

COMUNE DI RIMINI

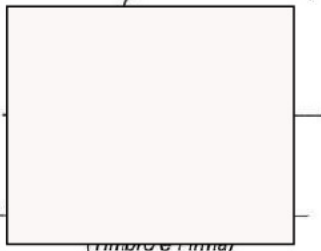
C.F./P.IVA 00304260409

DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

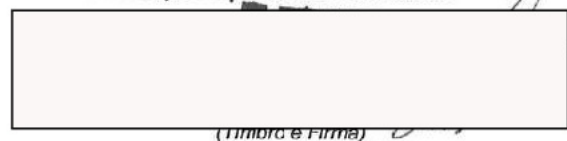
Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Deviatore Ausa – Via Marecchiese" – scheda n. 8.17 del P.R.G. vigente
(Come modificata dall'Ufficio)

Firma per accettazione della Proprietà:



(timbro e firma)

Firma per il Comune di Rimini



(timbro e firma)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Deviatore Ausa – Via Marecchiese" – scheda n. 8.17 del P.R.G. vigente

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. _____ 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;

2. _____ nato a _____ il _____ residente a _____ il quale dichiara di agire ed intervenire in questo atto in qualità di legale rappresentante della _____ con sede in _____,

3. _____ a _____ il _____ residente a _____ il quale dichiara di agire ed intervenire in questo atto in qualità di legale rappresentante della " _____ - _____

questi ultimi nella loro qualità di proprietari dei terreni siti in Rimini distinti al N.C.T. del Comune di _____

(interni alla scheda di comparto), nonché al Foglio _____ (esterno alla scheda di comparto).

Dichiarano che nel presente atto saranno denominati "Proprietà" e/o "Soggetti attuatori", i 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 di P.R.G. del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Deviatore Ausa – Via Marecchiese" – scheda n. 8.17 del P.R.G. vigente è distinta al Catasto terreni del Comune di Rimini al Foglio n. 72 mappali nn. 58, 83, 94, 97 e 223 ed al Foglio n. 73, mappali nn. 412 e 1202 per una Superficie Territoriale catastale pari a circa mq 18.080, come anche individuata negli elaborati di progetto, Tav. 2 "Documenti catastali" e per una Superficie territoriale reale pari a mq 17.866, come anche individuata negli elaborati di progetto, Tav. 9 "Zonizzazione calcolo e rappresentazione degli standards" e Tav. 10 "Zonizzazione Sviluppo analitico delle aree";

b) che concorre a fare parte del Piano Particolareggiato l'area esterna, ma limitrofa al perimetro di scheda, di proprietà dei Soggetti Attuatori distinta al Catasto terreni del Comune di Rimini al Foglio n. 72 mappale 364, pari a circa mq 1.221 di Superficie Territoriale catastale e pari a circa mq 1.200 di Superficie Territoriale reale come anche individuata negli elaborati di progetto, Tav. 9

“Zonizzazione calcolo e rappresentazione degli standards” e Tav. 10 “Zonizzazione Sviluppo analitico delle aree”;

c) che l'area sopraccitata, oggetto dell'intervento di Piano Particolareggiato, è classificata dal P.R.G. vigente come “Zona omogenea C2” di cui alla scheda di progetto n. 8.17 nonché soggetta agli artt. 23.2.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

d) che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata prevede, come da P.R.G., la realizzazione di nuovi edifici destinati alla funzione residenziale;

e) che, pertanto, ai sensi delle vigenti leggi, esistono i presupposti giuridici per effettuare l'intervento e che, con la firma della presente Convenzione i Soggetti attuatori dimostrano 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;

f) che la Giunta Comunale di Rimini ha approvato il Piano Particolareggiato proposto dai Soggetti attuatori 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 la presente convenzione;

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 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:

Tav. 1	PRG – PSC Perimetrazione del comparto
Tav. 2	Documenti catastali
Tav. 3.1	Stato di fatto (rilievo planialtimetrico, profili dell'area e vincoli)
Tav. 3.2	Stato di Fatto – Rilievo ex Casa Colonica
Tav. 3.3	Documentazione fotografica
Tav. 4	Planimetria Generale e planivolumetrico
Tav. 5	Progetto (Planimetria degli attacchi a terra)
Tav. 6	Progetto (Planimetria dei piani interrati)
Tav. 7	Profili regolatori
Tav. 8	Tipologie edilizie
Tav. 9	Zonizzazione: Calcolo e rappresentazione degli standards
Tav. 10	Zonizzazione: Sviluppo analitico delle aree
Tav. 11	Planimetria generale delle OO.PP.
Tav. 12	Sviluppo delle opere viarie, parcheggi pubblici e particolari
Tav. 13	Progetto delle Aree a verde
Tav. 14.1	Impianto elettrico: Planimetria illuminazione pubblica
Tav. 14.2	Illuminazione pubblica- Impianto elettrico: quadri elettrici
Tav. 14.3	Illuminazione pubblica: Relazione tecnica e di calcolo
Tav. 15.1	Fognature acque bianche e nere
Tav. 15.2	Fognature acque bianche e nere – Relazione tecnica
Tav. 16	Energia elettrica
Tav. 17	Gas
Tav. 18	Acquedotto

