

COMUNE DI RIMINI

C.F./P.IVA 00304260409

**SEGRETERIA GENERALE
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
U.O PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

CONVENZIONE

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata
relativo alla zona C2
scheda di P.R.G. n. 5.7 del P.R.G./99 previgente**

(Come modificata dall'Ufficio U.O. Pianificazione Attuativa)

CONVENZIONE

Piano Particolareggiato di iniziativa privata Scheda n. 5.7 zona omogenea C2 del P.R.G./99 previgente

L'anno 2023, il giornodel mese di in Rimini via Rosaspina, n. 21. Avanti a me _____ Notaio in Rimini, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti _____ non assistito da testimoni, avendovi i comparenti rinunciato, sono presenti i signori:

- Dott., domiciliato, per ragioni di carica, in Rimini presso la Residenza comunale Piazza Cavour n.27, che interviene ed agisce in questo atto non in proprio, ma nella sua veste e qualità di Dirigente del Settore Governo del Territorio e quindi in nome e per conto del Comune di Rimini con sede in Rimini, Piazza Cavour n.27, Codice fiscale/partita IVA 00304260409, autorizzato alla stipula della presente convenzione con Delibera di Giunta comunale n. del .../.../..., che si allega al presente atto sotto la lettera "A" come parte integrante e sostanziale;

- Sig.,residente a, via, il quale di
- Sig.,residente a, via, il quale di
- Sig.,residente a, via, il quale di

In qualità di comproprietari delle aree site nel Comune di Rimini individuate al Catasto Terreni al foglio n. 58, particelle n. 368, 384, e al Catasto Urbano al foglio 58 particella 385 subalterno 1, 2, 3, 4, 5 e 6;

- Sig.,residente a, via, il quale di
- Sig.,residente a, via, il quale di
- Sig.,residente a, via, il quale di

In qualità di comproprietari delle aree site nel Comune di Rimini individuate al Catasto Terreni al foglio n. 58, particella n. 421;

- Sig.,residente a, via, il quale di

In qualità di proprietaria dell'area sita nel Comune di Rimini individuata al Catasto Terreni al foglio n. 58, particella n. 625;

- Sig.,residente a, via, il quale di
- Sig.,residente a, via, il quale di
- Sig.,residente a, via, il quale di

In qualità di comproprietari delle aree site nel Comune di Rimini individuate al Catasto Terreni al foglio n. 58, particella n. 62;

che nel presente atto saranno denominati "Proprietà" e/o "Soggetto Attuatore",
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 che:

- a) l'area interna al perimetro della scheda 5.7 del PRG, distinta al catasto terreni del Comune di Rimini al Foglio 58 mappali 62, 421, 424, 625, 368, 385, 384, è pari a Superficie territoriale catastale di mq 32.458, di proprietà del Soggetto Attuatore;
- b) l'area sopracitata, oggetto dell'intervento di Piano Particolareggiato, è classificata dal P.R.G./99 previgente come: "Zona C2 – zona residenziale o mista di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata" di cui all'articolo 23.2.2, e Scheda di Progetto n. 5.7, e dall'articolo 35.1 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- c) in data 19 Ottobre 2010, è stato sottoscritto un "Accordo di pianificazione" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 tra l'Amministrazione comunale e i privati attuatori, in adempimento ai disposti di cui alle N.T.A. del P.R.G. '99 (scheda di progetto 5,7);
- d) in data 26 Gennaio 2011, è stato presentato un Piano Particolareggiato di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione dell'intervento edificatorio previsto dalla scheda 5.7;
- e) il Piano Particolareggiato è risultato non compatibile con le previsioni di "espansione sostenibile a basso consumo di suolo" indicate dal Masterplan approvato nel 2012 e, per tali motivi, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno avviare un confronto con i proprietari per ridefinire alcuni contenuti dell'accordo sottoscritto;
- f) gli attuatori hanno manifestato la propria disponibilità ad emendare l'accordo ex art. 18 sottoscritto nel 2010 ed a formulare una proposta modificativa dei contenuti urbanistici del Piano Particolareggiato in itinere;
- g) con deliberazione n. 84, del 08/03/2016 la Giunta Comunale ha approvato, prima dell'approvazione definitiva del PSC, uno "schema di accordo di pianificazione", ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, emendativo dell'accordo precedente in essere, con il fine di attuare il comparto in maniera conforme alle mutate condizioni urbanistiche al contorno;
- h) nel suddetto accordo di pianificazione emendativo si è definita una nuova soluzione progettuale della scheda 5.7 di PRG, caratterizzata in sintesi da:

- una riduzione da 12.500 mq a 7.000 mq della Superficie Utile prevista per l'edificazione residenziale privata;
 - la cessione gratuita al Comune di aree con una superficie pari a 6.000 mq per la realizzazione di opere di edilizia scolastica (superstandard non attrezzato);
 - la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 6.300 mq a superstandard a verde pubblico e di 3.200 mq di parcheggi pubblici oltre agli standard previsti per legge;
- i) in data 11 marzo 2016 è stato, quindi, sottoscritto tra le parti l'Accordo di Pianificazione "emendativo" che ha recepito la nuova soluzione progettuale condizionando l'attuazione del comparto alla presentazione di un "Piano Particolareggiato" di iniziativa privata "in variante" alla scheda 5.7 del P.R.G. '99.
- j) in ragione del tempo trascorso dalla stipula dell'accordo emendato (2016) e delle esigenze della città modificate in medio tempore, l'Amministrazione ha ritenuto di ampliare le destinazioni ammissibili per le aree già previste in cessione gratuita come superstandard non attrezzato; alla destinazione "G1": attrezzature scolastiche" (zona G1), infatti, si aggiunge la possibilità di realizzare anche la destinazione "G4: "parcheggi pubblici" per rispondere alle aumentate esigenze di parcheggio conseguenti alla realizzazione del progetto pubblico denominato "Parco del mare".
- k) implicando la suddetta proposta una correzione di talune delle originarie previsioni dello strumento urbanistico (scheda 5.7) alla sua attuazione si è proceduto mediante Piano particolareggiato in variante, riferendoci alla disciplina del PRG '99 che trova origine nella disciplina Regionale previgente con particolare riferimento all'art. 3 della l.r.46/1988;
- l) il Comune, in ottemperanza all'Accordo sottoscritto, ha avviato l'istruttoria del Piano in oggetto tramite Conferenza di servizi, ex l. 241/1990;
- m) l'intervento edilizio di iniziativa privata prevede l'esecuzione di nuovi edifici a destinazione residenziale nonché la realizzazione e cessione di Standard urbanistici ex lege e Superstandard;
- n) il Consiglio Comunale di Rimini ha approvato il Piano Particolareggiato proposto dal Soggetto attuatore con propria deliberazione n. del .../.../.... con la quale è stato altresì approvato il relativo schema di convenzione e si è autorizzato il Dirigente del Settore Governo del Territorio del Comune di Rimini a stipulare la presente convenzione;

- o) 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 all'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 19/10/2010 registrato il 11/11/2010 n. 13664 e modificato con atto integrativo in data 11/03/2016 registrato il 08/04/2016 n. 3529, alle norme di P.R.G./99 previgente, alle norme di Piano Particolareggiato ed agli allegati grafici e normativi che sono parte integrante e sostanziale della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione del P.P. in oggetto;
- p) 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 Consiglio comunale n. del (di approvazione del piano di cui trattasi), e qui di seguito elencati:

ALLEGATI:

Tavole (verificare prima della stipula):

- Tav. 1/A – Stralcio PRG, Estratto di mappa catastale con sovrapposizione di Scheda 5.7
- Tav. 1/B – Identificazione del perimetro di comparto (Scheda 5.7) su rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto
- Tav. 1/C – Calcolo della superficie territoriale (St) del comparto della Scheda 5.7
- Tav. 2 – Visure catastali ed estratto di mappa
- Tav. 3/A – Stato di fatto: Rilievo plano-altimetrico – profili del terreno
- Tav. 3/B – Stato di fatto: Preesistenze edilizie
- Tav. 3/C – Stato di fatto: Documentazione fotografica
- Tav. 4/A – Progetto: Zonizzazione – Standards
- Tav. 4/B - Schema pre-frazionamento e calcolo della Superficie delle aree pubbliche previste in cessione all'Amministrazione comunale
- Tav. 5 – Progetto: Planimetria generale e profili
- Tav. 6 – Progetto: Opere edilizie – planimetrie e tipologie edilizie
- Tav. 7 – Progetto: Criteri compositivi e formali dei fabbricati, inserimento paesaggistico dell'intervento e rendering plano-volumetrici
- Tav. 8/A – Progetto: Viabilità interna – accessi - parcheggi
- Tav. 8/B – Progetto: Sistema del Verde
- Tav. 9/A – Progetto opere elettriche: schema di impianto di illuminazione pubblica

Tav. 9/B – Progetto sottoservizi: schemi rete ENEL e rete TELECOM
Tav. 9/C – Progetto sottoservizi: schema di impianto di fognatura bianca e nera
Tav. 9/D – Progetto sottoservizi: schema di impianto ACQUA
Tav. 10 – Progetto: Scavi – Planimetria Generale e Sezioni/Profili
Allegato A – Passi Carrai
Allegato B – Hera Ambiente, dotazioni ecologiche

Elaborati:

Elab. 1a – Relazione generale urbanistico/architettonica - Cronoprogramma
Elab. 1b – Relazione tecnica: opere stradali e verde
Elab. 1c – Relazione tecnica: opere di illuminazione pubblica
Elab. 1d – Relazione tecnica: rete ENEL – rete TELECOM
Elab. 1e – Relazione tecnica: opere fognarie bianche e nere
Elab. 1f – Relazione tecnica: rete di distribuzione ACQUEDOTTO
Elab. 1g – Computo spesa presunta – Quadri economici – Sicurezza
Elab. 1h – Relazione Tecnica : Opere di scavo
Elab. 2 – Rapporto preliminare per VALSAT (valutazione di assoggettabilità)
Elab. 3 – Indagine geologica
Elab. 4 – Valutazione previsionale di clima acustico
Elab. 5 – Schema di Convenzione
Elab. 6 – NTA di piano

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

Articolo 1. Osservazioni e richiami

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

Articolo 2. Obbligazioni

1. I Soggetti attuatori hanno dichiarato di riconoscere, di assumere in proprio e si sono impegnati 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.

