

ORIGINALE PER L'UFFICIO

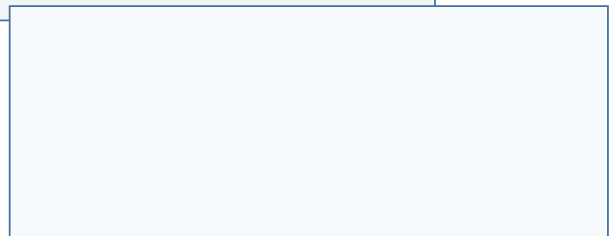
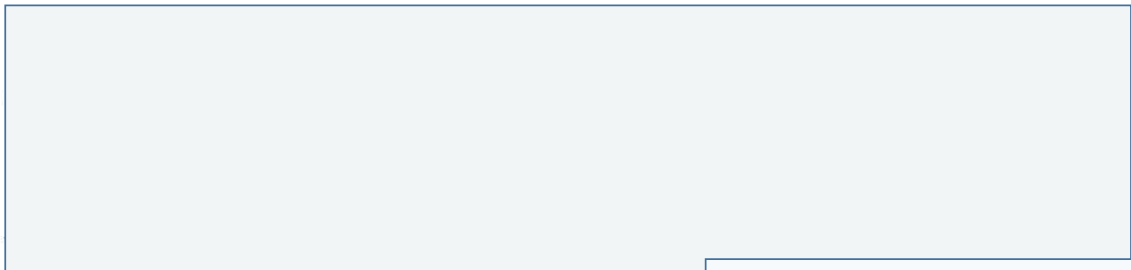
ALLEGATO ..... **A**  
ALLA DELIB. DI G.C.  
N. **56** ..... DEL **5/3/2013**

**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**  
**Scheda di Progetto 4.7 del P.R.G. denominato Vie Marconi/Popilia/Fattori**  
*(Come modificata dall'Ufficio)*



## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

### Piano Particolareggiato di iniziativa privata Scheda di progetto 4.7 del P.R.G. DENOMINATO Vie Marconi/Popilia/Fattori

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

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

**1** Dott. Arch. Daniele Fabbri nato a Riccione il \_\_\_\_\_ 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:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il quale dichiara di intervenire ed agire in questo atto in qualità di comproprietario,

e \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ la quale dichiara di agire in questo atto in qualità di comproprietario:

e la \_\_\_\_\_

Rimini ed ivi residente in \_\_\_\_\_

dichiarano di essere proprietarie dell'area ricompresa nel perimetro del Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui in oggetto distinta al N.C.T. del Comune di Rimini al Foglio 47, mapp. 50 e 456.

Dichiarano che nel presente atto saranno denominati "Proprietà" e/o "Soggetto 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 interessata dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata scheda 4.7 è distinta: al N.C.T. del Comune di Rimini come segue:

- al Foglio 47 particelle nn. 50 e 456 di proprietà del Soggetto Attuatore;

per una Superficie territoriale catastale di mq 4.353 circa.

Si richiama la scheda di PRG n. 4.7 originaria il cui perimetro includeva due particelle, sempre identificate catastalmente al Foglio 47, mappali nn. 21 (parte) e 22 (parte), di complessivi mq. 279 circa: queste risultano di proprietà del Ministero delle Finanze ed sono oggetto di causa per usucapione in corso. Tali due parti d'area sono state stralciate dal perimetro della scheda 4.7, con l'approvazione del presente P.P.i.p. con conseguente riduzione di Superficie territoriale di scheda, e riduzione proporzionale delle superfici di zona individuate dal PRG all'interno della scheda stessa e conseguentemente la riduzione della capacità edificatoria.

b) Che l'area sopra citata, oggetto dell'intervento del presente Piano urbanistico, è classificata dal P.R.G. vigente come: "Zona Omogenea C2" di cui alla scheda di Progetto 4.7, nonché soggetta all'art. 23.2.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione dello stesso PRG.

c) Che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale;

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

e) Che la Giunta Comunale di Rimini ha approvato il Piano Particolareggiato proposto dal Soggetto attuatore con propria deliberazione n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/2012 con la quale è stato altresì approvato il relativo schema di convenzione e si è autorizzato il Dirigente del Settore Pianificazione urbanistica attuativa del Comune di Rimini a stipulare tale contratto urbanistico;

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

Elenco elaborati come modificato dall'Ufficio,

Tav 1	Corografia,
Tav 2	Rilievo topografico,
Tav 3	Documentazione fotografica,
Tav 4	Planimetrie e profili di progetto,
Tav 5	Tipologia edilizia di progetto,
///	Rapporto di sintesi geologica,
Tav 7.1	Relazione tecnica del pp (integrata con visualizzazioni rendering),
Tav 7.2	Relazione generale di progetto preliminare delle opere di urbanizzazione,
<del>Tav 8.2</del>	<del>Norme Tecniche di Attuazione</del> sostituita dalle NTA modificate dall'Ufficio,
<del>Tav. 9</del>	<del>Convenzione</del> sostituita dalla Convenzione Urbanistica modificata dall'Ufficio,

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, 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.i.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 allegato.

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

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

**Art. 4 - Indicazione delle aree ed opere**

1. Le aree interessate dal progetto di Piano Particolareggiato in oggetto di proprietà del Soggetto Attuatore pari a complessivi mq. 4.353 circa di Superficie Territoriale catastale, sono situate in località Viserba di Rimini alla confluenza delle Vie Marconi, Popilia e Fattori, come da rilievo dello stato di fatto di cui alla Tav. 1, alla Tav. 2 ed alla Tav. 3 e si ripartiscono, con riferimento alla tavola di PRG n. 3.4 ed alle tavole di P.P.i.p. di progetto di cui Tav. 4 e Tav. 5, tutte parti integranti alla presente convenzione, come anzi indicato.

2. Inoltre si puntualizza che l'originaria effettiva S.T. di Piano urbanistico includeva anche due parti di particelle catastali di fosso consortile per le quali è pendente una causa di usucapione a favore del Soggetto attuatore. Pertanto, l'approvazione del piano è intervenuta escludendo tali due porzioni d'area, ma conseguentemente operando proporzionali riduzioni delle aree zonizzate all'interno della scheda: riduzione sia dell'area B1, area G3.1 e area G4.1 che della capacità edificatoria rispetto a quella data dalla scheda di PRG. Inoltre, si riporta l'autorizzazione alla monetizzazione per carenza di standard, ottenuta con Del di C.C. n. 2672008 svolta ai sensi ed effetti della Del. di C.C. n. 34/2002.

3. Identificazione e distinzione delle aree:

**A - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA STANDARD,**

L'area complessiva sulla quale si andranno a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, le attrezzature dovute per gli standard di legge è di **mq. 890 circa**, così suddivisa:

**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 totale di **mq. 156 circa**;

**A2** - aree ed opere di urbanizzazione 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. 622 circa**;

**A3** - aree per urbanizzazione secondaria (U2) di sola cessione, senza attrezzatura, come individuate sulle planimetrie di progetto (art. 3 DM 1444/68 e art.46 L.R. 47/78 e smi), per una superficie totale di **mq. 392 circa**, proposte dal Soggetto attuatore ed accettate dal Comune, in parte, come monetizzazione per carenza di standard per **mq. 280 circa** e, per la parte residua, da attrezzare a totale onere e carico del Soggetto attuatore a Verde pubblico attrezzato in continuità con quello da realizzare da standard, per una superficie di **mq. 112 circa**;

Il Piano particolareggiato prevede la realizzazione, a totale onere del Soggetto attuatore, di parti di aree interne al perimetro di scheda, relative alla viabilità interna al Piano stesso, e di parti di aree esterne a tale perimetro, quali strade pubbliche, individuate nelle Vie Marconi e Popilia, per la realizzazione di marciapiede ed attraversamento ciclopedonale sulla Via Marconi:

**A4** - per mq. 221 circa, attrezzatura di parte di aree interne alla scheda di progetto ed in parte di area comunale (strada) per la realizzazione di marciapiede e viabilità.

