

# **COMUNE DI RIMINI**

C.F./P.IVA 00304260409

**DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE**

**U.O PIANI ATTUATIVI**

## **CONVENZIONE**

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata  
denominato "VIA MACANNO"  
scheda di P.R.G. n. 13.11**

(Come modificata dall'Ufficio il 15/03/2011 )

# CONVENZIONE

## Scheda di P.R.G/V n. 13.1 – “Via Macanno”

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno .....del 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:

1. **Dott. Arch. Daniele Fabbri** nato a \_\_\_\_\_ 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 dell’U.O. Piani Attuativi** 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 del Consiglio Comunale n. .... del .../.../..., divenuta esecutiva dal .../.../.... Ai sensi e per gli effetti dell’art. 134 – comma terzo – del D.Lgs. 18/08/00 n. 267, per avvenuta pubblicazione all’Albo Pretorio per giorni 10, dal .../.../..., che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera “A” come parte integrante e sostanziale;
2. a. **Stefano Boccafoli** nato a \_\_\_\_\_ quale dichiara di intervenire ed agire in questo atto in qualità Legale Rappresentante della **Soc. Valdadige Costruzioni**, con sede a Verona in via Pancaldo n°70 P.I. \_\_\_\_\_;  
b. **Marcello Ugolini**, nato a \_\_\_\_\_  
c. **Maria Virginia Ugolini**, nata a \_\_\_\_\_  
d. **Giampiero Ciavatta**, nato a \_\_\_\_\_  
e. **Pierpaolo Lisi**, nato a \_\_\_\_\_  
f. **Giovanna Lisi**, nata a \_\_\_\_\_  
g. **Agostino Marcatelli**, nato a \_\_\_\_\_  
h. **Guido Marcatelli**, nato a \_\_\_\_\_  
i. **Romina Marcatelli**, nata a \_\_\_\_\_  
l. **Ilaria Marcatelli**, nata a \_\_\_\_\_

i quali dichiarano di intervenire ed agire in questo atto in qualità di proprietari dei terreni siti in Rimini distinti al N.C.T. del Comune di Rimini al Foglio n°98, particelle n°93 (quota parte), 683, 723 (quota parte), 1111, 1039, 1036, 1034 (quota parte), 1035 (quota parte), 1037 (quota parte). Dichiarano 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

- a) che l'area interessata dal Piano Particolareggiato di iniziativa, individuata negli elaborati di progetto e nella planimetria è, distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rimini al Foglio n°98, particelle n°93 (quota parte), 683, 723 (quota parte), 1111, 1039, 1036, 1034 (quota parte), 1035 (quota parte), 1037 (quota parte).
- b) che l'area sopracitata, oggetto dell'intervento di Piano Particolareggiato, è classificata dal P.R.G. vigente come: "*Zona Omogenea C2: zona residenziale o mista di espansione*", scheda di Progetto 13.11 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- c) che la proprietà dell'area, così come indicata al precedente punto è attestata dall'atto del Notaio ..... Repertorio n. ...., Raccolta n. .... del ....., registrato a Rimini in data ..... al 1° Ufficio delle Entrate di Rimini n. ....;
- d) che, pertanto, i sensi delle vigenti leggi, esistono i presupposti giuridici per effettuare l'intervento e che, con la firma della presente Convenzione i Soggetti attuatori dimostrano la volontà di realizzare l'intervento edificatorio in conformità alle norme di P.R.G., alle norme di Piano Particolareggiato ed agli allegati grafici normativi che sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione;
- e) che il Consiglio comunale di Rimini ha approvato il Piano Particolareggiato proposto dai Soggetti attuatori con propria deliberazione n. .... del .../.../..... con la quale è stato altresì approvato il relativo schema di convenzione e si è autorizzato il Dirigente del Settore Sportello per l'edilizia e Piani attuativi del Comune di Rimini a stipulare la presente convenzione;
- 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 Consiglio comunale n. .... del ..... (di approvazione del piano di cui trattasi), e qui di seguito elencati:

### **ALLEGATO 1 Relazione Tecnica – Illustrativa**

#### **ALLEGATO 2 Elaborati grafici:**

- **TAV\_1a** - STATO DI FATTO - Rilievo dell'area d'intervento, essenze arboree, documentazione fotografica, segnaletica stradale
- **TAV\_1b** - STATO DI FATTO - Inquadramento zona, sovrapposizione PRG catastale e rilievo
- **TAV\_2a** - Stralcio catastale – limite di PRG e limite d'intervento

- **TAV\_2b** - Documenti catastali – Estratto di mappa
- **TAV\_3** - Calcolo analitico della St
- **TAV\_4** - PROGETTO – Zonizzazione
- **TAV\_5** - PROGETTO – Planimetria generale
- **TAV\_5a** - PROGETTO – Render e tipologie

**ALLEGATO 5 Relazione Geologica ed integrazione alla Relazione Geologica**

**ALLEGATO 7 Elaborati grafici di progetto Preliminare delle OO.UU.**

- **TAV\_6a1** - Planimetria generale di progetto, viabilità pubblica
- **TAV\_6a2** - Parcheggio pubblico attrezzato standard e superstandard
- **TAV\_6b** - Verde pubblico attrezzato standard
- **TAV\_6c** - Illuminazione pubblica, planimetria, particolari
- **TAV\_6c1** - Illuminazione pubblica, planimetria, quadri elettrici
- **TAV\_7d1** - Fognature “bianche e nere”, planimetria
- **TAV\_7d2** - Schema impianti tecnici: Acquedotto
- **TAV\_7d3** - Schema impianti tecnici: Enel, particolare rete
- **TAV\_7d4** - Schema impianti tecnici: Gas, particolare rete
- **TAV\_7d5** - Schema impianti tecnici: Telecom

**ALLEGATO 8 Fascicoli del progetto preliminare delle OO.UU.**

- **Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza** (Art. 18)
- **Relazione Illustrativa** del progetto preliminare (Art. 19)
- **Relazione Tecnica** del progetto preliminare (Art. 20)
- **Calcolo Sommario della spesa** (Art. 23)

**Norme Tecniche di Attuazione come modificate dall'ufficio**

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

**Art. 1. Osservazioni e richiami**

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

**Art. 2. Obbligazioni**

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 presente 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**

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

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

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

Le aree interessate dal progetto di Piano Particolareggiato in oggetto, pari a complessivi mq 13.956,30 circa, come da rilievo dello stato di fatto, si ripartiscono con riferimento alla tavola di P.R.G n°3.13 ed alla tavola di P.P. "**Tav.4 – Progetto: Zonizzazione**", allegata alla Delibera di C.C. sopra citata, parte integrante della presente convenzione, come di seguito indicato:

#### A – AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA STANDARD

L'area complessiva sulla quale si andranno a realizzare le attrezzature dovute per gli standard di legge, superiore a quanto previsto, è di **mq 2.507,00 circa**, così di seguito ripartiti

A1) aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a **parcheggio pubblico** come individuate sulle planimetrie di progetto (art. 3 D.M. 1444/68 e art. 46 L.R. 47/78 e smi), per una superficie di **mq 436,00 circa**;

A2) aree per opere di urbanizzazione a **verde pubblico attrezzato** come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di **mq 2.071,00 circa**.

#### B – AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA DA STANDARD

L'area complessiva che viene ceduta per urbanizzazione secondaria di legge (art. 3 DM 1444/68 e art. 46 L.R. 47/78 e smi) è pari a **mq 900,00 circa**. Su tale area il Soggetto Attuatore realizza a suo totale onere e carico, al fine di dare continuità e concretezza all'intervento di urbanizzazione, attrezzature di urbanizzazione a verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune di Rimini.