Tav. 19	Telefono
Tav. 20	Fotomontaggi e planivolumetrico
Tav. 21	Passi carrai

ELABORATI

Elaborato 1	Relazione generale
Elaborato 2	Relazione tecnica
Elaborato 3	Computo di spesa presunta – Quadro Economico
Elaborato 4	Progetto preliminare- Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza
Elaborato 5	Rapporto preliminare
Elaborato 6	Relazione geologica
Elaborato 7	Valutazione previsionale di clima acustico – Relazione
Elaborato 8	Norme tecniche d'attuazione (sostituito dalle NTA modificate dall'Ufficio)
Elaborato 9	Schema di Convenzione (sostituito dallo Schema di Convenzione modificato dall'Ufficio)
Elaborato 10	Relazione Paesaggistica

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. I Soggetti attuatori hanno dichiarato di riconoscere, di assumere in proprio e si sono impegnate a trasmettere e trasferire con atto registrato e trascritto ai propri eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, le obbligazioni della trascrivenda Convenzione per l'intervento di Piano Particolareggiato in oggetto secondo le modalità previste dal trascrivendo atto, indicate negli articoli seguenti.

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

1. L'attuazione del Piano avverrà in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso, in conformità alle norme e ai tempi della presente convenzione, delle prescrizioni tecniche, e del cronoprogramma ad essa allegata. Il piano si intende attuato con la realizzazione, il collaudo e la cessione di tutte le opere ed aree previste in convenzione urbanistica.

2. Il presente articolo è integrato dall'Allegato C "Cronoprogramma del P.P."

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

1. Le aree interessate dal progetto di Piano Particolareggiato in oggetto, pari ad una Superficie Territoriale, come da rilievo dello stato di fatto, di mq 17.866, oltre ad un'area pari a circa mq 1.200 esterna, ma limitrofa al perimetro di scheda, si ripartiscono con riferimento alla tavola di

P.R.G. n. 3.8, scheda di progetto denominata 8.17 riportata sulle N.T.A. ed alla tavola di P.P. "Tav 9 Zonizzazione – Calcolo e rappresentazione degli standards" allegata alla deliberazione di Giunta Comunale sopracitata quale parte integrante alla presente convenzione, come di seguito indicato:

A - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA STANDARD

L'area complessiva sulla quale si andranno a realizzare le attrezzature dovute per gli standard di legge è di **mq. 2.413 circa** così di seguito ripartiti:

A1) aree ed opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico come individuate sulle planimetrie di progetto (art. 3 DM 1444/68 e art.46 L.R. 47/78 e smi) per una superficie di **mq 1.094 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 smi), per una superficie di **mq. 1.319 circa**.

B - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DA STANDARD

L'area complessiva che verrà ceduta gratuitamente al Comune di Rimini per urbanizzazione secondaria, come individuata sulle planimetrie di progetto (art. 3 DM 1444/68 e art.46 L.R. 47/78 e smi), è pari a **mq. 1.200 circa**.

Si tratta di area esterna, ma limitrofa al perimetro di scheda ed avente destinazione "G3.1 - area attrezzata a verde per il gioco e lo sport", distinta al N.C.T. del Comune di Rimini Foglio n. 72 mappale 364;

C - AREE SUPERSTANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'area complessiva che verrà ceduta gratuitamente al Comune di Rimini quale superstandard previsto dalla scheda di P.R.G. avente destinazione "G3.1 - area attrezzata a verde per il gioco e lo sport", è pari a **mq 12.347 circa**, come individuata sulla planimetrie di progetto.

Tale area sarà sistemata, a totale onere e carico dei Soggetti attuatori, con opere equivalenti a quelle realizzate per il verde pubblico, comprese le opere di viabilità pedonale e ciclopedonale previste nel progetto ed eventuali ulteriori altre opere di raccordo con le infrastrutture esistenti (pista ciclo-pedonale e ponte strallato sul "deviatore Ausa") da definire puntualmente in sede di progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione.

D - ALTRE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Al fine di garantire l'accesso all'edificazione privata e dare completezza all'intervento sulla viabilità pubblica, i Soggetti attuatori realizzano, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, e cedono al Comune di Rimini, la strada pubblica di lottizzazione di **mq 222 circa**, di collegamento della nuova edificazione (Lotto A e parcheggio con accesso dalla Via Bianca) con la viabilità esistente.

E – AREE PER EDIFICAZIONE PRIVATA

E1) Aree destinata alla l'edificazione privata secondo i parametri edilizi e la normativa del piano particolareggiato, come individuata sulla planimetria di progetto per una superficie totale di **mq. 2.834 circa** suddivisa in due lotti:

- lotto edilizio A con superficie di mq 1882 circa per la nuova edificazione (SU mq 2.600 circa);

- lotto edilizio B con superficie di mq 952 circa per la nuova edificazione (SU mq 1.400 circa);

E2) Sull'area privata dovrà essere realizzato anche l'edificio tecnologico "Cabina Elettrica" (costituita dal manufatto edilizio, le linee di connessioni elettriche provenienti dai cavidotti e lo spazio perimetrale di manutenzione dell'immobile) come individuato sulle planimetrie di progetto,

per una superficie minima di mq. 50 circa. L'area e la cabina elettrica realizzata, rimarranno di proprietà dei Soggetti Attuatori, ma 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 degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al successivo articolo 5.

