

COMUNE DI RIMINI
C.F. - P.IVA 00304260409

DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE
Settore Pianificazione attuativa ed ERP

TAVOLA A.16

Come modificata dall'U.O. Piani Attuativi Privati
Maggio 2017

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa Privata denominato
“VIA FANTONI”

Scheda di progetto n. 12.9 del P.R.G. '99

Firma per accettazione della Proprietà:

(Timbro e Firma)

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA
Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato
“Via Fantoni”

Scheda di progetto n. 12.9 del P.R.G. '99

INDICE

INDICE	2
PREMESSO.....	3
Art. 1. Osservazioni e richiami.....	6
Art. 2. Obbligazioni.....	6
Art. 3. Tempi di attuazione del Piano Particolareggiato.....	6
Art. 4. Indicazione delle aree ed opere di urbanizzazione.....	6
A- <u>AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE DA STANDARD</u>	7
B- <u>VIABILITA' DI LOTTIZZAZIONE</u>	7
C- <u>AREE A SUPERSTANDARD</u>	7
D- <u>AREE PER EDIFICAZIONE PRIVATA</u>	8
E- <u>ATTREZZATURE AGGIUNTIVE FUORI COMPARTO</u>	8
Art. 5. Realizzazione Opere di Urbanizzazione Primaria.....	8
Art. 6. Cessione aree ed opere.....	10
Art. 7. Edilizia Residenziale Sociale.....	13
Art. 8. Garanzie.....	14
Art. 9. Prescrizioni Tecniche.....	15
A - Progettazione delle opere di urbanizzazione.....	16
B - Direzione dei Lavori.....	17
C - Varianti in corso d'opera.....	18
D - Collaudo.....	19
E - Permessi di costruire-SCIA-CIL-Conformità urbanistica e Agibilità.....	20
F - Picchettamenti-Tracciamenti.....	20
Art. 10. Azione sostitutiva del Comune.....	21
Art. 11. Manutenzione.....	21
Art. 12. Obblighi in caso di alienazione.....	22
Art. 13. Trascrizioni e spese.....	22
Art. 14. Ipoteche e vincoli.....	22
Art. 15. Rispetto delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato (PP).....	23
Art. 16. Penali.....	23
Art. 17. Decadenza-Risoluzione.....	23
Art. 18. Controversie.....	24
Art. 19. Disposizioni finali.....	24

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA
Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato
“Via Fantoni”

Scheda di progetto n. 12.9 del P.R.G.'99

L'anno _____ il giorno ____ del mese di _____ in Rimini via Rosaspina, n. 21. Avanti a me Dott. _____ Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti _____ non assistito da testimoni, avendovi i comparenti espressamente rinunciato, sono presenti i signori:

- **Dott. Natalino Vannucci** nato a Rimini il 24/12/1955, 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 attuativa ed E.R.P. 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 di Giunta Comunale n. __ del __/__/____, esecutiva ai sensi e per gli effetti di legge, pubblicata 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;

- _____ nato a _____ il _____ residente a _____, via _____
_____ ; C.F. _____, proprietaria dei terreni distinti al N.C.T. del Comune di Rimini al Foglio n° 86, particelle nn° 248, 1546, 1549, 1551, 1553, 1557, 1630, 1631, 1650, 1651, che verrà indicato nel prosieguo come "Soggetto Attuatore o Proprietà";

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

PREMESSO

a) che l'area interna al perimetro d'intervento è distinta al catasto terreni del Comune di Rimini al Foglio n. 86, particelle n. 248, 1546, 1549, 1551, 1553, 1557, 1630, 1631, 1650, 1651, di proprietà del soggetto Attuatore, nonché particelle n. 1547, 1550, 1552, 1554, 1556, 1558, di proprietà del Comune di Rimini (attuale via Fantoni).

Che la Soc. Flamco è venuta in possesso delle aree soprariportate con atto notarile del _____

b) che il progetto di P.P. coinvolge alcune aree esterne al perimetro d'intervento, di proprietà del Comune di Rimini situate all'intersezione tra le Vie Fantoni, Flaminia Conca e Via Licio Giorgieri, destinate a Viabilità, con la realizzazione di una rotatoria.

c) che l'area, oggetto di piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, è classificata dal P.R.G. '99 come: scheda di Progetto 12.9, "Zona Omogenea C2", area disciplinata dall'art. 23.2.2 delle N.T.A. di P.R.G..

d) che l'intervento edilizio di iniziativa privata prevede l'esecuzione di nuovi edifici a destinazione residenziale nonché la realizzazione e cessione di Standard Urbanistici ex lege e Superstandard.

e) che, pertanto, 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 lo stesso in conformità:

- al P.S.C. approvato con delibera di C.C. n. 15 del 15/03/2016

- alle norme di P.R.G. citate;

- agli allegati grafici e normativi, parte integrante e sostanziale del presente P.P., approvati con delibera di G.C. n. _____ ;

- alla normativa di settore, nazionale e Regionale vigente, sovra ordinata;

f) che, come sopra citato, 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 attuativa ed Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Rimini a stipulare il presente contratto urbanistico;

g) 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 già menzionati e qui di seguito elencati:

N.	Elaborati Architettonici	Oggetto
1	Tav. R01	Relazione illustrativa, analisi ambientale, barriere architettoniche
2	Tav. R02	Norme Tecniche (modificate dalla U.O. Piani attuativi privati)
3	Tav. A01	Rilievo geometrico planoaltimetrico
4	Tav. A02	Calcolo superficie territoriale
5	Tav. A02/bis	Sovrapposizione P.R.G. – Catasto – Rilievo strumentale
6	Tav. A03	Documentazione fotografica
7	Tav. A04	Planimetria catastale, elenco proprietà
8	Tav. A05	Individuazione area, PRG - PSC - Masterplan - Vincoli
9	Tav. A06	Inquadramento Urbanistico
10	Tav. A07	Azzonamento

11	Tav. A07.1	Calcolo Analitico Standard
12	Tav. A08	Planimetria generale di progetto
13	Tav. A08.1	Sovrapposizione Rilievo geometrico - progetto
14	Tav. A09/a	Sezioni Stato di fatto
15	Tav. A09/b	Sezioni di progetto
16	Tav. A10	Planimetria generale e progetto del verde pubblico
17	Tav. A11	Segnaletica stradale
18	Tav. A12/a	Tipologie edilizie: Corpo A
19	Tav. A12/b	Tipologie edilizie: Corpo B
20	Tav. A12/c	Tipologie edilizie: Corpo C
21	Tav. A12/d	Tipologie edilizie: Corpo D
22	Tav. A12/e	Tipologie edilizie: Interrati
23	Tav. A12/f	Calcolo parcheggi L. 122/1989
24	Tav. A13/a	Analisi del sito: Diagramma solare
25	Tav. A13/b	Analisi del sito: Soleggiamento e ombre
26	Tav. A13/c	Analisi del sito: Controllo radiazione solare
27	Tav. A13/d	Analisi del sito: Analisi dei venti
28	Tav. A14	Rendering
29	Tav. A15	Computo metrico estimativo OO.PP
30	Tav. A16	Schema convenzione (modificate dalla U.O. Piani attuativi privati)
31	Tav. A17	Quadro economico OO.PP.
	Elaborati Fognari	Oggetto
32	Tav. F01	Relazione Idrogeologica
33	Tav. F02	Fognature – Acque “Nere”, “Grigie”, e “Bianche” – Planimetria generale
34	Tav. F03	Fognature – Acque “Nere” – Manufatti normali e speciali
35	Tav. F04	Fognature – Acque “Bianche” - Manufatti normali e speciali
36	Tav. F05	Computo Metrico - Estimativo
37	Tav. AC01	Acquedotto Irrigazione Fontana – Planimetria generale
	Impianti Elettrici	Oggetto
38	Tav. E01	Relazione Tecnica
39	Tav. E02	Schemi Unifilari
40	Tav. E03	Calcoli Illuminotecnici
41	Tav. E04	Illuminazione Pubblica e Particolari Costruttivi
42	Tav. E05	Planimetria Distribuzione Rete Enel
43	Tav. E06	Planimetria Distribuzione Rete Telecom
	Impianti Meccanici	Oggetto
44	Tav. M01	Relazione Tecnica Involucro e Impianti

45	Tav. M02	Relazione Tecnica (art. 28 Legge 09/01/1991 n. 10)
46	Tav. M03	Schema Unifilare Centrale Termofrigorifera
47	Tav. M04	Tavola Antincendio
	Allegati	Oggetto
48	AL01	Relazione Geologica

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

Art. 1. Osservazioni e richiami

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, di assumere in proprio e si è impegnato a trasmettere e trasferire con atto registrato e trascritto ai propri eventuali successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, le obbligazioni della trascrivenda Convenzione, per l'intervento di P.P. in oggetto, secondo le modalità previste dal trascrivendo atto, indicate negli articoli seguenti.

2. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto attuatore in ordine alla cessione, progettazione definitiva ed esecutiva delle Opere di Urbanizzazione previste nel Piano e quelle ulteriori, eventualmente resesi necessarie in fase attuativa per rendere completo e funzionale il comparto in oggetto, secondo gli elaborati elencati in premessa e come meglio definiti col progetto da presentarsi nella successiva fase esecutiva (Permesso di costruire per Opere di Urbanizzazione).

Art. 3 - Tempi di attuazione del Piano Particolareggiato

1. L'attuazione del Piano avverrà in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso, in conformità alle norme e ai tempi previsti dalla presente convenzione.

2. Il piano s'intende attuato con la realizzazione, il collaudo e la cessione al Comune di tutte le opere di Urbanizzazione ed aree previste in convenzione urbanistica.

Art. 4. Indicazione delle aree ed opere di urbanizzazione.

1. Le aree interessate dal progetto di Piano Particolareggiato, come sopra evidenziate, pari a complessivi mq. 29.814,00 circa, da rilievo dello stato di fatto, sono situate in Rimini, località Via Fantoni, e meglio individuate negli elaborati di Piano Particolareggiato e di seguito elencate:

2. Identificazione e distinzione delle aree:

A - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE DA STANDARD

L'area complessiva sulla quale si realizzeranno, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, le attrezzature dovute per standard di legge e viabilità, è di **mq. 4.763,86** circa, così suddivisa:

A1) aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico attrezzato, come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di **mq. 724,26**;

A2) aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a verde pubblico attrezzato, come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di **mq. 2.538,85**.