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

Articolo 3. Tempi di attuazione del Piano Particolareggiato

1. L'attuazione del Piano avverrà, in conformità all'articolo 4 della Legge Regionale 21/12/2017 n. 24 e ai tempi della presente convenzione e delle prescrizioni tecniche.
2. Il piano si intende attuato con la realizzazione, il collaudo e la cessione di tutte le opere ed aree previste in convenzione urbanistica.

Articolo 4. Indicazione delle aree ed opere di urbanizzazione

Le aree interessate dal progetto di Piano Particolareggiato in oggetto pari a complessivi mq. 31.510,00 circa da rilievo dello stato di fatto (32.458,00 di superficie catastale) sono situate in Rimini, via Coletti, come meglio individuate negli elaborati di Piano particolareggiato.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di dotazioni territoriali (comprehensive di parcheggi, verde, superstandards e viabilità di quartiere) per una complessiva superficie di mq. 23.790,00 circa come da zonizzazione e quantificazione rappresentata nell'allegata Tav.4a.

In dettaglio:

A – AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE: Standard di legge e di progetto

L'area complessiva sulla quale si andranno a realizzare le attrezzature dovute per gli standards di legge e di progetto è di mq.15.985, così come meglio dettagliato nella Tavola 4a del progetto di P.P. come approvato (che, in estratto, si allega al presenta atto sotto la lettera A) e come di seguito suddivisa:

- A1) (P1)** aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico attrezzato, come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di mq. 860,00;
- A2) (V1)** aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a verde pubblico per una superficie di mq. 3.361,00;

A3) (P.U2) aree previste in cessione gratuita ai sensi di legge destinate a Standard di Urbanizzazione secondaria con attrezzatura “aggiuntiva” a parcheggio pubblico, quale opera di urbanizzazione primaria, per una superficie totale pari a di mq. 2.177,00.

B – VIABILITA'

B1) L'area destinata alla viabilità di quartiere, interna al perimetro di P.P., come individuata sulle planimetrie di progetto, è di superficie stimata di mq. 1.728,00.

C – AREE A SUPERSTANDARD

Aree previste in cessione gratuita all'A.C. come Superstandard, come meglio dettagliate nella planimetria di progetto (Tavola 4a) e sotto elencate

C1) Aree posizionate lungo la Via Coletti cedute all'A.C. senza attrezzatura, con destinazione a Zona G1 di cui all'art. 26.1 delle NTA do PRG '99 per una superficie di mq. 6.003,00.

C2) Area trasversale al progetto, destinata a G3.1 “Aree attrezzate a verde per il gioco e lo sport” di cui all'art, 26.1.3 delle NTA di P.R.G. '99, attrezzata a Verde pubblico, per un superficie complessiva di mq. 6.320,00.

C3) Aree destinate a G4.1 “Aree per parcheggi pubblici non attrezzati” di cui all'art.26.1.4 delle NTA di P.R.G. '99, distribuite in tre diverse aree all'interno del comparto per una superficie complessiva di mq. 3.285,00.

Le attrezzature delle aree a superstandard C2) e C3) verranno realizzate a totale onere e spese del soggetto attuatore.

D – AREE PER EDIFICAZIONE PRIVATA

D1) Aree privata con destinazione a parcheggio per una superficie fondiaria di mq. 689,00.

D2) (Lotti A, B, C e D2) Aree destinata all'edificazione privata (superfici fondiarie) secondo i parametri edilizi e la normativa del piano particolareggiato per una superficie totale di mq. 7.031 su cui realizzare una Superficie Utile massima di mq. 7.000.

D3) Area di proprietà privata sulla quale verrà realizzata il manufatto destinato a “Cabina Elettrica” funzionale alla rete di distribuzione dell'energia; il manufatto edilizio con l'area di pertinenza (come individuato sulle planimetrie di progetto), avrà una superficie minima di mq. 56,00.; la cabina e l'area di pertinenza non concorreranno a formare superficie utile o volumi accessori, nemmeno futuri, per eventuale cambio di destinazione d'uso del manufatto.

E – ATTREZZATURE AGGIUNTIVE

E1 Il progetto prevede l'utilizzo carrabile di parte del canale consortile "Matrice Spule".

Prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore dovrà trasmettere specifica verifica statica della condotta esistente nonché asseverazione tecnica in merito ai carichi previsti e prevedibili di progetto impegnandosi a sostenere, i costi relativi alla eventuale ricostruzione dell'intera infrastruttura, previa consegna delle relative aree da parte dell'ente proprietario.

Fatti salvi gli standard minimi di legge e l'assetto planimetrico, le dotazioni territoriali potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva senza che queste comportino variante al Piano.