2. Per le aree ed opere di urbanizzazione indicate alle lett. A), B), C) e D) si specifica che dovranno essere cedute:

1. 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;
2. previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore;
3. previo positivo collaudo delle stesse opere;

- 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 apposita ordinanza di apertura al traffico relativa alle opere di urbanizzazione realizzate, previste dal Piano stesso).

3. In prossimità della scadenza del 6° anno dalla data di approvazione del presente Piano da parte dell'Amministrazione comunale, a prescindere da quando venne stipulata la presente convenzione urbanistica:

- se il Piano risulterà parzialmente attuato, come dovrà constatare il R.U.P., del Comune e cioè se le opere di urbanizzazione primaria di cui ai punti A), C) e D), risultassero solo parzialmente eseguite, intendendo, una loro quantità eseguita tale da non consentire, o non considerare conveniente, il ripristino dei luoghi immediato, le aree e le opere realizzate, così come le aree oggetto delle opere di urbanizzazione ancora non eseguite o completate, saranno acquisite gratuitamente al patrimonio comunale, tramite atto notarile che i Soggetti Attuatori si impegnano fin da ora a stipulare a sua totale cura e spese. Si precisa, altresì, che i Soggetti Attuatori autorizzano fin da ora, senza nulla eccepire, sulla scorta della "dichiarazione di pubblica utilità" connessa per legge con l'approvazione del piano, il frazionamento delle aree pubbliche come da progetto ed anche l'occupazione d'urgenza e temporanea di aree prossime alle opere di urbanizzazione da completare e/o realizzare.

La parziale attuazione del P.P. si configurerà inoltre come automatica condizione, inequivocabile, del diritto all'escussione immediata, da parte del Comune, della intera somma di garanzia posta con apposita fidejussione; solo successivamente, tramite intervento del Comune per la conclusione delle opere, del loro collaudo e stima del danno e maggiori spese che il Comune stesso si sarà dovuto accollare, si verificherà la somma eventualmente residua che potrà essere restituita ai Soggetti attuatori relativa all'importo di garanzia escusso.

- se il Piano risulterà inattuato, come dovrà constatare il R.U.P. del Comune, e cioè se le opere di urbanizzazione primaria di cui ai punti A), C) e D), risulteranno non realizzate e/o le modifiche dei luoghi saranno tali da consentire i Soggetti Attuatori stessi, il loro ripristino come in origine, il Comune provvederà alla presa d'atto che la non attuazione del Piano non determina o determinerà situazioni di carico urbanistico di alcun tipo, nella zona anche dopo la naturale scadenza del piano stesso; in tal caso il Comune provvederà ad attivare la ri-definizione dell'area racchiusa dal comparto urbanistico, secondo le nuove esigenze di pianificazione comunali.

4. Nel caso di parziale realizzazione delle opere private, le aree delle opere di urbanizzazione realizzate dovranno comunque essere cedute al Comune di Rimini entro e non oltre 10 anni dall'approvazione del Piano stesso da parte del Comune.

5. Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà indicare l'ulteriore frazionamento esecutivo delle OO.UU. individuando stralci sempre funzionali e l'ordine nel quale ciascuno di essi dovrà risultare realizzato, onde rendere possibile il loro collaudo anche parziale.
6. Il presente articolo è integrato dall'Allegato D "Cronoprogramma delle Opere di Urbanizzazione".

Art. 5 Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

1. Dette opere, necessarie per rendere complete e funzionali le infrastrutture del piano particolareggiato in oggetto, consistono in:

- a) Marciapiedi, piste ciclopedonali, isole ecologiche e viabilità pubblica;
- b) 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;
- c) Spazi a verde pubblico attrezzato, inclusi i vialetti pedonali, e/o le piste ciclopedonale, le aree pedonali anche pavimentate, le aree di gioco;
- d) Sotto servizi, reti di distribuzione di:
 - d1) rete idrica,
 - d2) rete elettrica ENEL,
 - d3) rete di distribuzione gas,
 - d4) rete telefonia/fibre ottiche/telecomunicazioni,
 - d5) rete fognaria acque chiare e scure con relative vasche, condotte ecc..
 - d6) rete ed impalcature ad arco della pubblica illuminazione.

2. Il costo presuntivo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria individuate all'art. 4 A1), A2), D) e E2), come desunto dal Quadro Economico del preventivo delle opere di urbanizzazione è pari a complessivi Euro 324.139,2 di cui Euro 289.600,00 quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (cd. Quadro A) ed Euro 34.539,20 per somme a disposizione della stazione appaltante e del Comune (cd. Quadro B).

3. Il costo complessivo delle opere di Urbanizzazione primaria di Euro 324.139,2 al netto dell'IVA (euro 34.620,39 per IVA) sarà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti stimati preventivamente in Euro 154.640,00, salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale al momento del rilascio dei permessi di costruire.