**B – ATTREZZATURE AGGIUNTIVE PROPOSTE**

La scheda di PRG prevede la cessione gratuita di aree a super-standard per una superficie complessiva max di **mq. 2.515 circa**, con destinazione da PRG:

**B1** - per **mq. 790 circa** a Parcheggio pubblico (zona G4.1) identificata in un'area posta dal progetto in continuità, connessione e complementarietà a quella analoga da standard (rif. Tav. 4 di progetto);

L'insieme di tali opere sono proposte da realizzare a totale onere del Soggetto attuatore.

**B2** - per **mq. 1.725 circa** a Verde pubblico di Quartiere (zona G3.1), identificata in un' area posta dal progetto in continuità, connessione e complementarietà a quella analoga da standard ma dalla quale si differenzia per la collocazione di attrezzature di valenza di quartiere, che include anche una pista ciclopedonale posta a collegamento con l'attraversamento ciclopedonale sulla via Marconi fino a raggiungere le aree a verde pubblico affacciate sulla Via Fattori;

L'insieme di tali opere sono proposte da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il Piano particolareggiato prevede la realizzazione a totale onere del Soggetto attuatore delle aree da standard qualificate come "aree per urbanizzazione secondaria" per le quali Comune e Soggetto attuatore

#### **Art. 4 - Indicazione delle aree ed opere**

1. Le aree interessate dal progetto di Piano Particolareggiato in oggetto di proprietà del Soggetto Attuatore pari a complessivi mq. 4.353 circa di Superficie Territoriale catastale, sono situate in località Viserba di Rimini alla confluenza delle Vie Marconi, Popilia e Fattori, come da rilievo dello stato di fatto di cui alla Tav. 1, alla Tav. 2 ed alla Tav. 3 e si ripartiscono, con riferimento alla tavola di PRG n. 3.4 ed alle tavole di P.P.i.p. di progetto di cui Tav. 4 e Tav. 5, tutte parti integranti alla presente convenzione, come anzi indicato.

2. Inoltre si puntualizza che l'originaria effettiva S.T. di Piano urbanistico includeva anche due parti di particelle catastali di fosso consortile per le quali è pendente una causa di usucapione a favore del Soggetto attuatore. Pertanto, l'approvazione del piano è intervenuta escludendo tali due porzioni d'area, ma conseguentemente operando proporzionali riduzioni delle aree zonizzate all'interno della scheda: riduzione sia dell'area B1, area G3.1 e area G4.1 che della capacità edificatoria rispetto a quella data dalla scheda di PRG. Inoltre, si riporta l'autorizzazione alla monetizzazione per carenza di standard, ottenuta con Del. di C.C. n. 2672008 svolta ai sensi ed effetti della Del. di C.C. n. 34/2002.

3. Identificazione e distinzione delle aree:

#### A - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA STANDARD.

L'area complessiva sulla quale si andranno a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, le attrezzature dovute per gli standard di legge è di **mq. 890 circa**, così suddivisa:

**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 totale di **mq. 156 circa**;

**A2** - aree ed opere di urbanizzazione 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. 622 circa**;

**A3** - aree per urbanizzazione secondaria (U2) di sola cessione, senza attrezzatura, come individuate sulle planimetrie di progetto (art. 3 DM 1444/68 e art.46 L.R. 47/78 e smi), per una superficie totale di **mq. 392 circa**, proposte dal Soggetto attuatore ed accettate dal Comune, in parte, come monetizzazione per carenza di standard per **mq. 280 circa** e, per la parte residua, da attrezzare a totale onere e carico del Soggetto attuatore a Verde pubblico attrezzato in continuità con quello da realizzare da standard, per una superficie di **mq. 112 circa**;

Il Piano particolareggiato prevede la realizzazione, a totale onere del Soggetto attuatore, di parti di aree interne al perimetro di scheda, relative alla viabilità interna al Piano stesso, e di parti di aree esterne a tale perimetro, quali strade pubbliche, individuate nelle Vie Marconi e Popilia, per la realizzazione di marciapiede ed attraversamento ciclopedonale sulla Via Marconi:

**A4** - per mq. 221 circa, attrezzatura di parte di aree interne alla scheda di progetto ed in parte di area comunale (strada) per la realizzazione di marciapiede e viabilità.

#### B – ATTREZZATURE AGGIUNTIVE PROPOSTE

La scheda di PRG prevede la cessione gratuita di aree a super-standard per una superficie complessiva max di **mq. 2.515 circa**, con destinazione da PRG:

**B1** - per **mq. 790 circa** a Parcheggio pubblico (zona G4.1) identificata in un'area posta dal progetto in continuità, connessione e complementarietà a quella analoga da standard (rif. Tav. 4 di progetto); L'insieme di tali opere sono proposte da realizzare a totale onere del Soggetto attuatore.

**B2** - per **mq. 1.725 circa** a Verde pubblico di Quartiere (zona G3.1), identificata in un'area posta dal progetto in continuità, connessione e complementarietà a quella analoga da standard ma dalla quale si differenzia per la collocazione di attrezzature di valenza di quartiere, che include anche una pista ciclopedonale posta a collegamento con l'attraversamento ciclopedonale sulla via Marconi fino a raggiungere le aree a verde pubblico affacciate sulla Via Fattori;

L'insieme di tali opere sono proposte da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, facendo salva la facoltà del Soggetto Attuatore di rinunciare alla progettazione ed esecuzione di tali opere e ricorrere al versamento dell'onere concessorio dovuto all'atto dell'edificazione privata.

*Flodifera*  
*d'Ufficio del*  
*19/09/2012*



Il Piano particolareggiato prevede la realizzazione a totale onere del Soggetto attuatore delle aree da standard qualificate come "aree per urbanizzazione secondaria" per le quali Comune e Soggetto attuatore hanno convenuto di attrezzarle a verde pubblico attrezzato vista la loro esigua dimensione e quindi la possibilità di ubicarle in continuità con le aree a verde pubblico, maggiormente estese, previste sia dal PRG che dal P.P.i.p.:

**B3.a)** per mq. 112 circa, attrezzatura a verde pubblico attrezzato posta dal progetto in continuità, connessione e complementarietà a quella analoga da standard, ubicata con fronte verso Via Marconi.

**B3.b)** per mq. 279 circa, eventuale cessione con relativa attrezzatura a verde pubblico attrezzato posta dal progetto in continuità, connessione e complementarietà a quella analoga da standard, ubicata con fronte verso Via Fattori, nel caso in cui la attuale causa di usucapione in corso, si risolvesse, nei tempi utili, a favore del Soggetto attuatore, che divenendone proprietario potrà proporre la cessione gratuita di tale parte d'area, costituita dal parte di particella catastale (Fg. 47 n. 21(parte)) e particella catastale (Fg. 47 n. 22(parte)), attrezzandola a verde pubblico e che potrà ridurre l'importo di monetizzazione, richiesto per carenza di standard.

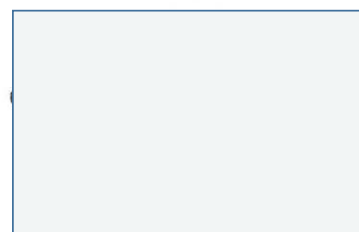
L'insieme di tali opere sono proposte da realizzare a totale onere del Soggetto attuatore.

C – AREE PER EDIFICAZIONE PRIVATA

... omissis ...

In Pag. 4 e 5/25

*Modifico  
d'Ufficio del 19/09/12*



hanno convenuto di attrezzarle a verde pubblico attrezzato vista la loro esigua dimensione e quindi la possibilità di ubicarle in continuità con le aree a verde pubblico, maggiormente estese, previste sia dal PRG che dal P.P.i.p.:

**B3.a)** per mq. 112 circa, attrezzatura a verde pubblico attrezzato posta dal progetto in continuità, connessione e complementarietà a quella analoga da standard, ubicata con fronte verso Via Marconi.

**B3.b)** per mq. 279 circa, eventuale cessione con relativa attrezzatura a verde pubblico attrezzato posta dal progetto in continuità, connessione e complementarietà a quella analoga da standard, ubicata con fronte verso Via Fattori, nel caso in cui la attuale causa di usucapione in corso, si risolvesse, nei tempi utili, a favore del Soggetto attuatore, che divenendone proprietario potrà proporre la cessione gratuita di tale parte d'area, costituita dal parte di particella catastale (Fg. 47 n. 21(parte)) e particella catastale (Fg. 47 n. 22(parte)), attrezzandola a verde pubblico e che potrà ridurre l'importo di monetizzazione, richiesto per carenza di standard.