Articolo 5: Realizzazione Opere di Urbanizzazione

1. 1. Il Soggetto attuatore, in relazione ai disposti di cui al paragrafo 2, V comma, art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, (nel rispetto di quanto previsto all'art. 16, comma 2-bis, D.P.R. n. 380 del 2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, legge n. 214 del 2011), si obbliga per se medesimo e suoi eventuali successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, le attrezzature meglio dettagliate ai punti **A1, A2, A3, B1, C2, C3, D3, E1**, del precedente art. 4 (anche per stralci funzionali), tutte le opere di urbanizzazione ivi descritte, entro il termine di validità del Piano Particolareggiato, in conformità agli elaborati allegati alla delibera di C.C. n. _____ del _____, nonché alle prescrizioni impartite dagli uffici Comunali e/o enti e aziende competenti intervenuti durante l'iter istruttorio del P.P. stesso e dei P.d.C. in fase esecutiva.

Si evidenzia che ai sensi della L. 1150/1942, art. 9 comma 9, "l'approvazione dei Piani Particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste".

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

- Marciapiedi, pista ciclopedonali, isole ecologiche e viabilità pubblica;
- Parcheggi pubblici e corselli di accesso e/o a verde dei parcheggi pubblici;
- Spazi a verde pubblico attrezzato;
- Sotto servizi, reti di distribuzione:
 - Rete idrica;
 - Rete di distribuzione energia elettrica;
 - Rete e impalcature ad armo della pubblica illuminazione;
 - Rete telefonica;

- Rete fognaria acque scure ed acque chiare con relative vasche, condotte, serbatoi per laminazione e/o accumulo oltre alle eventuali necessarie attrezzature di sollevamento;
- Eventuali altre dotazioni territoriali previste nella successiva fase esecutiva.

2. Il costo presuntivo dei lavori per la realizzazione di tutte le Opere di Urbanizzazione di cui al precedente art. 4, come desunto dal Quadro Economico allegato al progetto al P.P., risulta pari a complessivi **Euro 3.363.890,68 (tremilionitrecentosessantatremilaottocentonovanta virgola sessantotto)** al netto di IVA.

Il calcolo dell'importo come sopra stimato, al netto dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), risulta inferiore Soglia di rilevanza europea di cui all'art. 14 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" Pari ad Euro 5.538.000.

Le opere, rispetto alla possibilità di essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione, sono suddivise come di seguito:

2.a: Opere a scomputo degli oneri di Urbanizzazione primaria dovuti a questa A.C. e di cui ai punti **A1), A2), A3), B1) e D3)** del precedente articolo 4, per complessivi **Euro 1.777.281,26** (unmilionesettecentosettantasettemiladuecentottantuno virgola ventisei) dei quali:

- Quadro A: costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza pari ad **Euro 1.139.082,96** (_____);
- Quadro B: somme a disposizione della stazione appaltante pari ad **Euro 638.198,30** (_____) di cui **Euro 199.698,30** (_____) per IVA.

Il costo delle opere di Urbanizzazione come sopra preventivato sarà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti a questa Amministrazione e calcolati secondo il Tabellare della Regione Emilia Romagna (come recepito dal Comune di Rimini con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 29/07/2021) e stimati preventivamente in **Euro 270.620,00** (_____). L'eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto agli oneri dovuti rimane a totale carico del Soggetto Attuatore che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale.

L'eventuale conguaglio sarà esclusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale e verrà quantificato in sede di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione sulla base del costo a consuntivo delle opere di urbanizzazione stesse risultante dal conto finale redatto dalla Direzione Lavori e certificato dal collaudatore.

2.b: Opere di urbanizzazione aggiuntive previste a totale onere e cura del soggetto attuatore ai sensi dell'Accordo di Pianificazione riportato in premessa e di cui ai punti **C1), C2), C3) ed E1)** del precedente articolo 4, per complessivi **Euro 2.011.298,50** (_____)

_____ (_____), dei quali:

- Quadro A: costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza pari ad **Euro 1.308.307,72** (unmilionetrecentoottomilatrecentosette virgola ottantacinque);

- Quadro B: somme a disposizione della stazione appaltante pari ad **Euro 702.990,78** (_____), di cui **Euro 224.990,78** (_____) per IVA.

3. Successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica il Soggetto attuatore dovrà presentare appositi progetti definitivi/esecutivi, firmati da tecnici abilitati, per la richiesta di Permesso di costruire come per legge, che risulterà legittimato previa acquisizione dei pareri, Nulla Osta definitivi, da richiedere agli Enti/Uffici/Organi competenti in sede di conferenza dei servizi ex Legge 241/90. Per le specifiche costruttive si rimanda a quanto disposto dal successivo articolo 89: Prescrizioni tecniche.

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

5. Le opere di urbanizzazione di cui al comma 1, dovranno essere eseguite dal Soggetto Attuatore a proprie spese (salvo scomputo oneri come già evidenziato) con progettazione e affidamento dei lavori in conformità alla normativa vigente.

L'affidamento dei lavori da parte del soggetto attuatore seguirà i disposti di cui all'allegato I.12: "Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione" del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici.

6. A garanzia della corretta realizzazione e cessione di tutte le Opere di cui trattasi, nei tempi previsti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore si impegna a presentare adeguate garanzie bancarie e/o assicurative, come meglio precisato al successivo articolo 9 : Garanzie, sulla base dei Quadri economici allegati al progetto di Piano.

7. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del Soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, conferma la natura patrimoniale del presente contratto urbanistico; si sottolinea inoltre che, ai sensi dell'art. 9, comma 9, L. 1150/1942, *"l'approvazione dei Piani Particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste"*; le stesse dovranno essere realizzate da ditte qualificate "SOA" per ciascuna categoria d'opera.
8. Ogni maggior onere connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione rimarrà a carico del Soggetto Attuatore stesso.

Articolo 6. Cessione aree ed opere

1. Il Soggetto attuatore, in relazione a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, assume per se medesimo l'obbligo, e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori ed aventi causa a qualunque titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Rimini entro 120 gg. dal collaudo favorevole, la proprietà delle aree sulle quali insisteranno le opere di urbanizzazione primaria, nonché la proprietà delle opere stesse, tramite atto pubblico, a propria cura e spese e previa presentazione di apposito frazionamento da redigersi a cura e spese dello stesso entro 30 gg. dalla fine lavori per la verifica finale in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione; frazionamento subordinato ad accettazione del Comune. I frazionamenti dovranno essere eseguiti per destinazioni d'uso (ad es: verde, parcheggi, strade, eventuali superstandard od opere aggiuntive) allo scopo di non avere in un'unica particella tipologie diverse.
2. 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 pregiudizievoli ed oneri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.
3. Per quanto concerne la libertà da vincoli e servitù viene fatto salvo quanto rappresentato dagli elaborati di progetto approvati dal Comune di Rimini in sede di approvazione del Piano Particolareggiato, e in sede di rilascio del Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione (ed eventuali varianti), ovvero di altri titoli abilitativi ai fini edilizi.
4. Qualora, all'atto della stipula della presente convenzione, le aree da cedere all'Amministrazione Comunale, risultassero gravate da vincoli ipotecari di qualsivoglia natura (ipoteche volontarie, ipoteche legali o altro), 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, pena escussione della polizza di cui all'articolo 9 punto 9.1 lettera c) della presente convenzione.

5. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito dei propri poteri discrezionali di pianificazione e di interesse patrimoniale senza che i proprietari possano opporre alcun diritto od avere pretese di sorta.
6. Oltre alle aree indicate al precedente comma 1 i Soggetti attuatori dovranno cedere a titolo gratuito, ai sensi dell'art.3, commi 4 e 6 dell'Accordo ex art.18 l.r.20/2000, sottoscritto in data 11 marzo 2016, le aree a superstandard di mq. 6.003,00 (di cui alla lettera C1 del precedente articolo 4), entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione tramite atto notarile e previo frazionamento catastale a loro totale onere e spese.
7. Le aree, inoltre, dovranno essere opportunamente liberate da qualunque ingombro incongruo (rifiuti, materiali di deposito etc.), pulite e recintate su tutto il perimetro, secondo le prescrizioni previste dall'art.23 del Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Rimini (aree private) e dall'art.17 del "Regolamento Comunale del verde urbano privato e pubblico e delle aree incolte".

In particolare, il Soggetto Attuatore, si obbliga a:

- a) provvedere alla realizzazione e manutenzione di recinzione perimetrale che dovrà essere realizzata, secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio e comunque ad una altezza non superiore a 2 (due) metri. La recinzione, al minimo realizzata con pali e rete metallica a maglia sciolta, dovrà risultare adeguata in sezione, altezza da terra e tensione, con almeno un varco carrabile - cancello – dotato di serratura o idoneo lucchetto per la sua chiusura; il cancello dovrà avere caratteristiche e dimensioni tali da consentire l'accesso ai mezzi di manutenzione. In alternativa, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del P.C. per Opere di urbanizzazione, le aree predette potranno rimanere aperte e gli accessi carrabili alle stesse dovranno essere impediti mediante idonei sbarramenti naturali o artificiali;
- b) tenere le aree libere da rifiuti, anche se abbandonati da terzi, materiali vari, anche se accantonati in ripari, ricoveri, tettoie o strutture precarie rimediate; prima della cessione dovranno essere completamente rimossi tutti gli elementi incongrui eventualmente installati.
- c) Provvedere alla manutenzione e gestione delle stesse secondo quanto prescritto dal "Regolamento Comunale del verde urbano privato e pubblico e delle aree incolte";
- d) evitare gli impaludamenti ed i ristagni di acque, regimentando opportunamente lo scolo delle acque meteoriche con fossi/scolini/corsi d'acqua, puliti e funzionali e funzionanti.

8. Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione (PdC) potrà indicare il frazionamento esecutivo delle stesse individuando possibili stralci funzionali e l'ordine nel quale ciascuno di essi dovrà essere realizzato, onde rendere possibile il loro collaudo anche parziale.
In caso di Collaudo parziale, le opere di urbanizzazione dovranno essere cedute entro e non oltre 6 mesi dalla comunicazione di fine lavori relativa ai fabbricati residenziali a queste funzionalmente e urbanisticamente correlati.
9. Le aree, comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini anteriormente alla richiesta del certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici residenziali alle quali sono funzionalmente connesse (anche se agibilità provvisoria); in caso contrario, il Comune non rilascerà autorizzazione di agibilità/abitabilità ad uso degli edifici, nemmeno nella forma provvisoria, come meglio specificato al successivo art. 8, lettera E5.
10. 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'articolo 2932 del Codice Civile.