A3) aree previste in cessione gratuita ai sensi di legge quale Standard di Urbanizzazione secondaria con attrezzatura "aggiuntiva" quale opera di urbanizzazione primaria destinata a verde pubblico attrezzato, per una superficie di **mq. 1.500,75**.

Tali aree saranno realizzate in contiguità con il verde pubblico da Standard di cui al precedente punto A2).

B – VIABILITA' DI LOTTIZZAZIONE

B1) aree ed opere di urbanizzazione primaria destinate a viabilità pubblica, interne al perimetro di P.P. , da realizzarsi su aree di proprietà del soggetto attuatore, come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di mq. 269,96

B2) aree destinate a viabilità pubblica, interne al perimetro di P.P., da realizzarsi su aree di proprietà del soggetto attuatore, come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di mq.1.669,00.

C –AREE A SUPESTANDARD

L'area complessiva prevista in cessione gratuita all'A.C. quale Superstandard, zona G.4.1 delle N.T.A. di P.R.G. '99, è quantificata dal progetto di P.P. in **mq. 17.662,26** circa, così suddivisa:

C1) aree con opere "aggiuntive" destinate a verde pubblico attrezzato, per una superficie di **mq. 4.011,01**. Tali aree saranno realizzate in contiguità con il verde pubblico da Standard di cui ai precedenti punti A1) e A3).

C2) aree con opere "aggiuntive" destinate a parcheggio pubblico attrezzato , per una superficie di **mq. 1.061,27**. Tali aree saranno realizzate a servizio della scuola esistente lungo la via Fantoni in adiacenza all'uscita della scuola.

C3) aree previste in cessione gratuita quale superstandard non attrezzato, per una superficie totale di **mq. 12.589,98**.

D – AREE PER EDIFICAZIONE PRIVATA

D1) Area destinata all'edificazione privata secondo i parametri edilizi e la normativa del piano particolareggiato, come individuata sulle planimetrie di progetto, per una superficie fondiaria totale di circa **mq. 4.367,44**, comprensiva della cabina Enel, su cui realizzare una **Superficie Utile massima di mq. 5.000,00**.

D2) area prevista in progetto con attrezzatura di urbanizzazione primaria, destinata a viabilità privata, per una superficie totale di **mq. 1.081,91**.

E – ATTREZZATURA AGGIUNTIVA FUORI COMPARTO

E1) aree ed opere di urbanizzazione primaria destinate a viabilità pubblica, esterne al perimetro di comparto, da realizzarsi su aree di proprietà Comunale (realizzazione rotatoria tra la Via Fantoni, la Via Flaminia Conca e la Via Licio Giorgieri), come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di mq. 320,00. circa.

E2) aree ed opere di urbanizzazione primaria destinate a viabilità pubblica, esterne al perimetro di P.P., da realizzarsi su aree di proprietà Comunale (eventuale riqualificazione marciapiedi lato sud di Via Fantoni esterna al perimetro di P.P.). Tale sistemazione verrà valutata in sede di rilascio del P.C. per Opere di Urbanizzazione

Art. 5 Realizzazione Opere di Urbanizzazione primaria

1. Il soggetto attuatore, in relazione ai disposti di cui al paragrafo 2, V comma, art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, (nel rispetto di quanto previsto all'art. 16, comma 2-bis, d.P.R. n. 380 del 2001, come introdotto dall'art. 45, comma 1, legge n. 214 del 2011), 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), B1), B2), C1), C2), E1), E2) di cui al precedente art. 4 (anche per stralci funzionali), tutte le opere di urbanizzazione ivi descritte entro il termine di validità del Piano Particolareggiato, come meglio descritto al successivo articolo 6, in conformità agli elaborati allegati alla delibera di G. C. n. _____ del ___ / ___ / _____ già citata, nonché alle prescrizioni impartite dagli uffici Comunali e/o enti e aziende competenti intervenute durante l'iter istruttorio del P.P. stesso.

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".

Le attrezzature consistono in:

- a) Marciapiedi, pista ciclopedonale, isole ecologiche e viabilità pubblica;
- b) Parcheggi pubblici e corselli di accesso e/o a verde dei parcheggi pubblici;
- c) Spazi a verde pubblico attrezzato;
- d) Sotto servizi, impianti a rete:
 - d1) rete idrica
 - d2) rete di distribuzione energia elettrica;
 - d3) rete e impalcature ad armo della pubblica illuminazione;

d4) rete telefonica;

d5) rete fognaria acque nere ed acque chiare con relative vasche, condotte, serbatoi per laminazione e/o accumulo oltre alle eventuali necessarie eventuali attrezzature di sollevamento funzionali al corretto funzionamento della rete fognaria;

Il comparto non sarà allacciato alla rete gas in quanto progettato con i criteri della BioEdilizia e Auto produzione di energia (off-grid).

2. Il costo presuntivo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come desunto dal Quadro Economico allegato al progetto di P.P., risulta il seguente:

2.a Opere a scomputo degli oneri di Urbanizzazione primaria (dovuti a questa A.C.) e di cui ai punti A1), A2), A3), B1), B2) del precedente articolo 4 , per complessivi Euro 421.728,03 (arrotondato per eccesso a 421.730,00), Euro 324.057,19 quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (Quadro A) ed Euro 97.670,84 (Quadro B) per somme a disposizione della stazione appaltante.