L'insieme di tali opere sono proposte da realizzare a totale onere del Soggetto attuatore.

#### C – AREE PER EDIFICAZIONE PRIVATA

C1) Area destinata all'edificazione privata secondo i parametri edilizi e la normativa del piano particolareggiato, come individuata sulla planimetria di progetto Tav. 4, per una superficie fondiaria privata totale di **mq. 948 circa**, su cui realizzare una Superficie Utile max. di **mq. 1.300**.

4. Per le aree ed opere di urbanizzazione indicate alle lett. A), B), si specifica che:

- le aree individuate nel presente Art. lett. A1), A2), A3), e A4) e B1), B2), B3a) e nel caso B3b), comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini:

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

- Le aree di proprietà pubblica (parti di viabilità di Via Marconi e Via Popilia, strade di proprietà del Comune di Rimini), saranno messe a disposizione, dal Comune (o da altri Enti proprietari) tramite verbali di consegna, al Soggetto Attuatore che avrà così titolo ad attrezzare legittimamente tali aree ovvero a eseguire le modifiche autorizzate, sulle quali avrà ottenuto il rilascio del Permesso di Costruire di OO.UU.. La consegna di tali aree potrà avvenire non prima dell'avvenuto ritiro del relativo Permesso di Costruire delle tali Opere di Urbanizzazione, cioè prima della comunicazione dell'inizio lavori da parte della Direzione Lavori. La durata dei lavori per tali realizzazioni, al fine del rispetto dei tempi di attuazione del Piano Particolareggiato e quindi del "Cronoprogramma del P.P.", sarà computata dalla data di consegna delle aree pubbliche al privato.

5. 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 al punto A, 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 il Soggetto Attuatore si impegna fin da ora a stipulare a sua totale cura e spese. Si precisa, altresì, che il Soggetto Attuatore autorizza 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'u

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 al Soggetto attuatore relativa all'importo di garanzia escusso. Tale inadempienza è considerata "molto grave".

- se il Piano risulterà inattuato, come dovrà constatare il R.U.P. del Comune, e cioè se le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto A risulteranno non realizzate e/o le modifiche dei luoghi saranno tali da consentire al Soggetto Attuatore stesso, 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.

6. Nel caso di parziale realizzazione delle opere private, tutte le aree di urbanizzazione e le 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.

7. 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.

8. Il presente articolo è integrato dall'Allegato D "Cronoprogramma delle Opere di Urbanizzazione" quale parte integrante della presente convenzione.

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

1. Dette opere di urbanizzazione primaria, necessarie per rendere complete e funzionali le infrastrutture della lottizzazione in oggetto, consistono in:

- 1.1) - Marciapiedi, piste ciclopedonali, isole ecologiche e viabilità pubblica;
- 1.2) - Parcheggi pubblici e corselli di accesso, verde dei parcheggi pubblici (aiuole, alberature, ecc.), inclusi i relativi marciapiedi e/o piste ciclopedonali e/o aree pedonali;
- 1.3) - Spazi a verde pubblico attrezzato, inclusi i vialetti pedonali, e/o le piste ciclopedonale, le aree pedonali anche pavimentate, le aree di gioco;
- 1.4) - Sotto servizi, reti di distribuzione di:
  - 1.4.1) rete idrica,
  - 1.4.2) rete elettrica ENEL,
  - 1.4.3) rete di distribuzione gas,
  - 1.4.4) rete telefonia/fibre ottiche/telecomunicazioni,
  - 1.4.5) rete fognaria acque chiare e scure con relative vasche, condotte ecc.

1.5) - Rete ed impalcature ad armo della pubblica illuminazione.

2. Il costo presuntivo dei lavori per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria come desunto dal Quadro Economico del preventivo delle opere di urbanizzazione primaria descritte al precedente art.4 A) e B1), della presente convenzione è pari a complessivi Euro 234.110,81 circa (IVA esclusa) di cui Euro 191.009,83 circa quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (cd. Quadro A) ed Euro 43.100,98 circa per somme a disposizione della Stazione appaltante e del Comune (cd. Quadro B IVA esclusa), precisando che l'importo complessivo di IVA considerato è di Euro 27.101,64.

3. Il costo delle "Opere di Urbanizzazione primaria" è stato preventivato sommariamente in Euro 141.103,45 circa (costo complessivo escluso IVA, quest'ultima pari ad Euro 16.993,12 circa) e risulta così ripartito:

- "Opere di urbanizzazione primaria da standard a scomputo", individuate all'art 4 A1), A2) e A4), il cui costo è stato preventivato sommariamente in Euro 76.853,74 circa (costo complessivo escluso IVA, quest'ultima pari ad Euro 9.555,30 circa),



- "Opere di urbanizzazione primaria aggiuntiva", individuate all'art. 4 B1), B3a) e B3b) il cui costo è stato preventivato sommariamente in Euro 64.249,71 circa (costo complessivo escluso IVA, quest'ultima pari ad Euro 7.437,81 circa).

L'importo delle Opere di urbanizzazione primaria da standard a scomuto" come sopra riportato (IVA esclusa), è eccedente quello degli "oneri dovuti per l'urbanizzazione primaria", che è stato presuntivamente stimato in Euro 50.103 circa; sarà quindi possibile scomputare la somma degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del collaudo finale delle "Opere di urbanizzazione primaria da scomuto" stesse, sulla base del costo effettivo delle Opere di urbanizzazione che risulterà dal conto finale redatto dalla Direzione Lavori e, come anzi detto, dal certificato del Collaudatore.

Rimane chiaramente pattuito che:

- l'eccedenza del costo delle "Opere di urbanizzazione primaria da standard a scomuto" rispetto gli oneri dovuti, rimane a totale carico del Soggetto Attuatore che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale ex lege DPR 380/2001 art. 16;
- l'intero costo delle Opere di urbanizzazione primaria aggiuntiva" di presuntivi Euro 64.249,71 circa (IVA esclusa), è a totale carico ed onere del Soggetto attuatore.

4. Nel caso in cui Il Soggetto Attuatore decida di affidare le OO.UU. primaria a seguito dello svolgimento della procedura negoziata, senza previa pubblicazione di bando (ex lege Dlgs 163/2006, DPR 207/2010 e DPR 380/2001), l'eventuale ribasso di offerta di gara acquisito, sarà impiegato come segue:

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

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

4.c) resta inteso che se il ribasso d'asta fosse tale da ottenere una spesa per la realizzazione delle OO.UU. primarie da standard, di cui al precedente comma 3, inferiore all'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria che il Comune dovrebbe riscuotere (Euro 50.103 circa), 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, tale inadempienza è qui classificata "molto grave" e quindi soggetta a sanzione.

5. Ogni maggior onere connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione, sarà a carico del Soggetto Attuatore stesso; a tali inadempienze saranno obbligatoriamente comminate sanzioni, che il Responsabile della gestione del contratto urbanistico rileverà e stabilirà se le inadempienze siano classificabili come "gravi" e/o "molto gravi" (rif. successivo Art. 18 Sanzioni), considerando influente anche l'eventuale reitero dell'inadempienza o di inadempienze in genere, anche se per altre specie di mancanze.

#### **Art. .6 - Opere di Urbanizzazione primaria aggiuntive**

1. Dette opere di urbanizzazione, necessarie per rendere complete e funzionali le infrastrutture della lottizzazione in oggetto, consistono in:

1.1) - Parcheggi pubblici e corselli di accesso (marciapiede su Via Marconi) e/o verde dei parcheggi pubblici (aiuole, alberature, ecc.), inclusi i relativi marciapiedi e/o piste ciclopedonali e/o aree pedonali e/o attraversamento ciclopedonale su Via Marconi;

Di tali opere si è data specifica nel precedente art. 5 commi 3, 4 e 5.