#### C – AREE SUPERSTANDARD

L'area complessiva che viene ceduta quale superstandard previsto dalla scheda di PRG è di **mq 6.651,00 circa**, superiore a quanto previsto dalla scheda stessa (mq 6.392,00 circa), sulla quale il Soggetto Attuatore realizza a suo totale onere e carico e cede gratuitamente al Comune di Rimini, al

fine di dare omogeneità e compattezza all'intero progetto, le attrezzature di urbanizzazione di seguito elencate:

C1) aree ed opere di urbanizzazione a parcheggio pubblico superstandard come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di **mq 2.079,00 circa**, superiore a quanto previsto dalla scheda per mq 247,00 circa;

C2) aree ed opere di urbanizzazione a verde pubblico superstandard attrezzato come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di **mq 4.572,00 circa**, superiore a quanto previsto dalla scheda per mq 12,00 circa;

#### D – ALTRE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Al fine di dare omogeneità e compattezza all'intero progetto e di mitigare il suo inserimento nel contesto urbano esistente, il Soggetto Attuatore realizza e cede al Comune di Rimini, tranne il caso in cui non siano aree già di proprietà dello stesso, le seguenti aree ed opere:

D1) strada pubblica di lottizzazione ridotta da mq 2.124,00 circa a mq. 616,00 circa, per un diverso disegno urbano previsto nel progetto condiviso. La strada è interna alla scheda di piano particolareggiato, di collegamento della nuova edificazione privata con la viabilità esistente, Via Rodriguez, da realizzare e cedere a totale onere e carico del Soggetto Attuatore;

D2) realizzazione di marciapiede in continuità a quello di progetto previsto sulla Via Rodriguez, fino a raccordarsi con il marciapiede di Via Macanno; tale intervento è esterno al perimetro di piano particolareggiato. Il Soggetto attuatore e/o i suoi eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano, durante il periodo di validità del presente Piano Particolareggiato a realizzare l'opera previa trattativa con la proprietà confinante circa la disponibilità del sedime dell'area di intervento.

Nell'eventualità che allo scadere della validità decennale del piano particolareggiato ovvero durante tale periodo, la trattativa privata non abbia esito positivo, il Comune di Rimini dovrà attivare apposito procedimento amministrativo volto ad acquisire la proprietà dell'area sopraccitata. I Soggetti Attuatori, e/o i loro eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a versare la somma equivalente alla realizzazione delle opere sopra descritte, che verrà stimata in fase di definizione del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, e al valore delle aree così come sarà definito dall'Amministrazione Comunale.

Per le aree ed opere indicate alle lett. A), B), C) e D) si specifica che:

- le aree, comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini entro e non oltre 3 anni e 6 mesi dal rilascio del primo permesso di costruire relativo alle opere private (residenziali), previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

- Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione indicherà l'ordine nel quale ciascuna di esse dovrà risultare realizzata, onde rendere possibile il loro collaudo anche parziale;
- nel caso di parziale realizzazione delle opere private le aree delle opere di urbanizzazione realizzate dovranno comunque essere cedute al Comune di Rimini entro e non oltre 10 anni dall'approvazione in Consiglio Comunale del presente Piano Particolareggiato.

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

#### E – AREE PER EDIFICAZIONE PRIVATA

E1) Area destinata all'edificazione privata secondo i parametri edilizi e la normativa del piano particolareggiato per una superficie totale di **mq 3.282,30 circa**, su cui realizzare una Superficie Utile max. di mq 3.000,00.

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

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

- a) Marciapiedi, piste ciclopedonali, isole ecologiche e viabilità pubblica;
- b) Parcheggi pubblici e corselli di accesso e/o a verde dei parcheggi pubblici;
- c) Spazi a verde pubblico attrezzato;
- d) Sotto servizi, reti di distribuzione di,
  - d1) rete idrica
  - d2) rete di distribuzione energia elettrica
  - d3) rete di distribuzione gas
  - d4) rete e impalcature ad armo della pubblica illuminazione
  - d5) rete telefonica
  - d6) rete fognaria acque scure ed acque chiare con relative vasche, condotte, serbatoi per laminazione e/o accumulo oltre alle eventuali necessarie attrezzature di sollevamento;

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 individuate all'art.4 A1) e A2) della presente convenzione è pari a complessivi € 518.543,33 di cui € 356.551,71 quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (cd. Quadro A) ed € 161.991,62 per somme a disposizione della stazione appaltante e del Comune (cd. Quadro B).