2.b: Opere aggiuntive a totale cura e spese del soggetto attuatore e di cui ai punti C1), C2), E1), E2), del precedente articolo 4, per complessivi **Euro 372.191,72** (arrotondato per eccesso a 372.200,00) di cui Euro 285.993,33 quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (Quadro A) ed Euro 86.198,39 (Quadro B) per somme a disposizione della stazione appaltante.

3. Il costo delle opere di Urbanizzazione primaria, come descritte al precedente comma 2 punto a), pari ad Euro 421.728,03 (costo complessivo escluso IVA, di euro 42.581,12), sarà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti a questa A.C. e calcolati secondo il Tabellare della Regione Emilia Romagna (come recepito dal Comune di Rimini con delibera n. 88 del 20/03/2007) e stimati preventivamente in Euro 193.300,00 circa.

L'evidente eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto agli oneri dovuti rimarrà a totale carico del Soggetto Attuatore che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale, salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione stessa in sede di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione; l'eventuale conguaglio verrà accertato sulla base del costo "a consuntivo" delle opere di urbanizzazione, risultante dal conto finale redatto dalla Direzione Lavori e certificato dal collaudatore.

4. A garanzia della corretta realizzazione delle Opere di cui trattasi, il soggetto attuatore si impegna a presentare apposite garanzie bancarie e/o assicurative, come meglio precisato al successivo articolo 8 Garanzie.

5. Successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica il soggetto attuatore dovrà presentare appositi progetti definitivi/esecutivi, firmati da tecnici abilitati, per la richiesta e il rilascio di Permesso di costruire come per legge, che sarà rilasciato previa acquisizione dei pareri, Nulla Osta definitivi, da richiedere agli

Enti/Uffici/Organi competenti. Per le specifiche costruttive si rimanda a quanto disposto dal successivo articolo 9. Prescrizioni tecniche.

6. Il Soggetto Attuatore dichiara sin da ora di accettare le prescrizioni e condizioni che saranno, eventualmente, inserite nei pareri definitivi espressi durante l'iter istruttorio della successiva fase progettuale (P.di C.) ed imposte dagli uffici ed enti competenti per una migliore definizione progettuale delle Opere di Urbanizzazione; accetta altresì l'eventuale diversa valutazione del costo di realizzazione delle stesse con conseguente ridefinizione degli importi di spesa da sostenere e quindi anche l'eventuale necessario adeguamento delle polizze fideiussorie poste a garanzia della realizzazione di tali opere da compiere prima del rilascio del relativo titolo edilizio.

7. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite dal Soggetto Attuatore a proprie spese con progettazione e affidamento dei lavori in conformità alla normativa vigente. Ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i., al Soggetto attuatore è consentita l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, poiché trattasi di lavori di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 2, punto 4) del D.Lgs 50/2016 (soglia comunitaria pari a 5.225.000 €), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio.

8. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del Soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, a scomputo del contributo per il rilascio dello stesso, conferma la natura patrimoniale del presente contratto urbanistico ed 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" e che le stesse dovranno essere comunque eseguite da ditte qualificate "SOA" per ciascuna necessaria categoria d'opera.

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

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 al Comune di Rimini la proprietà delle aree sulle quali insisteranno le Opere di Urbanizzazione nonché la proprietà delle opere stesse, entro 120 gg. dal loro collaudo favorevole (come approvato dal Comune di Rimini), tramite atto pubblico e previa presentazione di apposito frazionamento, entrambi a totale cura e spese dello stesso attuatore.

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 servitù, privilegi, ipoteche, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli nonché

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 negli elaborati di progetto autorizzati dal Comune di Rimini sia in sede di approvazione del Piano Particolareggiato, sia in sede di rilascio del Permesso di Costruire per Opere di Urbanizzazione (ed eventuali varianti), ovvero di altri titoli abilitativi ai fini edilizi (D.I.A., S.C.I.A. etc.).

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 dalla data fissata per la cessione tramite Atto Pubblico, pena escussione della polizza di cui al comma 1 lettera c) del successivo articolo 8.

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. le aree di cui ai punti A1), A2), A3), B1), C1) e C2), del precedente art. 4, comprensive delle opere ivi realizzate, nonché l'attrezzatura delle aree di proprietà Comunale di cui ai punti B2), E1) ed E2), dovranno essere cedute al Comune di Rimini:

- a)** entro e non oltre 3 anni e sei mesi dal rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, da presentarsi nei tempi e con le modalità riportate al successivo art.9: Prescrizioni tecniche
- b)** previo frazionamento catastale a totale cura e spese del soggetto attuatore;
 - Il frazionamento dovrà essere trasmesso entro 30 gg. dalla fine lavori delle Opere di Urbanizzazione sia agli uffici Comunali che al Collaudatore incaricato, vedi successivo articolo 9, lettera D) per le necessarie verifiche;
 - il frazionamento dovrà essere eseguito per destinazioni d'uso (ad es: verde 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 di attrezzatura;
 - il frazionamento è subordinato ad accettazione ed approvazione da parte del Comune.
- c)** previo collaudo favorevole delle stesse opere;
- d)** comunque, quanto sopra dovrà avvenire entro i 10 anni di validità del Piano (*pertanto, il P.C. per Opere di Urbanizzazione dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del P.P. di cui trattasi*).