**Art. .7 - Opere di Urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria**

1. Dette opere di urbanizzazione sono, come destinazione di PRG, necessarie per completare le dotazioni urbanistiche del "Quartiere" anche alla luce del nuovo carico urbanistico che determinerà il Piano in oggetto; queste consistono in:

- 1.1) – Marciapiedi (parte), piste ciclopedonali (in parte su Via Marconi, sulla Via Popilia ed in parte sulla Via Fattori) e viabilità pubblica (parte);
- 1.2) - Spazi a verde pubblico con attrezzatura qualificata per le esigenze del Quartiere;
- 1.3) - Sotto servizi connessi alle opere a verde pubblico di quartiere, quale la rete fognaria delle acque chiare, scure (per fontanelle o prese per servizi pubblici), ecc.;
- 1.4) – Rete idrica per irrigazioni e dotazioni di acqua potabile nelle aree verdi (es. fontanelle);
- 1.5) - Rete e impalcature ad armo della pubblica illuminazione.

2. Il costo presuntivo dei lavori per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione secondaria come desunto dai Quadri Economici presuntivi prodotti per realizzare tali OO.PP., già descritte al precedente art. 4 punto B2) della presente convenzione, è pari a complessivi Euro 93.007,36 circa (IVA esclusa) di cui Euro 74.884,23 circa quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (cd. Quadro A) ed Euro 17.123,12 circa (IVA esclusa) per somme a disposizione della stazione appaltante e/o del Comune (cd. Quadro B), precisando che l'importo complessivo di IVA considerato è pari a Euro 10.766,92.

3. Il costo delle Opere di Urbanizzazione secondaria di Euro 93.007,36 circa (escluso IVA), sarà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria stimati presuntivamente in Euro 80.184 circa, salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del collaudo finale delle Opere di Urbanizzazione secondaria, sulla base del costo delle stesse, come risultante dal conto finale redatto dalla Direzione Lavori e dell'anzì detto Certificato di collaudo. L'eventuale eccedenza del costo delle Opere di Urbanizzazione secondaria, rispetto agli oneri "tabellari" dovuti, rimane a totale carico del Soggetto Attuatore che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale. Qualora il costo di realizzazione fosse inferiore, l'eventuale differenza dovrà essere versata come onere di urbanizzazione secondaria dovuto per l'edificazione privata.

4. Il Soggetto Attuatore è tenuto per legge (DPR 380/2001), ad affidare le OO.UU. definite di urbanizzazione secondaria dal Piano, tramite svolgimento della procedura negoziata, senza previa pubblicazione di bando (ex lege Dlgs 163/2006, DPR 207/2010 e DPR 380/2001); il ribasso di offerta di gara sarà impiegato nei modi delineati già al precedente Art. 5 comma 5.

**Art. .8 – Monetizzazione – E.R.S. – Opere d'arte nelle opere pubbliche**

1. Monetizzazione standard mancanti. Si da atto che precedentemente alla presentazione del presente Piano urbanistico, il Soggetto Attuatore ha provveduto a richiedere all'Amministrazione comunale, l'autorizzazione alla monetizzazione della carenza di standard, per l'attuazione della presente Scheda n. 4.7 di progetto, ai sensi degli indirizzi della Del. di C.C. n. 34/2002. Il Comune di Rimini con Del. di C.C. n. 26/2009 ha autorizzato la monetizzazione dello standard per parte della "area per l'urbanizzazione secondaria (incidente come mq. 10/Ab. teorico)", quantificando originariamente la carenza in mq. 165 circa, definendo un prezzo unitario di monetizzazione dell'area di Euro 319,00/mq. (rif. nota della Direzione Gestione Territoriale, Patrimonio, Attività economiche – Uff. Acquisti e Alienazioni, Prot. n. 174225 del 2/10/2008).

1.1 L'attuale progetto urbanistico ha quantificato una superficie di carenza di standard (U2) pari a mq. 389 circa alla luce del fatto che parte di aree dapprima incluse nella St di Piano originaria e parti di aree di sedime di vecchio fosso, non sono state ancora acquisite dal Soggetto attuatore, in quanto ancora pendente la causa di usucapione ed esse relativa: la superficie di tali parti d'area è di mq. 279 circa.

Pertanto la monetizzazione stimata contestualmente all'approvazione del presente Piano con Del. di G.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ è, in via presuntiva di valore economico pari ad Euro 89.068 circa (pari a mq. 279 circa di carenza di standard x Euro. 319,00/mq.).

Tale somma potrà essere compensata al Comune attraverso:

- presentazione di polizza fidejussoria di importo pari al totale presuntivamente sopra quantificato, opportunamente adeguato, al valore economico su base ISTAT, del prezzo unitario sopra definito, Euro 319,00/mq., alla data di effettiva consegna della garanzia fidejussoria e contestuale

**Art. 7 - Opere di Urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria**

1. Dette opere di urbanizzazione sono, come destinazione di PRG, necessarie per completare le dotazioni urbanistiche del "Quartiere" anche alla luce del nuovo carico urbanistico che determinerà il Piano in oggetto; queste consistono in:

- 1.1) – Marciapiedi (parte), piste ciclopedonali (in parte su Via Marconi, sulla Via Popilia ed in parte sulla Via Fattori) e viabilità pubblica (parte);
- 1.2) - Spazi a verde pubblico con attrezzatura qualificata per le esigenze del Quartiere;
- 1.3) - Sotto servizi connessi alle opere a verde pubblico di quartiere, quale la rete fognaria delle acque chiare, scure (per fontanelle o prese per servizi pubblici), ecc.;
- 1.4) – Rete idrica per irrigazioni e dotazioni di acqua potabile nelle aree verdi (es. fontanelle);
- 1.5) - Rete e impalcature ad armo della pubblica illuminazione.

2. Il costo presuntivo dei lavori per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione secondaria come desunto dai Quadri Economici presuntivi prodotti per realizzare tali OO.PP., già descritte al precedente art. 4 punto B2) della presente convenzione, è pari a complessivi Euro 93.007,36 circa (IVA esclusa) di cui Euro 74.884,23 circa quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (cd. Quadro A) ed Euro 17.123,12 circa (IVA esclusa) per somme a disposizione della stazione appaltante e/o del Comune (cd. Quadro B), precisando che l'importo complessivo di IVA considerato è pari a Euro 10.766,92.

3. Il costo delle Opere di Urbanizzazione secondaria di Euro 93.007,36 circa (escluso IVA), sarà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria stimati presuntivamente in Euro 80.184 circa, salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del collaudo finale delle Opere di Urbanizzazione secondaria, sulla base del costo delle stesse, come risultante dal conto finale redatto dalla Direzione Lavori e dell'anzì detto Certificato di collaudo. L'eventuale eccedenza del costo delle Opere di Urbanizzazione secondaria, rispetto agli oneri "tabellari" dovuti, rimane a totale carico del Soggetto Attuatore che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale. Qualora il costo di realizzazione fosse inferiore, l'eventuale differenza dovrà essere versata come onere di urbanizzazione secondaria dovuto per l'edificazione privata.

4. Alla presentazione del permesso di costruire delle presenti opere di urbanizzazione secondaria il Soggetto Attuatore presenterà garanzia fideiussoria per tali lavori di importo superiore a Euro 80.184 circa (quale importo dovuto per l'onere concessorio come da calcolo tabellare). Il nuovo importo fideiussorio è pertanto di complessivi Euro 115.000 (costituiti da Euro 93.007,36 incrementati forfettariamente per costituire il congruo importo di garanzia) venendo dispensato automaticamente dalla presentazione di analoga fideiussione in sede di permesso di costruire dell'edilizia privata, qualora quest'ultimo fosse presentato successivamente al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione secondaria anzidetto.

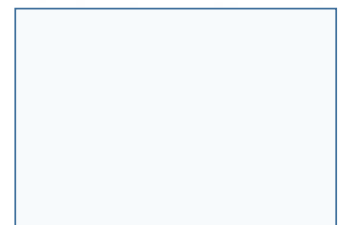
Viceversa, se il/i permesso/i di costruire delle opere private fosse presentato prima del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione secondaria, il Soggetto Attuatore presenterà garanzia fideiussoria a copertura degli oneri tabellari pari ad Euro 80.184 circa, che verrà svincolata ad avvenuta versamento da eseguirsi alla comunicazione della fine lavori delle opere private. Qualora durante l'iter per il rilascio del permesso di costruire delle opere private o durante la loro realizzazione, il Soggetto Attuatore presentasse il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione secondaria, l'anzidetta garanzia dovrà essere trasferita, opportunamente incrementata, a quest'ultimo permesso di costruire, trasformando l'oggetto della fideiussione a copertura dell'importo complessivo delle opere fino a concorrere alla somma totale quantificata di Euro 115.000. La garanzia sarà svincolata solo dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione secondaria.