Il costo delle opere di Urbanizzazione primaria è di € 464.685,30 (costo complessivo escluso IVA pari ad € 53.858,03), eccedente l'importo degli oneri dovuti per l'Urbanizzazione primaria, sarà portato a

scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria stimati preventivamente in € 115.980,00, salvo conguaglio elusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione sulla base del costo delle opere di urbanizzazione risultante dal conto finale redatto dalla Direzione Lavori e certificato dal Collaudatore.

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.

Si evidenzia che a seguito dello svolgimento della procedura negoziata, senza previa pubblicazione di bando, potrebbe esserci un ribasso di offerta di gara.

L'eventuale ribasso acquisito in sede di gara sarà impiegato come segue:

- 1) verrà utilizzato principalmente per il finanziamento, qualora necessario, degli incrementi dell'importo contrattuale a causa dei lavori imprevidi ( art. 132 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i.), accordi bonari ( art. 240), o cause imprevidi ed imprevedibili (art. 132), da verificare e proporre all'Amministrazione comunale con apposita perizia di variante (DIA P.C. di variante). Il Comune in seguito all'esame della documentazione relativa alla variante, rilascerà il titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere in variante.
- 2) dovrà essere versato al Comune per l'eventuale quota spettante a saldo del pagamento degli oneri "tabellari" di urbanizzazione primaria. Tale verifica verrà effettuata a consuntivo dei lavori sulla base del conto finale redatto dalla Direzione Lavori, così come certificato dal collaudatore in sede di collaudo finale. L'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione sarà subordinata al versamento dell'eventuale conguaglio.
- 3) il residuo dell'economia di gara, intesa quale economia d'impresa, sarà spettante al Soggetto attuatore.
- Ogni maggior onere connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Soggetto attuatore stesso.

#### **Art. 6. Realizzazione Opere di Urbanizzazione**

Il Soggetto attuatore assume per sé medesimo l'obbligo e, si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori o 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 \_\_/\_\_/2011 succitata, allegata al presente atto, ed alle prescrizioni impartite dagli Uffici di Enti/Aziende competenti.

Le opere di urbanizzazione complessivamente considerate, come valutate dal computo estimativo sommario, Quadro Economico Generale, prodotto dal Soggetto Attuatore, ammontano a complessivi €

1.254.284,55 di cui € 881.489,61 quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (cd Quadro A) ed € 372.794,94 per somme a disposizione della stazione appaltante e del Comune (cd. Quadro B).

“lo studio di fattibilità delle opere di urbanizzazione presente nel piano particolareggiato è stato verificato dai competenti uffici comunali. Il parere rilasciato dalla Direzione Infrastrutture Mobilità e Ambiente, Ufficio Opere Pubbliche realizzate attraverso Piani Attuativi, ha carattere di parere preventivo di fattibilità. Prima della stipula della presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare il progetto preliminare delle Opere di urbanizzazione il quale sarà sottoposto alla richiesta di parere definitivo presso gli uffici competenti. Conseguentemente il progetto preliminare sarà oggetto di apposita approvazione da parte dell’Amministrazione. Pertanto, il Soggetto Attuatore dichiara sin da ora di accettare le prescrizioni e condizioni inserite in futuri pareri definitivi emessi sulla base della successiva fase progettuale, 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 delle polizze fideiussorie poste a garanzia della realizzazione delle opere”<sup>[1]</sup>.

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

Le opere dovranno essere fatte realizzare dal Soggetto Attuatore a proprie spese con progettazione e affidamento dei lavori in conformità alla normativa dettata dal Codice dei Contratti D. Lgs. 163/06, e s.m.i., in quanto lo stesso le qualifica opere pubbliche, dal DPR 554/99 e dall’Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici servizi e forniture.