6. le aree cedute quale Superstandard non attrezzato ed individuate al precedente art. 4, lett. **C3)**, dovranno essere cedute al Comune di Rimini contestualmente alle Opere di Urbanizzazione, nei tempi e modi di cui al precedente comma 5., lettere a), b) e d); Il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere la cessione di dette aree, nel caso di necessità a

provvedere alla loro destinazione pubblica con preavviso di almeno 60 gg.. La cessione gratuita dovrà essere compiuta entro 90 gg dalla richiesta.

Le aree, inoltre, dovranno essere opportunamente liberate da qualunque ingombro incongruo (rifiuti, materiali di deposito etc.), pulite e recintate 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 che dovrà essere realizzata, secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio e comunque ad una altezza non superiore a 2 (due) metri. La recinzione, al minimo realizzata con pali e rete metallica a maglia sciolta, dovrà risultare 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, in sede di rilascio del P.C. per Opere di urbanizzazione, le aree predette potranno rimanere aperte e gli accessi carrabili alle stesse dovranno essere impediti mediante idonei sbarramenti naturali o artificiali;
- b) tenere le aree libere da rifiuti, anche se abbandonati da terzi, materiali vari, anche se accantonati in ripari, ricoveri, tettoie o strutture precarie rimate. 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, nonché qualunque residuo imputabile alle lavorazioni.
- c) Provvedere alla manutenzione e gestione delle stesse secondo quanto prescritto dal "*Regolamento Comunale del verde urbano privato e pubblico e delle aree incolte*";
- 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.

7. Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà indicare il frazionamento esecutivo delle OO.UU. individuando possibili stralci funzionali e l'ordine nel quale ciascuno di essi dovrà essere realizzato, onde rendere possibile il loro collaudo anche parziale.

In caso di Collaudo parziale, le opere di urbanizzazione dovranno essere cedute entro e non oltre 6 mesi dalla comunicazione di fine lavori relativa ai fabbricati residenziali a queste funzionalmente e urbanisticamente correlati.

8. Le aree, comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini anteriormente alla richiesta del certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici residenziali alle quali sono funzionalmente connesse (anche se agibilità provvisoria); in caso contrario, il Comune non rilascerà autorizzazione di agibilità/abitabilità ad uso degli edifici, nemmeno nella forma provvisoria, come meglio specificato al successivo art. 9, lettera E5;

9. A garanzia della corretta cessione delle aree ed opere sopra individuate, nel rispetto dei tempi e modi di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore ha consegnato al Comune apposite garanzie (fidejussioni bancarie o assicurative), elencate al successivo art.8, Garanzie.

10. In caso di inadempimento riguardante l'obbligo del trasferimento di proprietà di aree ed Opere, oltre all'escussione della penale di cui al punto c) del successivo articolo 8, 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.

Art. 7. Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)

1. Ai sensi dell'art. 1.13, comma 6 delle N.T.A. di P.S.C. *“nei PUA a destinazione in tutto o in parte residenziale, sulla base di specifiche clausole convenzionali in applicazione dell'art. A-6 ter della L.R. 20/2000, una quota pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni residenziali siano riservate ad interventi di Edilizia Residenziale Sociale.”*

Visto il N.O. ricevuto con nota prot. n. 213022 del 7/10/2016 a firma Direttore Pianificazione e Gestione Territoriale, richiamato l'art. 26 della L.R. sopracitata, gli attori si sono avvalsi della facoltà di monetizzare la dotazione territoriale in oggetto.

2. In carenza di un regolamento che indichi i criteri da seguire, l'Amministrazione Comunale, ha approvato le modalità di calcolo della predetta contribuzione (delibera di G.C. n. ____ del _____) e che pertanto, in applicazione della citata deliberazione, l'importo dovuto viene stabilito in euro 735.358,50 € così determinati:

Partendo dal valore delle aree quantificato dall'Ufficio Patrimonio (nota prot. 203365 del 27/09/2016) pari a 164,43 €, si propone il seguente calcolo:

- 20% delle aree (riferito alla St) da cedere all'A.C. ai sensi della Legge 20/2000 = 0,20 X 29.814,43 mq. = 5.962,89 mq.

- Valore 20% aree = 5.962,89 mq. X valore unitario = 5.962,89 mq. x 164,43 € = 980.478,00 €*

*Si precisa che il valore delle aree risulta al netto degli oneri aggiuntivi spesi dai privati per rendere completo e funzionale l'intervento ai sensi dei pareri di enti e Servizi intervenuti in sede istruttoria

- Valore 20% aree decurtato di un 25% in quanto paragonato ad un caso di esproprio Attuato dalla Pubblica Amministrazione e finalizzato all'attuazione di interventi di "riforma economico-sociale" quale può essere considerata l'Edificazione Residenziale Sociale.

- quindi, valore 980.478,00 € x 0,75 = 735.358,50 € (importo monetizzazione).