Pertanto, si conviene che l'onere concessorio tabellare di Euro 80.184 circa rappresenta sia contributo concessorio che parte della garanzia sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria.

5. Il Soggetto Attuatore è tenuto per legge (DPR 380/2001), ad affidare le OO.UU. definite di urbanizzazione secondaria dal Piano, tramite svolgimento della procedura negoziata, senza previa pubblicazione di bando (ex lege Dlgs 163/2006, DPR 207/2010 e DPR 380/2001); il ribasso di offerta di gara sarà impiegato nei modi delineati già al precedente Art. 5 comma 5.

*In Pag. 7 e 8/25*

*Flo di Palo  
d'Ufficio del 18/09/12*



presentazione della richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione.

- versamento in un'unica soluzione dell'intero importo di monetizzazione sopra quantificato, da effettuarsi alla comunicazione di fine lavori delle opere di edilizia privata 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 dello stesso;

Pertanto lo svincolo dell'importo garantito potrà avvenire posteriormente al versamento dell'intera somma dovuta, previa verifica dell'effettiva "carenza di standard", risultante dallo Stato Finale dei Lavori, redatto dalla Direzione dei Lavori e in seguito tramite verifica da parte del Collaudatore.

In alternativa, lo svincolo potrà essere autorizzato anche a seguito di cessione dell' area, attualmente oggetto di giudizio pendente di usucapione, debitamente attrezzata a verde pubblico (quale opera aggiuntiva su area di urbanizzazione secondaria) ed eventuale versamento di parte della somma sopra quantificata, previa verifica dell'effettiva "carenza di standard", risultante dallo Stato Finale dei Lavori, redatto dalla Direzione dei Lavori e in seguito tramite verifica da parte del Collaudatore.

1.3 Si precisa che per quanto non espressamente indicato nel presente articolo, circa le specifiche clausole di garanzia, si rinvia al successivo art. 10 della presente convenzione urbanistica.

**2. Edilizia Residenziale Pubblica (ERS).** 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. ...".

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

2.2. Se alla stipula della presente convenzione, non fosse operante l'apposito regolamento comunale ERS (attualmente in corso di stesura), il Soggetto attuatore dovrà produrre, alla presentazione del primo permesso di costruire delle opere edilizie private, apposita garanzia fidejussoria forfettariamente dimensionata in €.406.464 (pari a: mq. 5.080,80 x 20% x Euro 400/mq.) a valore di "caparra confirmatoria o acconto" sul dovuto; la garanzia verrà svincolata solo dopo l'avvenuto versamento dell'importo definito e definitivo dovuto, che potrà avvenire attraverso il suo versamento in una unica soluzione contestualmente alla comunicazione della fine lavori delle opere edilizie private dell'ultimo P.C. 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.

2.3. Il mancato versamento del contributo ERS dovuto, entro 12 mesi dal suo calcolo e comunicazione con lettera raccomandata dal Comune all'Attuatore, 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.** 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 DM (Decreto Ministeriale) del 23/03/2006, a titolo "Linee guida per l'applicazione della legge n. 717/1949".

3.1 La Regione E.R. ha predisposto un progetto di legge regionale, sulla scorta del "Disegno di legge quadro sulla qualità architettonica" promossa dal Consiglio dei Ministri il 19/11/2008. Il progetto normativo regionale, individua ambiti di applicazione più ampi della norma statale, includendovi

sia edifici pubblici da restaurare o da ristrutturare che le opere infrastrutturali e quindi tutte le tipologie di opere pubbliche (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).

3.2 Il Comune ed il Soggetto attuatore, convengono e concordano nel presente Piano e nella presente convenzione, di prevedere l'Opera d'arte, nelle opere pubbliche, stabilendo, in attesa di normativa efficace per le opere di urbanizzazione, di destinare un importo complessivo pari all'1% del totale importo dei lavori, importo dei lavori costituito dall'insieme delle opere di urbanizzazione previste da realizzare (opere da standard poste a scapito degli oneri di primaria e degli oneri di secondaria) nel presente Piano.

3.3 La somma ricavabile da tale quantificazione è pari a Euro 1.500,00 (ovvero Euro 62.704,58 + Euro 75.884,23 = Euro 138.588,81 x 1% = Euro 1.385,88), somma arrotondata per eccesso, IVA esclusa, che è posta per:

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

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

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

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

Tale somma deve essere inserita dai Progettisti incaricati, nel Quadro economico delle Opere di urbanizzazione da standard a scapito, 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.

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

4. L'inadempimento agli obblighi del presente articolo sono considerati "inadempienza molto grave" e quindi in tal modo sanzionata.

### **Art. 9 - Realizzazione Opere di Urbanizzazione**

1. Il Soggetto attuatore assume per se medesimo l'obbligo, e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori e aventi causa, di far realizzare sulle aree di cui al precedente art. 4 tutte le opere di urbanizzazione ivi descritte in conformità con gli elaborati allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/2012 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, Quadro Economico Generale, prodotto dal Soggetto Attuatore, ammontano a complessive Euro 261.212 circa di cui Euro 191.010 circa quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (cd. Quadro A) ed Euro 43.101 circa per somme a disposizione della stazione appaltante e del Comune (cd. Quadro B) oltre all'IVA pari ad Euro 13.230 circa.

3. Il Soggetto Attuatore dichiara 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 fidejussorie poste a garanzia della realizzazione delle tali opere da farsi prima del rilascio del relativo titolo edilizio.

4. L'importo dei lavori totale di tutte le opere di urbanizzazione previste nel presente Piano, risultano essere inferiori alla soglia comunitaria, oggi stabilita in €. 5.000.000,00.

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

### Art. 10 - Garanzie

1. A garanzia della puntuale, completa e corretta realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, della loro gestione e manutenzione fino alla cessione, della cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore, assoggettate ad essere attrezzate con OO.UU. o anche solamente cedute, come meglio individuate negli artt. precedenti, e come cauzione circa il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore produrrà le garanzie come sarà di seguito riepilogato.

Qualora fosse comminata una sanzione per inadempienza (rif. successivo art. 18 "Sanzioni"), l'importo di sanzione verrà immediatamente escusso e la garanzia fideiussoria dovrà contestualmente essere ripristinata all'importo originario di convenzione. Pertanto l'importo di garanzia è sia a copertura della realizzazione delle opere nel loro intero importo e delle aree, sia fondo economico per il ricorso alla cauzione solamente quando saranno rilevate inadempienze.

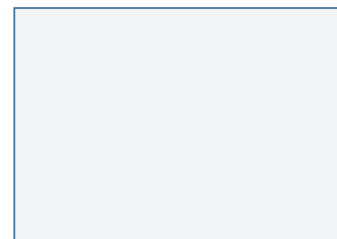
Il Soggetto Attuatore, al momento della stipula della presente convenzione, produce le seguenti garanzie fidejussorie bancarie o assicurative in favore del Comune di Rimini:

- fideiussione di Euro 165.000,00 a garanzia della realizzazione e cessione di opere ed aree di urbanizzazione primaria, (complete od incomplete e delle penali e sanzioni ad esse relative, comminabili come da successivo specifico articolo della presente convenzione), così come sono state individuate e descritte al precedente art. 4 A), B1), B3a) e B3b);
- fideiussione di Euro 115.000,00 a garanzia della realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione secondaria (completa od incompleta e delle penali e sanzioni ad esse relative, comminabili come da successivo specifico articolo della presente convenzione), così come sono state individuate al precedente art. 4 B2) e come meglio precisato all'art. 7;
- fideiussione di Euro 120.000,00, importo quantificato d'Ufficio in via presuntiva, a garanzia della cessione gratuita delle aree destinate a parcheggio pubblico (zona G4.1) e verde pubblico di Quartiere (zona G3.1), così come sono state individuate al precedente art. 4 B1) e B2), valutate rispettivamente in Euro 35.000,00 e in Euro 75.000,00. La garanzia non sarà dovuta, se contestualmente alla stipula saranno cedute tali due aree.