4. L'eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto agli oneri dovuti rimane a totale carico dei Soggetti Attuatori che nulla potranno pretendere dall'Amministrazione Comunale.

5. Nel caso in cui i Soggetti attuatori decidano di affidare le opere di urbanizzazione primaria a seguito dello svolgimento della procedura negoziata, senza previa pubblicazione di bando (ex D.lgs. n. 163/2006, DPR n. 207/2010 e DPR n. 380/2001), l'eventuale ribasso acquisito in sede di gara sarà impiegato come segue:

- 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 e s.m.i.), o di accordi bonari (art. 240), o di cause imprevidi ed imprevedibili (art. 132 del D.lgs. n. 163/2006 e art. 161 del DPR n. 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.

b) il residuo dell'economia di gara, intesa quale economia d'impresa, sarà spettante ai Soggetti attuatori;

c) resta inteso che se il ribasso d'asta fosse tale da ottenere una spesa per la realizzazione delle OO.UU. primaria, 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.

6. Per quanto concerne l'esecuzione di eventuali lavori su porzioni di aree di proprietà pubblica (es. raccordo della viabilità ciclo pedonale di progetto con quella esistente ecc.) il Comune immetterà in possesso di tali aree i Soggetti attuatori per la realizzazione delle opere previste.

7. Ogni maggior onere connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico dei Soggetti attuatori stessi.

Art. 6 Opere di urbanizzazione primaria su area da cedere quale superstandard

1. Le opere relative all'attrezzatura a verde pubblico dell'area G3.1 di mq. 12.347 circa, individuate all'art. 4 C), ammontano a complessivi Euro 611.639,38 di cui Euro 502.200,00 quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (cd. Quadro A) ed Euro 51.224,40 per somme a disposizione della stazione appaltante e del Comune (cd. Quadro B) oltre ad IVA pari ad Euro 58.214,98.

2. Tali opere vengono realizzate a totale onere e carico dei Soggetti attuatori che nulla avranno a pretendere dal Comune di Rimini nonché cedute gratuitamente allo stesso unitamente all'area superstandard su cui vengono realizzate, così come previsto al precedente art. 4 C).

Art. 7. Realizzazione Opere di Urbanizzazione

1. I Soggetti attuatori assumono per loro medesimi l'obbligo, e si impegnano a far assumere analogo obbligo ai loro eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, di far realizzare sulle aree di cui al precedente art. 4 le opere di urbanizzazione ivi descritte in conformità con gli elaborati allegati alla Delibera di Giunta Comunale n. ___ del ___/___/_____ succitata, allegata al presente atto, ed alle prescrizioni impartite dagli Uffici di Enti/Aziende competenti.

2. Le opere di urbanizzazione complessivamente considerate, come valutate dal computo estimativo sommario prodotto dai Soggetti Attuatori, ammontano ad Euro 970.398,97 di cui Euro 791.800,00 quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (cd. Quadro A) ed Euro 85.763,60 per somme a disposizione della stazione appaltante e del Comune (cd. Quadro B) oltre IVA pari ad Euro 92.835,37 circa.

3. I progetti preliminari di tutte le opere di urbanizzazione presenti nel Piano particolareggiato sono stati verificati dai competenti Uffici comunali.

4. I Soggetti Attuatori dichiarano sin da ora di accettare le prescrizioni e condizioni inserite in futuri pareri definitivi emessi sulla base delle successive fasi progettuali, accettando le prescrizioni eventualmente imposte per una migliore definizione progettuale delle Opere di Urbanizzazione e l'eventuale diversa valutazione del costo di realizzazione delle stesse con conseguente ridefinizione degli importi di spesa da sostenere e quindi anche dell'adeguamento

delle polizze fideiussorie poste a garanzia della realizzazione delle tali opere da farsi prima del rilascio del relativo titolo edilizio.

5. Gli importi complessivi di dette opere di urbanizzazione risultano essere inferiori alla soglia comunitaria.

6. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite dai Soggetti attuatori a proprie spese con progettazione e affidamento dei lavori in conformità alla normativa dettata dal DPR n. 380/2001 come modificato e integrato dalla L. n. 214/2011, dal D.lgs. n. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, in quanto lo stesso le qualifica opere pubbliche, e dal DPR n. 207/2010.

A tal fine si rimanda a quanto prescritto nel documento denominato "Prescrizioni Tecniche" che si allega alla presente Convenzione Urbanistica, a formarne parte integrante e sostanziale.

7. Successivamente alla stipulazione della presente convenzione urbanistica i Soggetti attuatori dovranno presentare appositi progetti definitivi/esecutivi firmati da tecnici abilitati e da sottoporre, a parte, al parere degli organi competenti ed al Permesso di costruire come per legge.

Art. 8 Cessione area esterna per standard mancanti - E.R.S. – Opere d'arte nelle opere pubbliche

1. Cessione area esterna per standard mancanti.

1.1 Il progetto del P.P.i.p., presentando difficoltà a reperire tutta l'area a standard all'interno del comparto, ha ricorso alla possibilità prevista dalla Del. di C.C. 34/02 di reperire una parte dello standard di legge (10 mq per abitante teorico relativi all'area da destinarsi per urbanizzazione secondaria) fuori dal perimetro di Scheda, pari a presuntivi mq. 1200,00 circa così come individuato al precedente art. 4 B).