A tal fine si rimanda a quanto prescritto all’art.3 “Appalto Lavori” della parte II “Prescrizioni Tecniche” della presente Convenzione Urbanistica.

Successivamente alla stipulazione della presente convenzione urbanistica il soggetto attuatore dovrà presentare appositi progetti definitivi/esecutivi firmati da tecnici abilitati da sottoporre, a parte, al parere degli organi competenti ed al Permesso di costruire come per legge.

---

<sup>[1]</sup> *In sede di stipula della convenzione urbanistica, essendosi nel frattempo svolta l’approvazione della successiva fase progettuale preliminare-definitiva, ed avendo la stessa recepito tutte le prescrizioni condizioni poste nei pareri definitivi rilasciati dagli Uffici competenti, il testo della convenzione non conterrà le frasi sopra evidenziate in colore azzurro e inserite tra le virgole “ “ ma sarà il seguente: I progetti preliminari e i relativi quadri economici di tutte le opere di urbanizzazione presenti nel piano particolareggiato sono stati verificati dagli uffici competenti e dall’Ufficio Opere Pubbliche realizzate attraverso piani attuativi del Comune di Rimini, che ne hanno valutato le quantità presuntive e la congruità dei cost. Tali progetti sono stati successivamente approvati dall’organo competente..*

## **Art. 7. Garanzie**

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 produce al momento della stipula della presente convenzione la/le seguenti polizze fideiussorie:

- Fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Rimini, per un importo oggi stimato di € 600.000,00 a garanzia della realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzata a verde pubblico individuate all'art. 4 A1) A2) e B) della presente convenzione urbanistica;
- Fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Rimini, per un importo di € 585.000,00 a garanzia della realizzazione e cessione delle aree superstandard individuate all'art. 4 C1) e C2) della presente convenzione urbanistica;
- Fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Rimini, per un importo di € 90.000,00 a garanzia della realizzazione e cessione delle aree individuate all'art. 4 D1) della presente convenzione urbanistica;
- Fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Rimini, per un importo di € 12.000,00 a garanzia della realizzazione e cessione delle aree individuate all'art. 4 D2) della presente convenzione urbanistica;

Le polizze fidejussorie 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 presentazione di servizi, come stabilito dall'art. 1 della legge 10-06-1982 n. 348.

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

Gli importi di tali fidejussioni, valutati sui preventivi del progetto preliminare allegati al Piano Particolareggiato presentati dal Soggetto attuatore sono 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, quail 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".

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

L'importo delle fidejussioni 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 (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 fidejussioni, 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.

Ad ogni modo le polizze fideiussorie hanno validità fino a che l'Amministrazione Comunale non comunichi il nulla-osta di svincolo.

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 fidejussione come definite precedentemente, senza pregiudizio di ogni maggiore azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento dei maggiori danni.

#### **Art. 8. Cessione aree e opere**

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 120 gg. dal collaudo favorevole, approvato dal Comune di Rimini, di ciascuna area e/o opera, o nel diverso termine stabilito dalla presente convenzione, la proprietà delle aree sulle quali insisteranno le opere di urbanizzazione primaria, nonché la proprietà delle opere stesse, tramite atto pubblico, a propria cura e spese e previa presentazione di apposito frazionamento da redigersi a cura e spese dello stesso entro 30 gg. dalla

fine lavori per la verifica finale in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione, frazionamento subordinato ad accettazione del Comune. I frazionamenti dovranno essere eseguiti per destinazioni d'uso (ad es: verde, parcheggi, strade, eventuali superstandard od opere aggiuntive) allo scopo di non avere in un'unica particella tipologie diverse.

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.

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.

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.

Il Comune si riserva di richiedere, con preavviso di almeno 30 gg., la cessione delle aree Superstandard o di loro parti, di cui è prevista la sola cessione, nel caso di necessità a provvedere con urgenza alla loro destinazione pubblica.