... omissis ...

In Pag. 11/25

Modigliano  
d'Ufficio del 19/09/12



Si evidenzia che la legge esplicita che le Opere di Urbanizzazione sono Opere Pubbliche da realizzare attraverso i privati anche se eseguite su proprietà privata e se formalmente di proprietà privata prima del passaggio al patrimonio pubblico: la realizzazione delle opere in luogo del loro pagamento conferma la natura patrimoniale del presente contratto urbanistico.

Inoltre, ai sensi della L. 1150/1942, art. 9 comma 9, "l'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste".

**A tal fine si rimanda a quanto prescritto nella PARTE-II "Prescrizioni Tecniche" della presente Convenzione Urbanistica.**

6. Successivamente alla stipulazione della presente convenzione urbanistica il soggetto attuatore dovrà presentare appositi progetti definitivi/esecutivi firmati da tecnici abilitati per la richiesta e il rilascio di Permesso di costruire come per legge, previa acquisizione dei pareri, Nulla Osta definitivi, da parte degli Enti/Uffici/Organi competenti.

### **Art. 10 - Garanzie**

1. A garanzia della puntuale, completa e corretta realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, della loro gestione e manutenzione fino alla cessione, della cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore, assoggettate ad essere attrezzate con OO.UU. o anche solamente cedute, come meglio individuate negli artt. precedenti, e come cauzione circa il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore produrrà le garanzie come sarà di seguito riepilogato.

Qualora fosse comminata una sanzione per inadempienza (rif. successivo art. 18 "Sanzioni"), l'importo di sanzione verrà immediatamente escusso e la garanzia fideiussoria dovrà contestualmente essere ripristinata all'importo originario di convenzione. Pertanto l'importo di garanzia è sia a copertura della realizzazione delle opere nel loro intero importo e delle aree, sia fondo economico per il ricorso alla cauzione solamente quando saranno rilevate inadempienze.

Il Soggetto Attuatore, al momento della stipula della presente convenzione, produce le seguenti garanzie fideiussorie bancarie o assicurative in favore del Comune di Rimini:

- fideiussione di Euro 165.000,00 a garanzia della realizzazione e cessione di opere ed aree di urbanizzazione primaria, (complete od incomplete e delle penali e sanzioni ad esse relative, comminabili come da successivo specifico articolo della presente convenzione), così come sono state individuate e descritte al precedente art. 4 A), B1), B3a) e B3b);
- fideiussione di Euro 115.000,00 a garanzia della realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione secondaria (completa od incompleta e delle penali e sanzioni ad esse relative, comminabili come da successivo specifico articolo della presente convenzione), così come sono state individuate al precedente art. 4 B2);
- fideiussione di Euro 120.000,00, importo quantificato d'Ufficio in via presuntiva, a garanzia della cessione gratuita delle aree destinate a parcheggio pubblico (zona G4.1) e verde pubblico di Quartiere (zona G3.1), così come sono state individuate al precedente art. 4 B1) e B2), valutate rispettivamente in Euro 35.000,00 e in Euro 75.000,00. La garanzia non sarà dovuta, se contestualmente alla stipula saranno cedute tali due aree.

2. Il Soggetto attuatore produrrà, successivamente alla stipula, come nei precedenti articoli è stato stabilito, le seguenti garanzie fideiussorie bancarie o assicurative in favore del Comune di Rimini:

- fideiussione forfettariamente dimensionata alla somma presuntiva a titolo di caparra confirmatoria o acconto di Euro 103.640,00 (= mq. 1.296 di Su residenziale x 20% x Euro 400/mq.), ovvero esattamente calcolata, dimensionata ed eventualmente frazionata, in seguito all'esecutività di specifico Regolamento comunale sul contributo ERS ex lege L.R. 20/2000.

In ogni caso, questa garanzia verrà svincolata solo dopo l'avvenuto versamento dell'importo dovuto; il mancato versamento dell'importo intero, entro 12 mesi dal suo calcolo e comunicazione con raccomandata all'Attuatore; scaduti 90 gg dal termine di pagamento di una rata o dell'ultima rata, si determina la condizione per l'attivazione immediata dell'escussione della relativa garanzia proporzionata al mancato introito, spese e danno; tali somme aggiuntive sono quantificate preventivamente incrementando del 30% la somma residua dovuta.

- fideiussione dimensionata alla somma presuntiva di monetizzazione di Euro 89.068 circa (= mq. 219

x Euro 319,00/mq), ovvero esattamente calcolata e dimensionata in seguito alla presentazione del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione.

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

Le suddette polizza/e fideiussorie bancarie o assicurative saranno escutibili a prima richiesta scritta in favore del Comune di Rimini con operatività entro 15 giorni, con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, ogni eccezione rimossa ed esclusa, compresa l'espressa rinuncia all'accezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 11 - Cessione aree e opere**

1. Il Soggetto attuatore, in relazione a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, assume per se medesimo l'obbligo, e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Rimini entro 90 gg. dal collaudo favorevole, approvato dal Comune di Rimini, di ciascuna area e/o opera, la proprietà delle aree sulle quali insisteranno le opere di



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

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

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

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

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

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

6. Le aree, comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini anteriormente alla richiesta del certificato di conformità urbanistica e agibilità, anche se agibilità provvisoria, degli edifici residenziali alle quali sono funzionalmente pertinenti, contrariamente il Comune non rilascerà autorizzazione di agibilità-abitabilità ad uso degli edifici, nemmeno nella forma provvisoria.

7. 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.

A garanzia della cessione delle sopra individuate aree ed opere il soggetto attuatore ha consegnato al Comune apposite fideiussioni, come meglio specificato all'art. 10 Garanzie.

8. L'inadempimento agli obblighi del presente articolo sono considerati "inadempienza molto grave" e quindi in tal modo sanzionata.

### **Art. .12 - Azione sostitutiva del Comune**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi di cui all'art. 4 in sostituzione del Soggetto attuatore inadempiente a spese del medesimo, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario sostenuto tramite l'escussione delle fidejussioni accese dal soggetto attuatore, previa formale messa in mora con preavviso non inferiore a 30 gg..

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

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

### **Art. .13 - Manutenzione**

1. La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, con conseguenti responsabilità relativamente alle

aree attrezzate e non, di tutte le aree, opere ed impianti di urbanizzazione rimarranno a carico del Soggetto attuatore (ed eventuali futuri aventi causa a qualsiasi titolo), fino alla cessione della proprietà delle stesse al Comune, tramite atto pubblico.

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

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

3. Fino al momento della consegna al Comune a seguito del collaudo definitivo e del passaggio di proprietà, i parcheggi realizzati resteranno soggetti al regime delle aree private gravate da servitù di transito pubblico senza alcun obbligo da parte del Comune stesso al pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta.

Di tali obblighi, costi manutentivi e gestionali delle future aree pubbliche, si dovrà fare espressa menzione negli atti di vendita della nuova edilizia.

4. L'inadempimento agli obblighi del presente articolo sono considerati "inadempienza grave" e quindi in tal modo sanzionata.

#### **Art. .14 - 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 fidejussoria sostitutiva di quella data dall'alienante.

2. La responsabilità solidale fra alienante ed acquirente resterà altresì operante nel caso in cui, nel rogito di compravendita, non vengano puntualmente trasferiti tutti gli impegni ed obblighi della presente convenzione, afferenti la porzione ceduta. I trasferimenti di proprietà o di diritti reali, sui beni oggetto della presente convenzione, avvenuti mentre sono ancora in essere oneri e obblighi 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. .15 - Trascrizione e spese**

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

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

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

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

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

#### **Art. .16 - Ipoteche e vincoli**

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

**Art. .17 - Rispetto delle norme di attuazione del P.P.**

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

**Art. .18 - Penali e Decadenza-Risoluzione**

Penali

In caso di:

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

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

- a) Euro 200 (duecento) 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 60 gg o i 100 gg. consecutivi;
- b) Euro 500 (cinquecento) per ogni giorno (successivo, continuativo e consecutivo) di maggiore tempo che sarà impiegato a causa del pristino, sostituzione o rifacimento delle opere, anche se compiute entro i termini, ma dichiarate dal Collaudatore, non collaudabili.