1.2. Si precisa che per quanto non espressamente indicato nel presente articolo, circa le specifiche modalità e termini di cessione dell'area stessa si rinvia al successivo art. 10 "Cessione aree ed opere".

2. Edilizia Residenziale Pubblica (ERS).

2.1. Ai sensi dell'art. 1.13 delle NTA del PSC adottato dal Comune di Rimini con Del. di C.C. n. 65 del 29/03/2011, richiamando il punto 6c), " ... nei PUA a destinazione in tutto o in parte residenziale, sulla base di specifiche clausole convenzionali in applicazione dell'art. A-6 ter della LR 20/2000, una quota pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni residenziali siano riservate ad interventi di Edilizia Residenziale Sociale di cui al seguente art. 4.5 (... delle NTA di PSC ...); ove opportuno può essere concordato con il proponente che l'ERS riguardi il 20% della S.C. edificabile (Superficie complessiva edificabile ...) ad uso residenziale anziché il 20% delle aree. ...".

2.2. Se, prima della stipula della presente convenzione, il Comune approvasse apposito regolamento sul contributo E.R.S. (attualmente in corso di stesura), i Soggetti Attuatori si adegueranno agli obblighi ed alle eventuali nuove e diverse condizioni normative da questo strumento introdotte.

2.3. Se alla stipula della presente convenzione non fosse operante l'apposito regolamento comunale ERS (attualmente in corso di stesura), i Soggetti attuatori dovranno produrre, alla presentazione del primo permesso di costruire delle opere edilizie private, apposita garanzia fideiussoria forfettariamente dimensionata, come da "Proposta criteri regolamento Ers" prot. 177615 del 21/11/2012, in Euro 191.398,46 a valore di "caparra confirmatoria o acconto" sul

dovuto, arrotondata per eccesso ad Euro 192.000,00; la garanzia verrà svincolata solo dopo l'avvenuto versamento dell'importo definito e definitivo dovuto, che potrà avvenire in una unica soluzione contestualmente alla comunicazione della fine lavori delle opere edilizie private dell'ultimo permesso di costruire richiesto, presentando la riversale dell'avvenuto pagamento alla tesoreria comunale, avendo avuto cura di adeguare l'importo unitario di calcolo all'ISTAT alla data di versamento.

2.4. Il mancato versamento del contributo ERS dovuto, entro 12 mesi dal suo calcolo e comunicazione con lettera raccomandata dal Comune agli Attuatori, sarà condizione per l'immediata escussione dell'intera garanzia stessa. Resta inteso che dall'esecutività del Regolamento comunale ERS si provvederà ad adeguare automaticamente la presente convenzione, limitatamente a tale parte di contratto, con apposita appendice contrattuale.

3. Arte nelle opere pubbliche.

3.1 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 tale 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 D.M. (Decreto Ministeriale) del 23/03/2006, a titolo "Linee guida per l'applicazione della legge n. 717/1949".

3.2 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.

3.3 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 (si veda l'art. 2). 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 (si veda l'art. 5).

3.4 Il Comune ed i Soggetti attuatori convergono 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 previste da realizzare (opere da standard poste a scemuto degli oneri di primaria e delle opere da superstandard/urbanizzazione secondaria) nel presente Piano.

La somma ricavabile da tale quantificazione è pari a Euro 9.000 = Euro (324.139,2 + 553.424,4) x 1% = Euro 8.775,636, somma arrotondata per eccesso, IVA esclusa, che è posta per:

- la progettazione, realizzazione, installazione dell'opera d'arte nelle opere pubbliche di progetto;
- l'acquisto di opera d'arte da installare nelle opere pubbliche di progetto;
- l'acquisto di opera d'arte da installare in altra opera pubblica comunale per la quale l'Amministrazione ha dichiarato prevalente interesse e priorità;
- 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 da standard, già 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.

3.5. Si dà atto che il corrispondente importo quantificato per il dimensionamento economico della garanzia fideiussoria delle OO.UU. primarie da standard poste a scomputo, dalla presente convenzione, già contiene un pari valore economico complessivo, relativo all'opera d'arte come sopra dimensionata IVA inclusa.

Art. 9 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 dei Soggetti attuatori, come individuate precedentemente, e del puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, i Soggetti attuatori producono al momento della stipula della presente convenzione la/le seguenti garanzia/e fideiussoria/e bancaria/e, assicurativa/e e/o finanziaria/e in favore del Comune di Rimini:

- fideiussione per un importo oggi stimato di **Euro 370.000,00**, arrotondato per eccesso, a garanzia della realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria individuate all' art. 4 A1), A2), D) della presente convenzione urbanistica;
- fideiussione per un importo oggi stimato di **Euro 630.000,00**, arrotondato per eccesso, a garanzia della realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria su area a superstandard individuate al precedente art. 4 C) della presente convenzione urbanistica;
- fideiussione per un importo relativo al valore del prevedibile pregiudizio che il Comune potrà subire a causa dell'eventuale inadempimento o ritardo da parte del privato nella cessione delle aree di cui all'art. 4 C) della presente convenzione, determinato nella misura preventiva e forfettaria di **Euro 100.000,00**;