Articolo 8 Prescrizioni Tecniche

1. La progettazione e l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione di cui agli articoli precedenti, dovranno essere eseguite secondo:
 - la regola dell'arte;
 - le prescrizioni tecniche stabilite da progetto definitivo/esecutivo;
 - le eventuali varianti approvate dalla pubblica amministrazione per maggiori o minori lavori, modifiche di materiali o di lavorazioni.
2. Il Soggetto attuatore, ed i suoi aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti di cui al presente P.P., si impegna ad operare nel pieno rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ad osservare le norme dettate dagli Uffici di Enti/Aziende preposti e dagli atti rilasciati dal Comune, nonché le norme relative alla tutela dei diritti di terzi e a tutela della salvaguardia della pubblica incolumità. Il Comune resta quindi sollevato da ogni responsabilità civile e penale in merito, fino al momento della presa in consegna di dette opere, che dovrà risultare da atto scritto, alle condizioni menzionate nella presente convenzione.
3. A governo del procedimento di gestione tecnico-amministrativa è identificata la figura del "Responsabile del Piano Particolareggiato" nella persona del Dirigente del Settore Governo del Territorio, che svolgerà azione di controllo e coordinamento per conto del Comune.

4. La “Progettazione” e la “Direzione Lavori” delle Opere di urbanizzazione dovrà essere affidata a Tecnici abilitati, nominati dal Soggetto Attuatore a termini di legge.
5. Tutta la documentazione da produrre all'Amministrazione Comunale dovrà essere resa in formato digitale, Pdf/A, con relativa firma digitale e riporterà l'autorizzazione del Soggetto attuatore all'utilizzo da parte del Comune e del Tecnico collaudatore.

A - Progettazione delle Opere di urbanizzazione

A1. Il Soggetto attuatore presenterà all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'incarico da parte dei progettisti recante la dichiarazione di accettazione della condizione di “assunzione della proprietà del progetto definitivo/esecutivo” da parte del Comune di Rimini, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intenda attivare l'azione sostitutiva di cui al precedente art. 9; in tal caso il Comune avrà il diritto di utilizzare tale progetto o di apporvi eventuali modifiche in piena libertà da qualsiasi vincolo e/o diritti verso terzi.

A2. Il progetto definitivo/esecutivo sarà redatto nelle modalità e con i documenti ed allegati previsti dall'Amministrazione Comunale al momento della sua presentazione, corredato da tutti i Nulla Osta e Pareri necessari, relativi ai contenuti ed ai modi di presentazione dei progetti di opere pubbliche, nonché delle norme urbanistiche riguardanti l'area interessata all'intervento.

A3. L'insieme dei documenti e degli elaborati tecnici del progetto definitivo/esecutivo verificato, costituiranno il Titolo Abilitativo per l'esecuzione delle OO.UU.. Le prescrizioni, condizioni ed adempimenti che dovessero essere introdotti sul Titolo Abilitativo equivalgono agli adempimenti (obblighi) della presente convenzione. Nel caso in cui partecipassero alla progettazione diversi tecnici incaricati, per quanto di loro competenza, ogni progettista dovrà provvedere alla dichiarazione della propria responsabilità progettuale ai sensi del C.P. ed alla dichiarazione di liberatoria di cui al precedente comma A1.

A4. Il progetto avrà anche il compito di commisurare con congruenza le opere ed il corrispettivo valore economico in analogia allo standard dei lavori pubblici di simile natura e come eseguiti direttamente, in qualità di Stazione appaltante, dal Comune.

A5. Il livello minimo di organizzazione del progetto delle Opere di Urbanizzazione è quello previsto dal D.P.R. 207/2010 e successive modifiche e integrazioni per il progetto definitivo - esecutivo pertanto, sinteticamente dovrà contenere:

- Elaborati grafici in scala adeguata con dettagli costruttivi di tipo esecutivo;
- Relazione tecnica, relazioni specialistiche, relazioni di calcolo, relazione geologica/geotecnica quando necessarie, Quadro economico, Cronoprogramma (nel caso

descriverà le tempistiche degli eventuali stralci funzionali che dovessero ritenersi necessari o convenienti);

- Computo metrico estimativo, Elenco prezzi unitari, Disciplinare tecnico prestazionale;
- Piano di sicurezza e coordinamento, Fascicolo e Piano di manutenzione dell'opera;

B - Direzione dei Lavori

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

B2. Ogni intervento di controllo richiesto dal Soggetto attuatore al Responsabile del P.P. deve essere fatto pervenire con 10 (dieci) giorni di anticipo sulla data dei relativi sopralluoghi. Il Comune si riserva la facoltà di qualsiasi controllo in corso d'opera, con diritto di imporre la sospensione immediata ed, eventualmente, la demolizione, qualora le opere non venissero eseguite in conformità ai progetti esecutivi approvati.

