattuali, eventuale perizia di variante e suppletiva, ecc. Tali documenti dovranno essere posti a disposizione del Collaudatore e dell'Amministrazione comunale, a seguito di richiesta rivolta al Titolare del Permesso di costruire.

Rimangono in capo al Comune di Rimini compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione, esecuzione dei lavori, e collaudo.

Art. 4: Direzione dei Lavori

La Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere affidata a Tecnici abilitati, di fiducia dei Soggetti Attuatori.

I Soggetti Attuatori del Piano Particolareggiato comunicheranno al Responsabile del P.P., Responsabile Unico del Procedimento del Comune di Rimini, prima del rilascio del permesso di costruire o della comunicazione della data di inizio lavori, il nome della Ditta esecutrice delle opere, inoltre, contestualmente al rilascio/ritiro del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione stesse, comunicherà la composizione dell'Ufficio Direzione Lavori, affinché il Responsabile del P.P. possa eseguire:

- il controllo dei lavori stessi;
- attivare ulteriori controlli durante il corso dei lavori da parte degli Enti/Aziende gestori dei sotto-servizi;
- la puntuale verifica del rispetto del cronoprogramma per le opere di cui all'artt. 4, 5 e 6;
- attivare ulteriori controlli durante il corso dei lavori da parte del Comune attraverso il Settore Lavori Pubblici, per quanto di competenza;
- verificare, nel caso delle opere di cui agli artt. 4, 5 e 6, l'esecuzione dei sopralluoghi di collaudo in corso d'opera da parte del Tecnico Collaudatore incaricato;

Ogni intervento di controllo richiesto dai Soggetti Attuatori all'Ufficio Tecnico Comunale deve essere fatto pervenire con 10 (dieci) giorni di anticipo sulla data dei relativi sopralluoghi. Il Comune si riserva la facoltà di qualsiasi controllo in corso d'opera, con diritto di imporre la sospensione immediata ed eventualmente la demolizione qualora le opere non venissero eseguite in conformità ai progetti esecutivi approvati, come per legge.

I Soggetti Attuatori si impegnano a mettere a disposizione del personale comunale incaricato dei controlli in corso d'opera e del collaudo, tutti i mezzi e la mano d'opera necessari alle operazioni di controllo.

Sarà cura dei Soggetti Attuatori presentare, al fine della conclusione del collaudo delle opere di urbanizzazione, entro 30 gg. dalla comunicazione del loro termine, tutti i nulla osta dei vari Enti/Aziende e Servizi al fine di dimostrare il recepimento delle prescrizioni ivi impartite, ovvero i relativi certificati di regolare esecuzione da richiedere con puntualità a cura della Direzione Lavori, compresa la consegna del frazionamento.

E' comunque fatto divieto modificare e sostituire qualsiasi parte delle opere ed impianti installati (fatta salva la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi) i quali, non dovranno essere adibiti ad usi estranei al servizio a cui sono destinati. Ove l'impianto di cavi ed altre opere comprese negli obblighi dei Soggetti Attuatori, provocassero la rottura di massicciate stradali già realizzate, questi sarà tenuto al ripristino, ai fini della collaudabilità dell'insieme, di ciascuna opera e della relativa consegna al Comune.

Al termine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, entro il tempo massimo di 60 giorni dovrà essere consegnato lo stato a consuntivo delle opere, documentazione costituita da una relazione generale sintetica in cui dare specifica circa:

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Tommaseo/Parco Pertini" - Scheda di Progetto 13.19 del P.R.G.**

- Modifiche apportate alle lavorazioni rispetto al progetto esecutivo (saranno considerate modifiche di dettaglio, le varianti fino al max del 5% dell'importo a preventivo);
- Motivazione e distinta breve delle nuove lavorazioni (allegare l'eventuale variante richiesta ed autorizzata dall'amministrazione nel caso in cui i lavori abbiano superato l'importo preventivato di oltre il 5% del preventivo stimato);
- Descrizione delle fasi di verifica economica svolte corrispondenti agli acconti pagati all'impresa esecutrice.

Inoltre il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del Direttore dei Lavori, con elaborati "as built" (come realizzato) che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui all'art. 38 del D.P.R. 207/10, richiamato a titolo esemplificativo e come meglio sarà richiesto dal responsabile del P.P..

La documentazione di cui sopra, dovrà essere prodotta al Responsabile del P.P. su carta e su supporto magnetico compatibile in forma di CD, contenente materiale informatico reso su software Windows in formati riproducibili (tipo: doc, xls, jpg, pdf e dwg in release max anno 2002) per la loro visualizzazione, stampa e consegna al Collaudatore.

E' fatto salvo che il Responsabile del P.P., possa richiedere, se e quando lo riterrà necessario, altri elementi di natura tecnica e/o contabile rispetto quanto sopra indicato. La richiesta sarà fatta direttamente alla Direzione Lavori ed eventualmente ai Soggetti Attuatori al fine di disporre sia degli elementi necessari al controllo dei lavori in corso e sia di dati/documenti necessari alla certa collaudabilità delle opere stesse.