2. I Soggetti attuatori, così come stabilito al precedente art. 8, dovranno altresì produrre, successivamente alla stipula della presente convenzione ovvero alla presentazione del primo permesso di costruire delle opere edilizie private, la seguente garanzia fideiussoria bancaria, assicurativa e/o finanziaria in favore del Comune di Rimini:

- fideiussione forfettariamente dimensionata alla somma presuntiva a titolo di caparra confirmatoria o acconto di **Euro 192.000,00**, arrotondata per eccesso, ovvero esattamente calcolata, dimensionata ed eventualmente frazionata, in seguito all'approvazione di specifico Regolamento comunale sul contributo ERS ai sensi della L.R. n. 20/2000.

La suddetta garanzia potrà essere svincolata solo dopo l'avvenuto versamento dell'importo dovuto dai Soggetti attuatori. A tale proposito, si richiama quanto prescritto al precedente art. 8 punto 1 della presente convenzione.

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. Le garanzie fideiussorie potranno altresì essere rilasciate da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'Albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs. 24/02/1998 n. 58, in ottemperanza ai disposti dell'art. 28 del D.Lgs. n. 169/2012.

4. Le suddette polizze fideiussorie bancarie, assicurative o finanziarie 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, compresa l'espressa rinuncia all'accezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile.

5. 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.

6. Tali importi fideiussori verranno adeguati al costo totale derivante dai progetti esecutivi presentati, al fine del rilascio degli "atti abilitativi".

7. Le polizze o una unica polizza fideiussoria, 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).

8. 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 a condizione che ogni categoria di opera prevista risulti ultimata e completata e favorevolmente collaudata (collaudo parziale).

9. 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 dichiarato a preventivo per le opere di urbanizzazione primaria. 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 i Soggetti attuatori si sono obbligati 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.

10. La polizza fideiussoria a garanzia della cessione dell'area a superstandard potrà essere svincolata solo posteriormente all'avvenuta cessione della stessa.

11. 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.

12. In ogni caso di inottemperanza agli obblighi assunti con la presente convenzione da parte dei Soggetti attuatori, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della/e fideiussione/i come definita/e precedentemente, senza pregiudizio di ogni maggiore azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento dei maggiori danni.

Art. 10 Cessione aree e opere

1. I Soggetti attuatori, in relazione a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, assumono per loro medesimi l'obbligo, e si impegnano a far assumere analogo obbligo ai loro eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Rimini entro 120 gg. dal collaudo favorevole di ciascuna area e/o opera, o nel diverso termine stabilito dalla presente convenzione, la proprietà delle aree sulle quali insisteranno le opere di

urbanizzazione primaria, 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, parcheggi, strade, eventuali superstandard od opere aggiuntive) allo scopo di non avere in un'unica particella tipologie diverse.

2. I Soggetti attuatori ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo dovranno cedere le aree, unitamente alle opere di urbanizzazione ivi realizzate, garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni 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, in sede di rilascio del Permesso di Costruire e relative varianti.

4. 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), i Soggetti attuatori si impegnano a liberarle dai citati gravami entro 30 giorni prima della data fissata per la cessione tramite Atto Pubblico delle stesse aree ed opere.

5. 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.

6. Il Comune si riserva di richiedere, con preavviso di almeno 30 gg., la cessione delle aree a Superstandard e/o delle aree per urbanizzazione fuori comparto, o di loro parti, nel caso di necessità a provvedere con urgenza alla loro destinazione pubblica.

7. Le aree, comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini a collaudo favorevole approvato dal Comune.

8. Inoltre, 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.

9. A garanzia della cessione delle sopra individuate aree ed opere i Soggetto attuatori hanno consegnato al Comune apposite fideiussioni bancarie, assicurative e/o finanziarie come meglio specificato all' art. 9.

10. Le aree non attrezzate individuate all'art. 4 B) assoggettate alla sola cessione dovranno essere opportunamente liberate, pulite e recintate (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 i Soggetti Attuatori si obbligano 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 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, (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.

Art. 11 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 all' art. 4 in sostituzione dei Soggetti attuatori inadempienti a spese del medesimo, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario sostenuto tramite l'escussione delle fidejussioni accese dai Soggetto attuatori, 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 P.P..

3. Ogni maggior onere connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico dei Soggetti attuatori stessi.

Art. 12 Manutenzione

1. La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere ed impianti di urbanizzazione, con conseguenti responsabilità relativamente alle aree attrezzate e non, rimarranno a carico dei Soggetti attuatori (ed eventuali futuri aventi causa a qualsiasi titolo), fino a che sarà avvenuta la cessione della proprietà delle stesse al Comune, tramite atto pubblico.

2. I Soggetti attuatori al momento della cessione delle aree ed opere di urbanizzazione dovranno rilasciare a favore del Comune di Rimini polizza fideiussoria bancaria, assicurativa o finanziaria a garanzia dell'attecchimento del verde per anni tre, per un importo che sarà valutato congruo dal Comune e dallo stesso preventivamente comunicato ai Soggetti attuatori.