L'importo, dovrà essere versato in ragione del 50% prima del rilascio del primo permesso di costruire delle opere edilizie private mentre la restante parte, adeguatamente aggiornata nell'importo attraverso gli indici ISTAT, dovrà essere versata alla comunicazione di fine lavori e comunque non oltre 3 anni dal rilascio del titolo edilizio stesso; tale ultima rata sarà garantita da fidejussione da produrre contestualmente al versamento della prima rata.

3. Il mancato versamento del contributo ERS dovuto, anche se parziale, e/o l'omessa produzione della fideiussione di cui al precedente comma, preclude il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi edilizi privati.

Art. 8. Garanzie

1. A garanzia della puntuale 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, assoggettate ad essere attrezzate con OO.UU. o anche cedute non attrezzate, come meglio individuate negli articoli precedenti, e come penale circa il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore ha prodotto e produrrà le garanzie di seguito riepilogate:

a) Euro 421.730,00 a garanzia della "corretta" e "puntuale" realizzazione, collaudo e cessione delle OO.UU. primaria di cui ai punti **A1), A2), A3), B1), e B2)**, del precedente articolo 4, da presentarsi prima del rilascio del Permesso di Costruire per la legittimazione delle Opere stesse;

b) Euro 372.200,00 a garanzia della "corretta" e "puntuale" realizzazione, collaudo e cessione delle aree ed opere aggiuntive di cui ai punti **C1), C2), E1), e E2)** del precedente articolo 4; tale garanzia, è stata trasmessa agli atti di questa A.C. prima della sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica, per le necessarie verifiche finalizzate all'accettazione da parte del Comune.

c) € 100.000,00, quale penale, a garanzia del rispetto di tutti i tempi previsti in convenzione urbanistica in ordine alla realizzazione e cessione delle aree ed Opere sopra citate.

Tale garanzia, acquisita agli atti di questa A.C. prima della sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica, per le necessarie verifiche finalizzate all'accettazione da parte di questa A.C...

d) € 367.679,25 a garanzia del rispetto del pagamento relativo al 50% dell'importo stabilito per la monetizzazione delle aree destinate ad Edilizia Residenziale Sociale.

Tale garanzia, dovrà essere trasmessa prima del rilascio del primo Permesso di Costruire per la legittimazione degli edifici privati;

2. Le garanzie sopra citate dovranno essere rilasciate da imprese di assicurazione e/o banche 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; il pagamento di quanto dovuto da parte della Società

avverrà, inoltre, a prima richiesta scritta del beneficiario in deroga alle disposizioni dell'art. 1945 C.C.

3. Gli importi di tali fidejussioni di cui ai punti **1) e 2)**, valutati sul preventivo del progetto preliminare allegato al Piano Particolareggiato, dovranno essere adeguati al costo totale derivante dal progetto esecutivo presentato al fine del rilascio del relativo titolo abilitativo. 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 nonché delle spese per il passaggio di proprietà finale a Questa A.C..

4. Le polizze come sopra individuate, 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).

5. L'importo delle fideiussioni riguardanti le opere di urbanizzazione, 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 non deve superare il 70% (settanta per cento) dell'importo totale. Il restante 30% dell'importo delle fideiussioni potrà essere svincolato solamente dopo l'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.

6. 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.

7. In caso di inottemperanza agli obblighi assunti con la presente convenzione da parte del soggetto attuatore, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni precedentemente elencate, 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: Prescrizioni Tecniche

1. La progettazione e l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione di cui agli articoli precedenti, dovranno essere eseguite secondo:

- la regola dell'arte;
- le prescrizioni tecniche stabilite da progetto definitivo/esecutivo;

- le eventuali varianti approvate dalla pubblica amministrazione per maggiori o minori lavori, modifiche di materiali o di lavorazioni.
2. Il Soggetto attuatore, ed i suoi aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti di cui al presente P.P., si impegna 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 menzionate nella presente convenzione.
 3. A governo del procedimento di gestione tecnico-amministrativa è identificata la figura del "Responsabile del Piano Particolareggiato" nella persona del Dirigente del Settore Pianificazione attuativa ed E.R.P., che svolgerà azione di controllo e coordinamento per conto del Comune.
 4. La "Progettazione" e la "Direzione Lavori" delle Opere di urbanizzazione dovrà essere affidata a Tecnici abilitati, nominati dal Soggetto Attuatore a termini di legge.
 5. Tutta la documentazione da produrre all'Amministrazione Comunale dovrà essere resa in formato digitale, Pdf/A, con relativa firma digitale e riporterà l'autorizzazione del Soggetto attuatore all'utilizzo da parte del Comune e del Tecnico collaudatore.

A - Progettazione delle Opere di urbanizzazione

A1. Il Soggetto attuatore presenterà all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'incarico da parte dei progettisti recante la dichiarazione di accettazione della condizione di "assunzione della proprietà del progetto definitivo/esecutivo" da parte del Comune di Rimini, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intenda attivare l'azione sostitutiva di cui al successivo art.10 ; in tal caso il Comune avrà il diritto di utilizzare tale progetto o di apporvi eventuali modifiche in piena libertà da qualsiasi vincolo e/o diritti verso terzi.

A2. 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, relativi ai contenuti ed ai modi di presentazione dei progetti di opere pubbliche, nonché delle norme urbanistiche riguardanti l'area interessata all'intervento.