Le aree, comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini anteriormente alla prima 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 alcuna autorizzazione di agibilità-abitabilità ad uso degli edifici, nemmeno nella forma provvisoria.

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 fidejussioni, come specificato all'art. 7.

### **Art. 9. Azione sostitutiva del Comune**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi di cui 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.

### **Art. 10. Manutenzione**

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.

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 per tre anni, per un importo che sarà preventivamente comunicato dal Soggetto attuatore e valutato congruo dal Comune.

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

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

Di tali obblighi si dovrà fare espressa menzione negli atti di vendita.

### **Art. 11. Obblighi in caso di alienazione**

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.

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. 12. Trascrizione e spese**

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.

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 presentazioni. All'uopo viene chiesta l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più favorevoli.

Sono pure a carico dei Soggetti attuatori tutti i compensi e le spese, compresi gli oneri per il rilascio della fidejussione o della polizza.

I soggetti attuatori si obbligano a produrre di Rimini, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, copia conforme della presente Convenzione unitamente alla nota di trascrizione.

#### **Art. 13. Ipoteche e vincoli**

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

#### **Art. 14. Rispetto delle norme di attuazione del P.P.**

I Soggetti attuatori si impegnano per se medesimi e loro eventuali futuri successori o aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare, nell'esecuzione degli edifici e delle opere di cui al Piano Particolareggiato in oggetto, tutte le disposizioni e prescrizioni contenute nelle norme tecniche allegate al progetto dello stesso Piano Particolareggiato e che ne fanno parte integrante.

## **Art. 15. Penali e Decadenza-Risoluzione**

### **Penali**

In caso di:

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

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

- a) Euro 100 (cento) per ogni giorno (successivo, continuativo e consecutivo) di ritardo nell'esecuzione e/o ultimazione delle opere di urbanizzazione e per ogni giorno di ingiustificata sospensione o interruzione dei lavori eccedente i 60 gg o 100 gg. consecutivi;
- b) Euro 150 (centocinquanta) per ogni giorno (successivo, continuativo e consecutivo) di maggiore tempo che sarà impiegato a causa del pristino, sostituzione o rifacimento delle opere, anche se compiute entro i termini, ma dichiarante 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 fidejussione, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili, costo che sarà successivamente determinato dal Collaudatore, sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario ufficiale di questa Amministrazione Comunale ovvero, in mancanza, della C.C.I.A.A. della Provincia di Rimini in vigore al momento, per l'esecuzione dei lavori necessari.

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

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

## **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 a sanare 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.

## **Art. 16. Prescrizioni Tecniche**

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

## **Art. 17. Controversie**

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

## **Art. 18. Disposizioni Finali**

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.

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto.

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



## PRESCRIZIONI TECNICHE

### Art. 1. Indicazioni generali

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

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

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.

A governo del procedimento di gestione tecnico-amministrativa è identificata la figura del "Responsabile del P.P." nella persona del Dirigente dell'U.O. Piani Attuativi, che svolgerà azione di controllo e coordinamento per conto del Comune.

### Art. 2 Progettazione

La "progettazione" delle opere di urbanizzazione dovrà essere affidata a Tecnici abilitati, nominati dal Soggetto Attuatore a termini di legge.

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

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

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

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

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

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

Il livello minimo di organizzazione del progetto dovrà contenere:

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

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

La documentazione progettuale di cui sopra, riporterà l'autorizzazione rilasciata dal progettista e 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**

Il Soggetto Attuatore, titolare ex lege della funzione di stazione appaltante al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle OO.UU., 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:

1. ad assumere, dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, il ruolo di stazione appaltante, e a rispettare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione le norme del Codice dei Contratti, come previsto dall' art. 32, comm1, lett. g) e 2, dall'art. 121 e dall'art. 122 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i.;
2. in quanto stazione appaltante ad individuare secondo il proprio ordinamento, ai sensi dell'art. 10, comma 9 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i. , ed in conformità ai principi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i., un Project Manager cui affidare i compiti propri del "Responsabile Unico del Procedimento per i Lavori Pubblici" dotato di adeguata professionalità tecnica e tenuto all'osservanza delle norme del Codice dei Contratti applicabili;
3. a comunicare al Comune di Rimini il nominativo del soggetto incaricato a ricoprire il ruolo di Project Manager (indicando qualifica tecnica professionale, Albo di iscrizione alla professione, n. di iscrizione, data prima iscrizione, sede attività professionale con indirizzo e recapito anche di posta elettronica certificata) all'atto del rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e quindi prima dell'inizio delle procedure e adempimenti connessi al ruolo di Stazione Appaltante 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.;
4. a rispettare per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori, la procedura di cui al combinato disposto degli artt. 122, comma 8 e art. 57, comma 6 del Codice dei Contratti, e quindi di esperire procedura negoziata, senza pubblicazione di bando di gara, con invito rivolto ad almeno 5 (cinque) operatori economici, in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38, e

adeguatamente qualificati ai sensi dell'art. 40 del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i., e del relativo regolamento di esecuzione. Dovrà essere rispettato il tempo minimi per l'espletamento della gara d'appalto, tenendo conto, a titolo esemplificativo, dei seguenti adempimenti: approvazione dei documenti di gara, recapito lettere invito, valutazione offerte da parte delle ditte, tempi per l'acquisizione della documentazione di legge e redazione di POS e per la presa in visione dei luoghi ove si svolgeranno i lavori;

5. a richiedere all'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici il Codice Identificativo della Gara (cosiddetto CIG); il codice CIG deve essere riportato nel bando di gara o lettera di invito;
6. a rispettare gli obblighi inerenti la composizione della commissione giudicatrice nel rispetto di quanto previsto dall'art. 84 del Codice dei Contratti pubblici, qualora per la procedura di affidamento sia stato scelto il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
7. ad adempiere a tutti gli obblighi inerenti la pubblicità previsti dall'art. 66 del Codice dei Contratti;
8. ad adempiere agli obblighi relativi alla pubblicizzazione dell'aggiudicazione;
9. a redigere schema di contratto d'appalto. Il contenuto del contratto d'appalto è determinato 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.Il capitolato speciale di appalto sarà coerente con le prescrizioni tecniche di cui all'allegato alla presente convenzione.
10. a definire l'importo a base d'asta delle opere oggetto dell'appalto (inclusi gli oneri per la sicurezza i quali non sono assoggettabili ad offerte di ribasso d'asta);
11. a predisporre l'elenco descrittivo e prestazionale delle opere (da computo metrico escluso i prezzi unitari e parziali ma evidenziando gli importi totali di parte a corpo e/o parte a misura, del costo totale delle opere su cui fare l'offerta e dell'importo dei costi di sicurezza non assoggettati a ribasso);
12. a indicare la durata massima dei lavori, coordinata con la durata del titolo abilitativo (PC) prevista ex lege in massimo 3 anni dalla data di rilascio (LR 31/02);
13. a predisporre modello del documento di dichiarazione della presa visione dei luoghi ove si svolgerà l'appalto, da parte della Ditta invitata.
14. a provvedere all'organizzazione delle:
  - procedure per la gara, conservazione delle offerte pervenute in busta chiusa sigillata, procedura di aggiudicazione, verbale di gara, aggiudicazione dei lavori, conservazione dei documenti e delle garanzie relative prodotte dall'aggiudicatario, per le opere da compiersi e a copertura della R.C, redazione, sottoscrizione e registrazione del contratto.