3. Al momento del deposito degli elaborati dei progetti esecutivi dovranno essere consegnati appositi piani di manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle sue parti.

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 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 si dovrà fare espressa menzione negli atti di vendita.

Art. 13 Obblighi in caso di alienazione

1. Qualora i Soggetti attuatori ed i loro 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 nell'atto pubblico di compravendita dei singoli lotti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione, ferma restando la responsabilità solidale dei Soggetti attuatori nei confronti del Comune di Rimini, fino al rilascio da parte degli acquirenti di idonea garanzia fideiussoria 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 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. 14 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 dei Soggetti attuatori, 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 dei Soggetti attuatori tutti i compensi e le spese, compresi gli oneri per il rilascio delle fidejussioni o delle polizze.
4. I Soggetti attuatori si obbligano a produrre al Comune di Rimini, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, copia conforme della presente Convenzione unitamente alla nota di trascrizione.

Art. 15 Ipoteche e vincoli

1. I Soggetti attuatori dichiarano espressamente di rinunciare, per le aree da cedersi al Comune, ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Art. 16 Rispetto delle norme di attuazione del P.P.

1. I Soggetti attuatori si impegnano, per se medesimi e loro 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 allegata al progetto dello stesso Piano Particolareggiato e che ne fanno parte integrante.

Art. 17 Penali e Decadenza-Risoluzione

1. Penali

- 1.1 In caso di:

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

i Soggetti attuatori pagheranno un importo di penale, indipendentemente dalla prova del danno subito, pari a:

a) Euro 100 (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 (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.

1.2 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.

1.3 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 ai Soggetti attuatori 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 prezzario 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.

1.4 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.

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

2. Decadenza - Risoluzione

2.1 Il mancato rispetto, da parte dei Soggetti attuatori, 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 i Soggetti attuatori stessi 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, con riferimento agli adempimenti richiesti e comunque non inferiore a 30 gg e non superiore a 180 gg dal ricevimento della comunicazione.

2.2 Decorso tale termine senza che i Soggetti attuatori abbiano provveduto ad eseguire quanto notificatogli, la convenzione medesima potrà essere dichiarata decaduta o risolta.

2.3 Ciò può determinare la perdita di tutti i diritti derivanti ai Soggetti attuatori 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.

2.4 Qualora si tratti di violazioni di norme urbanistico - edilizie imputabili personalmente al Soggetto attuatore o ad uno o più aventi causa, lo stesso/gli stessi sarà/saranno inoltre soggetto/i

alle sanzioni amministrative e penali previste dalla legge in vigore all'atto della avvenuta violazione.

Art. 18 Prescrizioni Tecniche

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

Art. 19 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 L. 241/90.

Art. 20 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.

3. Nessun ulteriore onere, compresa l'eventuale IVA esposta in fattura, potrà essere posta a carico dell'Amministrazione Comunale.

Le spese di questo atto e conseguenti sono a totale carico delle Soggetti attuatori.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rimini li _____

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 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 che:

- 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 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);
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 sottoservizi;*
- *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:

- 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 interrate, 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 relise 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 provinature 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 è 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 dei Soggetti Attuatori 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 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 Giunta 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 della notifica di accoglimento del progetto 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'edificio/i (area privata) e quanto altro attiene al piano stesso e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attraverso la