A3. L'insieme dei documenti e degli elaborati tecnici del progetto definitivo/esecutivo verificato, costituiranno il Titolo Abilitativo per l'esecuzione delle OO.UU.. Le prescrizioni, condizioni ed adempimenti che dovessero essere introdotti sul Titolo Abilitativo equivalgono agli adempimenti (obblighi) della presente convenzione. Nel caso in cui

partecipassero alla progettazione diversi tecnici incaricati, per quanto di loro competenza, ogni progettista dovrà provvedere alla dichiarazione della propria responsabilità progettuale ai sensi del Codice Penale ed alla dichiarazione di liberatoria di cui al precedente comma A1.

A4. 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.

A5. Il livello minimo di organizzazione del progetto delle Opere di Urbanizzazione è quello previsto dal D.Lgs. n. 50/2016 (art. 23) e successive modifiche e integrazioni per il progetto definitivo - esecutivo pertanto, sinteticamente dovrà contenere:

- Elaborati grafici in scala adeguata con dettagli costruttivi di tipo esecutivo;
- Relazione tecnica, relazioni specialistiche, relazioni di calcolo, relazione geologica/geotecnica quando necessarie, Quadro economico, Cronoprogramma (nel caso descriverà le tempistiche degli eventuali stralci funzionali che dovessero ritenersi necessari o convenienti);
- Computo metrico estimativo, Elenco prezzi unitari, Disciplinare tecnico prestazionale;
- Piano di sicurezza e coordinamento, Fascicolo e Piano di manutenzione dell'opera;

B Direzione dei Lavori

B1. Il Soggetto attuatore del Piano Particolareggiato comunicherà al Responsabile del P.P., prima del rilascio del permesso di costruire o della comunicazione della data di inizio lavori, il nome della Ditta esecutrice delle opere qualificata S.O.A. e la composizione dell'Ufficio Direzione Lavori.

B2. Ogni intervento di controllo richiesto dal Soggetto attuatore al Responsabile del P.P. 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.

B3. 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 del Soggetto attuatore, 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.

B4. Entro 60 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere consegnato al responsabile del P.P., completo degli elaborati e documenti, lo Stato consuntivo Finale delle Opere. Lo Stato consuntivo Finale conterrà una cartografia tecnica "as built" (come realizzato) che rappresenti esattamente quanto realizzato, conformemente all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate), nonché un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui all'art. 38 del D.P.R. 207/10 e smi o norme che lo sostituiscono (Regolamento dei Lavori Pubblici) richiamato a titolo esplicativo.

B5. E' fatto salvo che il Responsabile del P.P., possa richiedere al Soggetto attuatore, se e quando lo riterrà necessario, altri elementi di natura tecnica e/o contabile rispetto quanto sopra indicato.

C Varianti in corso d'opera

C1. Le varianti dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno autorizzate previa presentazione di idoneo titolo abilitativo quale, ad esempio, Permesso di costruire o SCIA in variante (in corso d'opera e/o finale).

C2. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale (rispetto al P.P.) e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il Soggetto Attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi rimanendo a suo carico gli oneri connessi a tali eventuali varianti in corso d'opera e/o finali.

Le richieste di varianti potranno essere corredate dai seguenti documenti:

- elaborati progettuali riportanti le parti da modificare (stato precedente e stato modificato) con dettagli costruttivi di tipo esecutivo;
- nuovo Computo metrico estimativo;
- quadro comparativo della spesa;
- nuovo quadro economico;
- relazione tecnica di variante.

C3. Con il titolo abilitativo della variante potrà essere disposta l'eventuale proroga alla durata dei lavori.

D – Collaudo

D1. Le opere di urbanizzazione saranno assoggettate a collaudo nella forma “in corso d’opera” da parte di un tecnico collaudatore nominato dall’Amministrazione Comunale, con oneri totalmente a carico del Soggetto attuatore; l’importo verrà comunicato dagli uffici in sede di notifica di accoglimento del P.C. per Opere di Urbanizzazione e, l’effettuato bonifico a favore di Questa A.C., sarà condizione necessaria per il rilascio del P.C. stesso.

Condizione per la comunicazione di inizio lavori sarà la formalizzazione dell’incarico da parte del Comune, con le modalità previste ai sensi di legge.

D2. Gli attuatori si impegnano a mettere a disposizione del collaudatore tutti i mezzi e la mano d’opera necessari alle operazioni di collaudo facendosi carico di tutte le necessarie spese 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 stesse.

D3. Il collaudo “in corso d’opera” comporta che il Tecnico incaricato svolga visite “di collaudo” durante l’esecuzione dei lavori con puntualità, nella misura e quantità che la particolarità dei lavori stessi richiederà, ovvero su specifica e motivata richiesta del Responsabile del P.P.; di tali visite verrà dato conto nell’atto unico di Collaudo finale.

D4. Secondo necessità, le parti (Comune e/o Soggetto attuatore) autonomamente potranno richiedere il “collaudo parziale” delle opere stesse sempre che si tratti di uno “stralcio funzionale” di opere.

D5. Sarà cura del Soggetto attuatore presentare, al fine della conclusione del collaudo delle opere di urbanizzazione, 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, ivi comprese le schede tecniche dei materiali impiegati e la relazione sullo stato finale dei lavori di cui al precedente punto B4 e compresa la consegna del frazionamento.