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

Se le opere, nonostante i successivi interventi indicati dal collaudatore, risultassero ancora non collaudabili, Il Comune in forza della ulteriore dichiarazione di non collaudabilità, redatta a tal fine dal Professionista incaricato al collaudo, comunicherà al Soggetto attuatore la immediata escussione della fideiussione, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili, costo che sarà successivamente determinato dal Collaudatore, sulla base dei prezzi unitari desunti dal 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.

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

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

Sanzioni

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

sarà incamerata da parte del Comune, sottraendola dalla polizza fidejussoria di cui all'art. 10 della presente convenzione.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Decadenza - Risoluzione

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

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

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

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

**Art. .19 - Prescrizioni Tecniche**

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

**Art. .20 - Controversie**

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

**Art. .21 - 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.

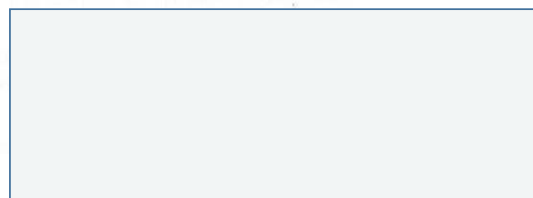
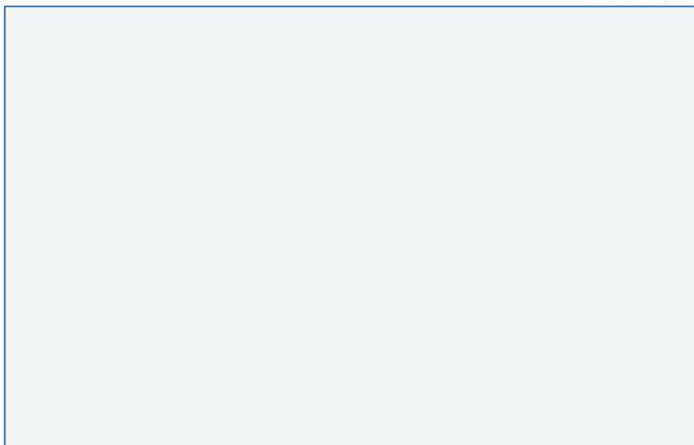
2. Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.

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

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

Letto, approvato e sottoscritto.

Rimini li \_\_\_\_\_



## PRESCRIZIONI TECNICHE

### Art. 1. Indicazioni generali

1. 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.

2. Il Soggetto attuatore, ed i suoi aventi causa, 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.

3. 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 delle Opere Pubbliche

1. La "progettazione" e/o la "Direzione Lavori" delle Opere Pubbliche (opere di urbanizzazione a rete e/o a raso, o quando, opere puntuali) dovrà essere affidata a Tecnici abilitati, nominati dal Soggetto Attuatore a termini di legge, sulla scorta di disciplinare d'incarico da presentare contestualmente al primo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

I Progettisti incaricati presenteranno al Soggetto attuatore:

- *l'accettazione dell'incarico (per la progettazione definitiva/esecutiva, comprese anche tutte le connesse incombenze di carattere tecnico - amministrativo, il coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ex lege art. 89 D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., la Direzione Lavori che include le liquidazioni all'impresa ed assistenza al collaudo (o accertamento della regolare esecuzione) dei lavori) producendo contestualmente la copertura assicurativa professionale adeguata alle opere da progettare,*
- *la dichiarazione di accettazione della condizione di "assunzione della proprietà del progetto definitivo/esecutivo" da parte del Comune di Rimini, che potrà avvenire dopo il rilascio del relativo titolo edilizio, qualora:*
  - il Permesso di costruire delle OO.UU. non venisse ritirato entro 6 mesi dalla comunicazione del suo ritiro;
  - i lavori non abbiano avuto inizio entro 12 mesi dalla data di ritiro del Permesso di costruire delle OO.UU.;
  - le opere da realizzare, risulteranno terminate, collaudate e quindi cedute al Comune;
  - nel caso di avvio della procedura di escussione di polizza fidejussoria ad essi relativa;
  - risoluzione della convenzione;
  - nel caso della sospensione o interruzione delle opere di cui in convenzione urbanistica;

*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.*

2. Il progetto definitivo/esecutivo sarà redatto nelle modalità e con i documenti ed allegati previsti dall'Amministrazione Comunale al momento della sua presentazione, corredato da tutti i Nulla Osta e Pareri necessari, relativi ai contenuti ed ai modi di presentazione dei progetti di opere pubbliche, nonché delle norme urbanistiche riguardanti l'area interessata all'intervento, con particolare riferimento a quanto previsto dal Codice dei Contratti (D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.), dal regolamento sui LL.PP. (DPR. n. 207/2010) e dal Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.).

Il professionista dovrà redigere apposita relazione di asseverazione ai sensi dell'art. 7, commi 1, lettera d), e dell'art. 2 della legge regionale n. 25 novembre 2002, n. 31 e successive modifiche.

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".

3. 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 dal Soggetto attuatore, 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

1. E' a carico del titolare del permesso di costruire (Soggetto attuatore), 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 decreto legislativo n. 163/2006.

Rimane l'obbligo che:

- *gli operatori economici interpellati o scelti per eseguire opere od impianti,*
- *e/o la Ditta incaricata ai lavori,*
- *ovvero l'Impresa del Soggetto attuatore,*

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 DPR 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.*

2. Il Soggetto Attuatore per legge potrà sempre e comunque procedere alla esecuzione dei lavori ex D.lgs 163/2006, tramite selezione semplificata dell'appaltatore, in quanto titolare ex lege della funzione di stazione appaltante al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle OO.UU. primaria e secondaria.

Si ribadisce che la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria è, in ogni caso, sottoposta alla normativa del Codice dei Contratti.

Il Soggetto Attuatore provvederà a sua 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 il Soggetto Attuatore si obbliga:

- 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.;
- ad individuare, in quanto stazione appaltante, 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;
- 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 del Soggetto Attuatore. Il Project Manager provvederà ad eseguire la validazione ex art. 112 del D. Lgs. 163/06 del progetto esecutivo delle OO.UU.;
- 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 minimo 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;
- 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;
- 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;
- ad adempiere a tutti gli obblighi inerenti la pubblicità previsti dall'art. 66 del Codice dei Contratti;
- ad adempiere agli obblighi relativi alla pubblicizzazione dell'aggiudicazione;
- a redigere schema di contratto d'appalto. Il contenuto del contratto d'appalto è determinato dal Soggetto Attuatore, 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;
  - a richiedere, redigere e verificare che il capitolato speciale di appalto sia coerente con le prescrizioni tecniche di cui al presente allegato della convenzione urbanistica;
  - 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);
  - 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);
  - 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);
  - a predisporre modello del documento di dichiarazione della presa visione dei luoghi ove si svolgerà l'appalto, da parte della Ditta invitata.
- 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;*
- ad invitare contemporaneamente gli operatori economici a presentare le offerte, oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta;
- a scegliere, nel suo ruolo di stazione appaltante, 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;
- 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)*
- 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;
- a rimanere, ora per allora, nell'ipotesi in cui la gara informale di cui al punto 2.4) vada deserta o comporti offerte inammissibili e/o superiori al costo delle opere posto a base di gara, 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;
- a convenire che 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 nella fase finale del collaudo, ovvero nel caso di eventuali varianti in corso d'opera o finali.

3. La Direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono servizi tecnici direttamente a carico del Soggetto Attuatore.

4. Il Soggetto Attuatore dovrà 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 del 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.

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

#### **Art. 4 Direzione dei Lavori**

1. Il Soggetto attuatore del Piano Particolareggiato comunicherà 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 agli 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.

La D.L. incaricata dovrà aver sottoscritto apposito disciplinare d'incarico già sottoposto alla visione degli uffici comunali contestualmente alla presentazione del primo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

2. Ogni intervento di controllo richiesto dal Soggetto attuatore 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.

Il Soggetto attuatore si impegna 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.