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

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 li _____

Approvazione P.P. con Delibera di C.C.		Tempo complessivo di durata del P.P.i.p. per la sua attuazione = 10 anni dalla data di approvazione con atto del Comune attuazione del P.P.	
		fine ultimo di validità del Piano = t5	
Descrizioni e tempistica	OPERE PUBBLICHE	presentazione/ri rilas cio P.C. 135 gg	cessione opere 120 gg.
	OPERE PRIVATE	appalto e/o esecuzione opere pubbliche e/o private	agibilità min. 60 gg.
Progetto Edilizio (Permesso di Costruire)	La richiesta del titolo edilizio per le Opere di Urbanizzazione può essere richiesta dopo la stipula e la registrazione della convenzione urbanistica e comunque 4 anni prima della data di scadenza del Piano	t1	t4
Esecuzione lavori	La richiesta del titolo edilizio per le opere private può essere inoltrata anche dopo 10 anni dall'approvazione del Piano purché lo OO.U.U. e le relative aree siano state eseguite, collaudate e cedute al Comune entro i 10 anni	t2a	t3
Richiesta agibilità		t2b	t4
CESSIONE AREE DA STANDARDS E SUPER-STANDARD		Previa emissione di ordinanza di apertura al traffico veicolare e ciclo-pedonale	
Tempo complessivo di attuazione del P.P. = Tempo massimo è di 10 anni dall'approvazione con Delibera comunale. L'attuazione consiste nella realizzazione, nel collaudo e nella cessione delle Opere di Urbanizzazione da standards e viabilità, previsti dal P.P.		Super-standards: eventuale anticipo di cessione su richiesta motivata del Comune con preavviso di almeno 30 gg.	
t0	Entro 72 mesi (6 anni) previa stipula della Convenzione urbanistica possono essere presentati i PC delle OO.U.U. e delle Opere Private. La presentazione dei PC delle Opere Private dovrà e potrà avvenire dopo 4 mesi dall'avvio del procedimento del PC delle Opere di Urbanizzazione		
t1	Notifica di accoglimento del PC; è il documento preordinato al perfezionamento dell'atto per il rilascio del titolo abilitativo.		
t2a / t2b	Rilascio del PC o esecutività della DIA. Per le sole OO.U.U. (t2a) equivale anche al mandato di Stazione appaltante al Soggetto attuatore, quindi dell'avvio delle procedure di validazione, indizione di gara per la selezione dell'appaltatore e poi dell'inizio lavori		
t2a-t3	Per le sole OO.U.U.: Procedura di gara + Procedura aggiudicazione + Inizio lavori + Esecuzione lavori (Attenzione il PC per le OO.U.U. dovrà essere presentato e ricevere l'avvio del procedimento, entro il 6° anno dalla data di approvazione del P.P.).		
t3	Fine lavori: è la comunicazione del compimento di tutte le opere previste dal P.C. e/o DIA e quindi tale adempimento chiude il processo amministrativo conseguente al rilascio del titolo abilitativo che è stato necessario per la costruzione delle opere (pubbliche o private che siano). Attenzione, solo per le OO.U.U. Prima di tale comunicazione dovranno completarsi le procedure di "fine lavori" connesse con l'esecuzione e/o appalto dei lavori attivato, e cioè comunicazione della "fine lavori da parte dell'esecutore" alla D.L. e poi la D.L. deve "certificare", alla presenza del Collaudatore e Stazione appaltante, l'effettiva ultimazione degli stessi.		
t4	Tempo max stabilito per: OO.PP., consegna del certificato di collaudo finale - Opere private, richiesta di agibilità.		
t5	Tempo massimo per l'attuazione del PIANO e tempo entro il quale dovranno essere progettate, realizzate, collaudate positivamente e cedute tutte le OO.U.U. (aree e opere) alla P.A. e cedute le sole aree come da Convenzione urbanistica.		

S.P.U.A. 030	C	RIMINI
NUMERO PROT:	127083	
DATA	- 4 LUG 2013	ENTRATA
U.O.:	MATR:	MOI:
CLASSIFICA:		
PRATICA N.:		

Descrizioni	tempo complessivo stimato gg. 1.440 (48 mesi) (*)											
	tempo complessivo stimato gg. 180 (6 mesi)	tempo complessivo stimato gg. 90 (3 mesi)	tempo complessivo stimato gg. 90 (3 mesi)	esecuzione lavori						tempo complessivo 90 gg (3 mesi)	collaudo finale	
	progettazione urbanizzazione circa 60 gg.	avvio procedimento max 15 gg.	for istituito P.C. accoglimento, Maschio	validazione circa 15 gg.	16-90 gg.	1-90 gg.	91-180 gg.	181-270 gg.	271-360 gg.	361-450 gg.	451-540 gg.	
Fase esecutiva delle Opere di Urbanizzazione (Opere pubbliche previste al Piano)												
Progetto Definitivo-Esecutivo Opere di Urbanizzazione primaria da standard a scomputo (P.C. di OO.UU.) (**)												
Esecuzione lavori	t0		t1									t3
												ulteriore tempo max per maggiore tempo contrattuale per l'esecuzione dei lavori ovvero per proroga lavori
Progetto Definitivo-Esecutivo Opere di Urbanizzazione secondaria a scomputo (P.C. di OO.UU.)												
Esecuzione lavori	t0		t1									t3
												ulteriore tempo max per maggiore tempo contrattuale per l'esecuzione dei lavori ovvero per proroga lavori
Collaudo in corso d'opera												

NOTE

t0 = Tempo "0" di inizio procedure post-stipula (coincidente con la presentazione del PC delle OO.UU.).

t1 = Rilascio del PC (mandato di Stazione appaltante al Soggetto attuatore).

t1-t2 = Procedura di gara + Procedura aggiudicazione + Inizio lavori + Esecuzione lavori.

t2 = Fine lavori delle OO.UU.: la fine lavori al P.C. è atto successivo alla effettiva fine dei lavori che l'Appaltatore comunica alla Stazione appaltante e D.L.; successivo ma eventualmente contestuale sarà il "certificato della fine lavori" della D.L. da produrre al Comune, con la quale avrà titolo a richiedere la procedura del Collaudo delle opere (parziale e/o finale).

t3 = Tempo max consegna collaudo finale.

(*) Il tempo complessivo e massimo è stato stimato in 4 anni che corrisponde al tempo dato max per la stipula del contratto urbanistico, presentazione ed avvio del procedimento del P.C. delle OO.UU. Quantificato in convenzione entro il 6° anno e il tempo residuo per poter realizzare, completare, collaudare, cedere le OO.UU. entro i 10 anni di validità del Piano stesso (civero 6 + 4).

(**) Sono incluse le opere aggiuntive (qualificate dal Piano come opere di urbanizzazione primaria aggiuntive da realizzare contestualmente alle opere a scomputo), relative alla realizzazione del Park pubblico su area a super-standard (G4.1)