D6. Il collaudo finale, da effettuarsi 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 dello stesso.

E: Permessi di costruire – SCIA - CIL - Conformità urbanistica e Agibilità

E1. Il Soggetto attuatore, si impegna a presentare posteriormente alla stipula della presente convenzione, e comunque entro e non oltre cinque anni dall'approvazione in Giunta Comunale del presente piano particolareggiato (pena escussione polizza fidejussoria di cui al comma 1, lettera b) del precedente art. 8) la richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi anche per stralci funzionali.

E2. I permessi di costruire relativi agli interventi di edilizia privata potranno essere presentati solo successivamente all'avvio del procedimento del P.C. per OO.UU. e, in ogni caso, non potranno essere rilasciati prima del rilascio dello stesso Titolo Abilitativo delle OO.UU..

Allo stesso modo, non potrà essere comunicato l'inizio lavori per i fabbricati se non posteriormente alla comunicazione di inizio lavori per le Opere di Urbanizzazione.

E3. I permessi di costruire relativi all'edilizia privata verranno rilasciati in esenzione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria a fronte dell'obbligo assunto dal Soggetto attuatore di procedere alla realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione (di cui al precedente art.4) in quanto opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio.

E4. 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.

E5. 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 OO.UU. afferente gli stessi, siano state collaudate favorevolmente e nella condizione di essere acquisite almeno nella forma "provvisoria" (verbale di presa in consegna anticipata ai sensi dell'art. 230 del DPR 207/2010 e/o successive modifiche e integrazioni).

F - Picchettamenti – Tracciamenti

F1. Il Soggetto attuatore si obbliga 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.

F2. Detta planimetria dovrà essere presentata al Comune prima dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

Art. 10: Azione sostitutiva del Comune

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi di cui ai precedenti articoli, in sostituzione del Soggetto Attuatore "inadempiente" agli obblighi e tempi previsti dalla presente convenzione, a spese del medesimo, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario sostenuto tramite l'escussione delle garanzie di cui al precedente art.8, previa formale messa in mora con preavviso non inferiore a 30 gg...
2. 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 Piano Particolareggiato.
3. Ogni maggior carico connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Soggetto attuatore stesso.

Art 11: Manutenzione

1. La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, con conseguenti responsabilità relativamente alle aree (attrezzate e non), opere ed impianti di urbanizzazione, 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.
2. Il soggetto Attuatore al momento della cessione delle aree ed opere di urbanizzazione dovrà rilasciare polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, a favore del Comune di Rimini, a garanzia dell'attecchimento del verde che preveda garanzia di anni 1 per l'attecchimento delle alberature e/o arbusti e la manutenzione delle stesse includendovi potature, lotta antiparassitaria, concimazioni ed annaffiatura periodiche, 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 loro parti (fascicolo della manutenzione).
4. 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 senza alcun obbligo da parte del Comune stesso al pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta.
5. Di tali obblighi, costi manutentivi e gestionali delle future aree pubbliche, si dovrà fare espressa menzione negli atti di vendita della nuova edilizia nonché nei regolamenti dei singoli condomini.

Art 12: Obblighi in caso di alienazione

1. Qualora il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa a qualunque titolo, procedano ad alienazione, anche parziale delle aree oggetto del Piano Particolareggiato di cui trattasi, dovranno trasmettere agli acquirenti nell'atto pubblico di compravendita dei singoli lotti e/o edifici (o frazione degli stessi) gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione, ferma restando 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 della 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 del soggetto attuatore 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. 13: 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.

Art.14: Ipoteche e vincoli

1. Il Soggetto Attuatore dichiara espressamente di rinunciare, per le aree da cedere al Comune, ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale e di eventuali servitù.

Art. 15: Rispetto delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato (PP).

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

Art.16: Penali

1. Al verificarsi anche di uno solo dei seguenti eventi, l'Amministrazione Comunale procederà all'escussione della polizza, di cui al precedente art. 8), comma 1, lettera c), a titolo di penale:

- " mancato rispetto del termine per la presentazione della richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e per l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione previste dal P.P.;
- " mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato, nei tempi e modi previsti dalla presente;
- " ingiustificato ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato;
- " non collaudabilità delle opere di urbanizzazione o parti di esse qualora le stesse risultassero ancora non collaudabili oltre il termine massimo di tempo fissato dal collaudatore per l'esecuzione degli interventi atti a renderle collaudabili;
- " mancato rispetto del termine previsto per la cessione all'Amministrazione Comunale di tutte le aree previste per la realizzazione delle urbanizzazioni di cui al P.P. in oggetto.
- " Mancato rispetto di qualunque altra prescrizione o termine imposto dalla presente.

Art. 17: - Decadenza - Risoluzione

1. 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 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.18: 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 lottizzazione riservata alla giurisdizione esclusiva di detto giudice ai sensi dell'art.11 L. 241/90.

Art.19: 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, il Soggetto attuatore e/o suoi 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 ed in particolare al DPR 06/06/2001 n. 380, alla Legge Regionale dell'Emilia Romagna 25/11/2002 n. 31 ed alla Legge Regionale dell'Emilia Romagna 24/03/2000 n. 20.
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 lì _____