3. Sarà cura del Soggetto attuatore 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.

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

5. 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 e smi (Regolamento dei Lavori Pubblici) 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 al Soggetto attuatore 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**

1. 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**

1. 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.

2. 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 il Soggetto Attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi rimanendo a suo carico gli oneri connessi a tali eventuali varianti in corso d'opera e/o finali.

Le richieste di varianti 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 abilitativo della variante potrà essere prevista l'eventuale proroga della durata dei lavori.

#### **Art. 7 Collaudi**

1. 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.

2. 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 Soggetto Attuatore 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 dall 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 del Soggetto Attuatore, 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".

3. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere svolto nella forma "in corso d'opera", pertanto il Soggetto attuatore provvederà, 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..

4. Secondo necessità, le parti (Comune e/o Soggetto attuatore) autonomamente potranno richiedere il "collaudo parziale" delle opere stesse sempre che si tratti di un lotto funzionale di opere che garantiscano la funzionalità di tutti gli allacci alle reti principali (Rete Idrica, Rete Fognaria chiara e scura, Rete Elettrica), alla viabilità di accesso collegata direttamente alla rete stradale già pubblica, illuminazione pubblica, marciapiedi e parcheggio pubblico idonei alle esigenze dello stralcio.

5. 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 del Soggetto Attuatore il quale dovrà attenersi alla normativa dal D.Lgs. 163/06. Il collaudatore dovrà produrre disciplinare d'oneri o incarico, debitamente sottoscritto, in cui risulterà dettagliata la sua prestazione professionale.

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 il Soggetto Attuatore predisporrà 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 dell'U.O. Piani Attuativi, si riserva di valutare l'opportunità di procedere all'indicazione del nominativo del collaudatore che verrà poi incaricato dal Soggetto Attuatore, 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.

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

7. 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**

1. 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.

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

3. 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.

4. I permessi di costruire relativi all'edilizia privata verranno rilasciati in esenzione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria a fronte dell'obbligo assunto dal Soggetto attuatore di procedere alla realizzazione della opere di urbanizzazione, in quanto opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio e di importo inferiore alla soglia comunitaria.

5. 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 dagli artt. 4, 5, 6 e 8 della presente convenzione urbanistica.

6. 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, comunque sulla scorta della eventuale esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo.

7. 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.

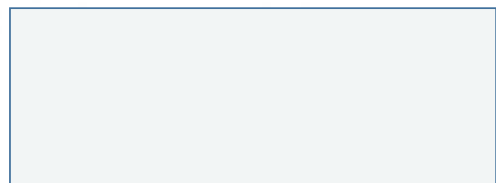
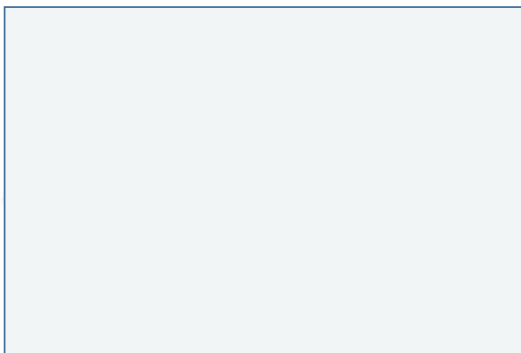
**Art. 9 Picchettamenti**

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

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 <i>attuazione del P.P.</i>	
Stipula convenzione		fine ultimo di validità del Piano = t5	
t0 = data dell'esecutività dell'approvazione			
<b>Descrizioni e tempistica</b>		presentazione/ri rilas cio P.C. 135 gg	cessione opere 90 gg.
<b>OPERE PUBBLICHE</b>			agibilità min. 60 gg.
<b>Progetto Definitivo-Esecutivo OO.UU. (PC)</b>	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	appalto e/o esecuzione opere pubbliche e/o private	
<b>Gara d'Appalto/Esecuzione lavori</b>			
<b>Collaudo in corso d'opera</b>		durata validità P.C. = 1.080 gg.	
		t1	t2a
			t3
			t4
<b>OPERE PRIVATE</b>			
<b>Progetto Edilizio (Permesso di Costruire)</b>	La richiesta del titolo edilizio per le opere private può essere inoltrata anche dopo i 10 anni dall'approvazione del Piano purché le OO.UU. e le relative aree siano state eseguite, collaudate e cedute al Comune entro i 10 anni		
<b>Esecuzione lavori</b>			
<b>Richiesta agibilità</b>		durata validità P.C. = 1.080 gg. (eventuale proroga di max 360 gg.)	
		t1	t2b
			t3
			t4
<b>CESSIONE AREE DA STANDARDS E SUPER-STANDARD</b>		Previa emissione di ordinanza di apertura al traffico veicolare e ciclo-pedonale	
		Super-standards: eventuale anticipo di cessione su richiesta motivata del Comune con preavviso di almeno 30 gg.	
<b>MONETIZZAZIONI</b>		50% alla presentazione del PC delle OO.UU.	50%, o parte residuale, alla fine lavori delle Opere private relative al 1° PC richiesto/rilasciato
<b>Tempo complessivo di attuazione del P.P. = Tempo massimo è di 10 anni dall'approvazione con Delibera comunale.</b>		t0	t1
<b>l'attuazione consiste nella realizzazione, nel collaudo e alla cessione delle Opere di urbanizzazione da standards e viabilità, previsti dal P.P..</b>		t2a / t2b	t2a-t3
<b>N.B. PRESENTAZIONE TITOLO/ EDILIZI PER LE OPERE PRIVATE SOLO DOPO 4 MESI DALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OO.UU.</b>		t3	t4
		t5	

<b>t0</b>	= Entro 72 mesi (6 anni) previa stipula della Convenzione urbanistica possono essere presentati i PC delle OO.UU. e delle Opere Private. La presentazione dei PC delle Opere Private dovrà avvenire dopo 4 mesi dall'avvio del procedimento del PC delle Opere di Urbanizzazione
<b>t1</b>	= Notifica di accoglimento del PC: è il documento preordinato al perfezionamento dell'atto per il rilascio del titolo abilitativo.
<b>t2a / t2b</b>	= Rilascio del PC o esecutività delle DIA. Per le sole OO.UU. (t2a) equivale anche al mandato di Stazione appaltante al Soggetto attuatore, quindi dell'avvio delle procedure di validazione, indicazione di gara per la selezione dell'appaltatore e poi dell'inizio lavori)
<b>t2a-t3</b>	= Per le sole OO.UU.: Procedura di gara + Procedura aggiudicazione + Inizio lavori + Esecuzione lavori (Attenzione il PC per le OO.UU. dovrà essere presentato e ricevere l'avvio del procedimento, entro il 6° anno dalla data di approvazione del P.P.).
<b>t3</b>	= 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.UU. Prima di tale comunicazione dovranno compiersi 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.
<b>t4</b>	= Tempo max stabilito per: OO.PP., consegna del certificato di collaudo finale - Opere private, richiesta di agibilità.
<b>t5</b>	= Tempo massimo per l'attuazione del PIANO e tempo entro il quale dovranno essere progettate, realizzate, collaudate positivamente e cedute tutte le OO.UU. (aree e opere) alla P.A. e cedute le sole aree come da Convenzione urbanistica.

Descrizioni	tempo complessivo stimato gg. 1.440 (48 mesi) (*)										
	tempo complessivo stimato gg. 180 (6 mesi)	tempo complessivo stimato gg. 90 (3 mesi)	esecuzione lavori							tempo complessivo 90 gg (3 mesi)	collaudo finale
Fase esecutiva delle Opere di Urbanizzazione (Opere pubbliche previste al Piano)	tempo max 36 mesi (gg.1080) corrispondente al tempo massimo di durata lavori dato dal Permesso di costruire (esclusa la proroga) - la durata dei lavori è uno degli elementi contrattuali con l'esecutore, quindi la durata è corrispondente e proporzionale con l'importo dei lavori stesso										
	progettazione urbanizzazione circa 60 gg. di avvio procedimento max 15 gg. iter istruttoria PC, rilascio, accoglimento, rilascio	16-90 gg.	1-90 gg.	91-180 gg.	181-270 gg.	271-360 gg.	361-450 gg.	451-540 gg.			
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 dei 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 (ovvero 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 (S4.1)