I documenti sopra elencati "Stato a consuntivo delle opere" assieme alle eventuali provature e campionamenti sui materiali saranno i documenti necessari all'espletamento del collaudo dell'opera.

Art. 5: Tempi di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione

Per i tempi di realizzazione e cessione delle aree ad opere di urbanizzazione si rimanda a quanto prescritto nell'art.4 della presente convenzione urbanistica.

Art. 6: Varianti in corso d'opera

Le varianti dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno autorizzate previa presentazione di Permesso di costruire o DIA in variante nei seguenti casi:

- a. Le varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse fino ad un max del 5% dell'importo contrattuale dei lavori;
- b. In presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, quando l'importo economico in aumento o in diminuzione debba variare fino al 1/5 d'obbligo (e cioè entro il 20% dell'importo contrattuale dei lavori), saranno apportate le dovute modifiche/integrazioni al rapporto contrattuale.
- c. Nel caso in cui si dovrà ricorrere a variazioni di importo superiori al quinto d'obbligo, e cioè oltre il 20% in diminuzione od in aumento dell'importo contrattuale dei lavori, si determinerà la condizione di dover svolgere una nuova procedura di gara di aggiudicazione dei lavori stessi, sulla base di un nuovo Progetto Esecutivo che terrà conto anche dello stato di consistenza dei lavori attuati e comporterà le dovute modifiche/integrazioni al rapporto contrattuale.

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino

necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che i Soggetti Attuatori acquistino il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi rimanendo a suo loro carico gli oneri connessi a tali eventuali varianti in corso d'opera e/o finali.

Le richieste di varianti dovranno essere corredate dai seguenti documenti:

- elaborati progettuali;
- nuovo Computo metrico estimativo;
- Quadro comparativo;
- elenco nuove voci e/o nuovi prezzi con accluso il verbale di concordamento nuovi prezzi e nuova dichiarazione in ordine agli adempimenti contrattuali tra Stazione appaltante (Titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione) e appaltatore;
- nuovo quadro economico;
- relazione tecnica di variante e se del caso suppletiva (quando incrementa l'importo complessivo dei lavori) alla quale saranno posti a corredo le dichiarazioni del Progettista/D.L. circa gli oneri di sicurezza sulle nuove voci, l'attestazione della conformità delle nuove opere alle norme urbanistiche, edilizie e tecniche vigenti ed alle prescrizioni e condizioni ricevute con il P.C. rilasciato (ex lege art. 7 comma 2 L.R. 31/02) ovvero i nuovi eventuali pareri acquisiti per le variazioni previste e la dichiarazione circa eventuale incremento dei costi di gestione e manutenzione e loro eventuale stima.

Solo con il titolo abilitativi della variante potrà essere prevista l'eventuale proroga della durata dei lavori.

Art. 7: Collaudi

Il Collaudo Tecnico è qualificato come l'esecuzione dell'esame, delle verifiche e delle prove necessarie ad accertare la rispondenza tecnica delle opere eseguite alle prescrizioni del progetto/i delle opere di urbanizzazione e alla presente Convenzione, in conformità ai disposti del Codice Civile, art. 1665 e seguenti.

La verifica delle opere di urbanizzazione avverrà confrontando il Progetto esecutivo approvato/autorizzato con le opere eseguite come da consuntivo dei lavori, incluse le eventuali risoluzioni di contestazioni tra Amministrazione e Soggetti Attuatori del Piano Particolareggiato, ed eventualmente con l'appaltatore.

La verifica delle opere di urbanizzazione é costituita da:

- Redazione del "collaudo tecnico-amministrativo" "in corso d'opera", nonché del "collaudo tecnico-funzionale" delle opere stradali e di tutti gli eventuali "collaudi funzionali finali" per quelle categorie di opere, per le quali non si rendesse disponibile un certificato di regolare esecuzione da parte della Società o Ente avente in gestione le stesse (Enel, Hera, ecc.);
- Redazione del Collaudo finale da prodursi al Comune entro 90 gg. dal rilascio del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione, emesso dalla D.L.; il Collaudo finale è comprensivo dei verbali di visita eseguiti "in corso d'opera", dei Certificati di regolare esecuzione emessi da Società o Enti gestori delle reti, della verifica dei frazionamenti eseguiti a cura e onere dei Soggetti Attuatori, suddivisi per le singole destinazioni urbanistiche d'uso delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale (parcheggio pubblico, verde pubblico, viabilità pubblica, eventuali superstandard od opere aggiuntive) allo scopo di non avere in un'unica particella tipologie diverse, e del documento "Certificato di collaudo finale".

Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere svolto nella forma "in corso d'opera", pertanto i Soggetti Attuatori provvederanno, all'atto del ritiro del permesso di costruire o all'approvazione del progetto esecutivo o alla presentazione dell'inizio dei lavori di tali opere, alla nomina del Tecnico collaudatore.

Il collaudo "in corso d'opera" comporta che il Tecnico incaricato dovrà svolgere visite "di collaudo" durante l'esecuzione dei lavori con puntualità, nella misura e quantità che la particolarità dei lavori stessi

richiederanno e quindi a insindacabile giudizio del Tecnico Collaudatore stesso ovvero su specifica e motivata richiesta del Responsabile del P.P..