B3. E' comunque fatto divieto modificare e sostituire qualsiasi parte delle opere ed impianti installati (fatta salva la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi), i quali non dovranno essere adibiti ad usi estranei al servizio a cui sono destinati. Ove l'impianto di cavi ed altre opere comprese negli obblighi del Soggetto attuatore, provocassero la rottura di massicciate stradali già realizzate, questi sarà tenuto al ripristino, ai fini della collaudabilità dell'insieme, di ciascuna opera e della relativa consegna al Comune.

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

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

C - Varianti in corso d'opera

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

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

Le richieste di varianti potranno essere corredate dai seguenti documenti:

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

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

D – Collaudo

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

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

D2. Gli attuatori si impegnano a mettere a disposizione del collaudatore tutti i mezzi e la mano d'opera necessari alle operazioni di collaudo facendosi carico di tutte le necessarie spese quali prove, verifiche di carico o stratigrafiche, campionamenti e provinature, anche se assoggettate a Istituti di certificazione, oltre alle competenze tecniche necessarie o incluse nelle assistenze per le prove o provinature stesse.

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

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

D5. Sarà cura del Soggetto attuatore presentare, al fine della conclusione del collaudo delle opere di urbanizzazione, tutti i nulla osta dei vari Enti/Aziende e Servizi al fine di dimostrare il recepimento delle prescrizioni ivi impartite, ovvero i relativi certificati di regolare esecuzione da richiedere con puntualità a cura della Direzione Lavori, ivi comprese le schede tecniche dei materiali impiegati e la relazione sullo stato finale dei lavori di cui al precedente punto B4 e compresa la consegna del frazionamento.

D6. Il collaudo finale, da effettuarsi 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 dello stesso.

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

E1. Il Soggetto attuatore, si impegna a presentare posteriormente alla stipula della presente convenzione, e comunque entro e non oltre cinque anni dall’approvazione in Consiglio Comunale del presente piano, la richiesta dei permessi di costruire.

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

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

E3. I permessi di costruire relativi all’edilizia privata verranno rilasciati in esenzione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria a fronte dell’obbligo assunto dal Soggetto attuatore di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (di cui al precedente art. 5), in quanto opere funzionalmente connesse all’intervento edilizio.

E4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione dovranno essere versati secondo le modalità correnti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

E5. Resta stabilito che il Comune non potrà rilasciare alcun certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici privati, nemmeno provvisorio, se non quando le opere di urbanizzazione o lo stralcio funzionale delle OO.UU. afferente gli stessi, siano state collaudate favorevolmente e nella condizione di essere acquisite almeno nella forma “provvisoria” (verbale di presa in consegna anticipata ai sensi dell’art. 230 del DPR 207/2010 e/o successive modifiche e integrazioni).

F - Picchettamenti – Tracciamenti

F1. Il Soggetto attuatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese, i marciapiedi, i parcheggi pubblici (con corselli di manovra), la delimitazione della superficie fondiaria dell’/gli edificio/i (area privata) e quanto altro attiene al piano stesso e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attraverso la collocazione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme della lottizzazione, con appositi riferimenti.

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

Articolo 9: Garanzie

1. Garanzie:

- a)** A garanzia della puntuale e corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione, della loro gestione e manutenzione fino alla cessione, della cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore, come individuate precedentemente, e del puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore ai sensi di quanto previsto dall’art.4, comma 2 lett.g), dell’Accordo ex art.18 l.r.20/2000, sottoscritto in data 11 marzo 2016 produrranno, all’atto del ritiro del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione, (anche per stralci funzionali) fidejussione/i bancaria/e o assicurativa/e in favore del Comune di Rimini, per un importo totale oggi stimato in Euro 3.792.579,76 (Quadro A + Quadro B IVA compresa) a garanzia della realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione individuate al precedente art. 5, paragrafi 2a e 2b;
- b)** il Soggetto Attuatore produce, inoltre, al momento del rilascio del Pdc per Opere di Urbanizzazione fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Rimini di € 100.000,00, quale penale, a garanzia del rispetto di tutti i tempi previsti in convenzione

urbanistica in ordine alla realizzazione e cessione delle aree ed opere individuate all'art. 4 lettere A1, A2, A3, B1, C2, C3, D3.

c) il Soggetto Attuatore, prima della stipula della presente convenzione, ha prodotto fidejussione bancaria o assicurativa n. _____ del _____ emessa da _____ in favore del Comune di Rimini di € 100.000,00, quale penale, a garanzia del rispetto dei tempi relativi alla cessione delle aree Superstandard di cui all'art. 4 lettera C1.

2. Le garanzie fideiussorie assicurative dovranno essere rilasciate da imprese di assicurazione e/o banche debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, come stabilito dall'articolo 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.
3. Le suddette garanzie 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'articolo 1944 del Codice Civile, ogni eccezione rimossa ed esclusa, compresa l'espressa rinuncia all'accezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile; il pagamento dovuto da parte della Società avverrà, inoltre, a prima richiesta scritta del beneficiario in deroga alle disposizioni dell'articolo 1945 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. Tali importi fideiussori verranno adeguati al costo totale derivante dai progetti esecutivi presentati, al fine del rilascio degli "atti abilitativi".
5. La/e garanzia 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, potrà essere progressivamente ridotto nel tempo durante l'esecuzione delle opere stesse, previa valutazione complessiva, da parte del Responsabile del Piano Particolareggiato 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 (collaudo parziale).