Secondo necessità, le parti autonomamente potranno richiedere il "collaudo parziale" delle opere stesse sempre che si tratti di lotto funzionale di opere.

Il Collaudatore sarà un tecnico della P.A. o un Libero Professionista, purchè nelle condizioni e presupposti di legge, la cui nomina è a cura dei Soggetti Attuatori i quali dovranno attenersi alla normativa dal D.Lgs. 163/06.

Il collaudo, come già affermato nella determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui LL.PP. n.2 del 25 Febbraio 2009, costituisce attività propria della stazione appaltante e, quindi, del soggetto privato titolare del Permesso di Costruire, ferma restando la funzione di Vigilanza da parte della Pubblica Amministrazione che va esplicata durante le visite di collaudo ufficiali a cui il Comune dovrà essere invitato a partecipare, nel ricevimento dei verbali di visita e di eventuali relazioni riservate, oltre all'approvazione degli atti di collaudo.

A tal fine i Soggetti Attuatori predisporranno lo schema dell'atto di incarico le cui prescrizioni, congiuntamente alle prescrizioni della presente convenzione riguardanti i collaudi, dovranno essere ivi inserite.

Il "Responsabile del P.P." (RUP per le OO.P.P.), nella persona del Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa, si riserva di valutare l'opportunità di procedere all'indicazione del nominativo del collaudatore che verrà poi incaricato dai Soggetti Attuatori, Stazione Appaltante del Piano Particolareggiato. In tal caso sarà sempre compito della Stazione Appaltante attivare la procedura volta ad individuare il nominativo del collaudatore, sulla base della normativa applicabile al caso concreto e alle indicazioni fornite dal Comune di Rimini.

Il completo costo del collaudo inteso sia come pagamento del Tecnico collaudatore, sia come pagamento delle necessità quali prove, verifiche di carico o stratigrafiche, campionamenti e provinature, anche se assoggettate a Istituti di certificazione, oltre alle competenze tecniche necessarie o incluse nelle assistenze per le prove o provinature, sono tutte poste a carico del Soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato

Il collaudo finale, da effettuarsi entro 90 giorni dalla comunicazione della fine lavori, è soggetto all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale che precederà la consegna di fatto delle aree e dei lavori ivi realizzati (cessione) come previsti nella presente Convenzione.

L'approvazione del collaudo finale da parte dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro e non oltre 4 mesi dalla data di deposito del certificato di collaudo finale.

Art. 8: Permessi di costruire – D.I.A. - Certificati di conformità urbanistica e Agibilità

Dopo la firma della presente convenzione il Comune di Rimini rilascerà, su istanza degli interessati, i titoli abilitativi ai fini edilizi privati e i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione ai sensi della L. R. 25/11/2002 n. 31 e s.m.i. e delle norme in vigore.

I Soggetti Attuatori, si impegnano a presentare posteriormente alla stipula della presente convenzione, e comunque entro e non oltre 6 anni dall'approvazione in Consiglio Comunale del presente piano particolareggiato, la richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di ogni lotto previsto o dell'intero intervento di urbanizzazione. In tale sede si dovrà definire l'eventuale necessità di intervenire sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali. Il progetto dovrà avere i requisiti del progetto definitivo/esecutivo di Opera Pubblica.

I permessi di costruire relativi agli interventi di edilizia privata potranno essere presentati trascorsi almeno 4 mesi dall'avvio del procedimento del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione e non potranno essere rilasciati prima del rilascio del P. di C. delle Opere di Urbanizzazione stesse.

I permessi di costruire relativi all'edilizia privata verranno rilasciati in esenzione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria a fronte dell'obbligo assunto dai Soggetti Attuatori di procedere alla realizzazione

della opere di urbanizzazione, in quanto opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio e di importo inferiore alla soglia comunitaria.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, determinato sulla base del progetto preliminare, eccede l'importo degli oneri dovuti per Urbanizzazione primaria. L'eventuale conguaglio e versamento della differenza economica, esclusivamente a favore del Comune di Rimini, è disciplinato dall'art.5 della presente convenzione urbanistica.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione dovranno essere versati secondo le modalità correnti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Resta stabilito che il Comune non potrà rilasciare alcun certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici privati, nemmeno provvisorio, se non quando le opere di urbanizzazione o lo stralcio funzionale delle stesse, a condizione che sia ritenuto autonomo ed autosufficiente rispetto alle opere complessive, pertinenti agli edifici privati per i quali si richiede certificato di conformità urbanistica e agibilità, anche se provvisorio, siano state collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale.

Art. 9: Picchettamenti

I Soggetti Attuatori si obbligano a tracciare a propria cura e spese, i marciapiedi, i parcheggi pubblici (con corselli di manovra), la delimitazione della superficie fondiaria dell'/gli edificio/i (area privata) e quanto altro attiene al piano stesso e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attraverso la collocazione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme della lottizzazione, con appositi riferimenti.

Detta planimetria dovrà essere presentata al Comune prima dell'inizio lavori del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rimini lì _____