Resta inteso però che lo svincolo degli importi fideiussori non deve superare il 70% (settanta per cento) dell'importo totale. Il restante 30% dell'importo delle fideiussioni, 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. La/e garanzia fideiussorie poste a garanzia della cessione delle aree di superstandard potrà essere svincolata solo posteriormente all'avvenuta cessione delle aree stesse.
8. 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.
9. In 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 punto 1 del presente articolo.

Articolo 10 Azione sostitutiva del Comune

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi di cui all'articolo 4 in sostituzione del Soggetto attuatore inadempiente agli obblighi e tempi previsti dalla presente convenzione, a spese del medesimo, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario sostenuto tramite l'escussione delle garanzie di cui al precedente articolo 9, accese dal soggetto attuatore, previa formale messa in mora con preavviso non inferiore a 30 giorni.
2. Dovrà inoltre risultare risarcito l'eventuale maggiore costo che potrà essere sostenuto dal Comune in seguito all'attivazione di specifico appalto per la ripresa e/o rifacimenti e compimento delle opere di urbanizzazione indicate nel Piano Particolareggiato.
3. Ogni maggior carico connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Soggetto attuatore stesso.

Articolo 11 Manutenzione

1. La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, con conseguenti responsabilità relativamente alle aree (attrezzate e non), e alle 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. Fino al momento della consegna al Comune a seguito del collaudo definitivo e del passaggio di proprietà, i parcheggi realizzati resteranno soggetti al regime delle aree private senza alcun obbligo da parte del Comune stesso al pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta.
3. Il soggetto Attuatore al momento della cessione delle aree ed opere di urbanizzazione dovrà rilasciare a favore del Comune di Rimini polizza fideiussoria bancaria, assicurativa o finanziaria a garanzia dell'attecchimento del verde per tre anni, per un importo che sarà preventivamente comunicato dal Soggetto attuatore e valutato congruo dal Comune
4. Al momento della presentazione dei progetti esecutivi dovranno essere consegnati appositi piani di manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle loro parti..
5. Di tali obblighi si dovrà fare espressa menzione negli atti di vendita.

Art 12 Obblighi in caso di alienazione

1. Qualora il Soggetto attuatore 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.

Articolo 13 Trascrizione e spese

1. Le parti autorizzano la trascrizione integrale del presente atto, con esonero del Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini da ogni responsabilità al riguardo.
2. Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse principali e accessorie, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, saranno a totale carico del Soggetto attuatore, compresa l'eventuale I.V.A. sulle cessioni e prestazioni. All'uopo viene chiesta l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più favorevoli.
3. Sono pure a carico dei Soggetti attuatori tutti i compensi e le spese, compresi gli oneri per il rilascio della fidejussione o della polizza.
4. Il Soggetto attuatore si obbligano a produrre al Comune di Rimini, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, copia conforme della presente Convenzione unitamente alla nota di trascrizione.

Articolo 14 Ipoteche e vincoli

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

Articolo 15 Rispetto delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato

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

Articolo 16 Penali e Decadenza-Risoluzione

1. Penali

Al verificarsi anche di uno solo dei seguenti eventi l'Amministrazione Comunale procederà all'escussione della polizza di cui al precedente articolo 9), comma 1 lettera b), a titolo di penale:

- a) mancato rispetto del termine per la presentazione della richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 10 della presente e per l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione previste dal P.P.;

- b) mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato, nei tempi e modi previsti dalla presente;
- c) ingiustificato ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato;
- d) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione o parti di esse qualora le stesse risultassero ancora non collaudabili oltre il termine massimo di tempo fissato dal collaudatore per l'esecuzione degli interventi atti a renderle collaudabili;
- e) mancato rispetto del termine previsto per la cessione all'Amministrazione Comunale di tutte le aree previste per la realizzazione delle urbanizzazioni di cui al precedente articolo 9.
In caso di mancato rispetto del termine per la cessione delle aree di cui all'articolo 6 punto 6, l'Amministrazione Comunale procederà all'escussione della polizza di cui al precedente articolo 9), comma 1 lettera c), a titolo di penale. Il Comune può prorogare detti termini soltanto in caso di giusta causa.
- f) Mancato rispetto di qualunque altra prescrizione o termine imposto dalla presente.

2. 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 nel termine di mesi 6 (sei) 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, lo stesso/gli stessi sarà/saranno inoltre soggetto/i alle sanzioni amministrative e penali previste dalla legge in vigore all'atto della avvenuta violazione.

Articolo 17 Controversie

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'articolo 11 Legge 07/08/1990 n. 241.

Art.18 Disposizioni finali

1. La presente convenzione si intende stipulata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne, assumendosi il Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione delle opere di cui al presente Piano Particolareggiato. In caso di difformità e contrasti tra i contenuti della presente Convenzione e gli accordi di Pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 citati in premessa, i contenuti della presente prevalgono su quanto precedentemente disposto con diverse pattuizioni contrattuali.
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 del Soggetto Attuatore.

Letto, _____ approvato _____ e _____ sottoscritto.

Rimini li _____