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

- 15.ad invitare contemporaneamente gli operatori economici a presentare le offerte, oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta;
- 16.nel suo ruolo di stazione appaltante a scegliere l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 82 ed 83 del Codice dei Contratti;
- 17.a presentare al competente Ufficio del Comune di Rimini, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori (consegna dei lavori) dell'opera suddetta, dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante che tale procedura è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tal fine i seguenti documenti:
- verbale di aggiudicazione;
  - copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;
  - dati del soggetto aggiudicatario, con dimostrazione del possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38 e dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti.
  - piano operativo di sicurezza (POS)

18.ad effettuare la trasmissione dei dati dei contratti pubblici di lavori alla Sezione Regionale Osservatorio Contratti Pubblici dell' Emilia Romagna, secondo le modalità ed i termini di cui al Comunicato del 4 aprile 2008, emesso dall'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, e degli Avvisi emessi dalla Sezione Regionale Osservatorio Contratti Pubblici della Regione Emilia – Romagna;

19.nell'ipotesi in cui la gara informale di cui al punto 4) vada deserta o comporti offerte inammissibili e/o superiori al costo delle opere posto a base di gara, l'attuatore resterà ora per allora obbligato alla realizzazione del progetto a proprio cura e spese, tramite soggetti in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., e individuati secondo le modalità previste dal Codice dei Contratti pubblici, e in accordo con l'Amministrazione comunale;

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

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

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. 71 del DPR 554/99) da parte dell'appaltatore, verbale inizio lavori, verbale/i di sospensione lavori, verbale/i di ripresa lavori, comunicazione di fine lavori, certificato ultimazione dei lavori, eventuale verbale dei nuovi prezzi concordati e apposita nuova dichiarazione in ordine agli adempimenti contrattuali, eventuale perizia di variante e suppletiva, ecc. Tali documenti dovranno essere posti a disposizione del Collaudatore e dell'Amministrazione comunale, a seguito di richiesta rivolta al Titolare del Permesso di costruire.

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

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

La Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere affidata a Tecnici abilitati, di fiducia del Soggetto Attuatore.

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 all'artt. 4, 5 e 6;*
- *attivare ulteriori controlli durante il corso dei lavori da parte del Comune attraverso il Settore Lavori Pubblici, per quanto di competenza;*
- *verificare, nel caso delle opere di cui agli artt. 4, 5 e 6 , l'esecuzione dei sopralluoghi di collaudo in corso d'opera da parte del Tecnico Collaudatore incaricato;*

Ogni intervento di controllo richiesto 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.

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.

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.

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 interrato, nonché da un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui all'art.40 del D.P.R. 554/99 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 release max anno 2002) per la loro visualizzazione, stampa e consegna al Collaudatore.

E' fatto salvo che il Responsabile del P.P., possa richiedere, se e quando lo riterrà necessario, altri elementi di natura tecnica e/o contabile rispetto quanto sopra indicato. La richiesta sarà fatta direttamente alla Direzione Lavori ed eventualmente 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**

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

#### **Art. 6 Varianti in corso d'opera**

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

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

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che 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 abilitativi della variante potrà essere prevista l'eventuale proroga della durata dei lavori.

### **Art. 7 Collaudi**

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

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

La verifica delle opere di urbanizzazione é costituita da:

- *Redazione del "collaudo tecnico-amministrativo" "in corso d'opera", nonché del "collaudo tecnico-funzionale" delle opere stradali e di tutti gli eventuali "collaudi funzionali finali" per quelle categorie di opere, per le quali non si rendesse disponibile un certificato di regolare esecuzione da parte della Società o Ente avente in gestione le stesse (Enel, Hera, ecc.);*
- *Redazione del Collaudo finale da prodursi al Comune entro 90 gg. dal rilascio del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione, emesso 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".*

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..

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

Il Collaudatore sarà un tecnico della P.A. o un Libero Professionista, purchè nelle condizioni e presupposti di legge, la cui nomina è a cura del Soggetto Attuatore il quale dovrà attenersi alla normativa dal D.Lgs. 163/06.

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

A tal fine 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.

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

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

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

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

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

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.

Si precisa che prima della richiesta dei permessi di costruire relativi all'edilizia privata o il deposito della Dia per gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere ritirati i Permessi di costruire delle Opere di Urbanizzazione. Si specifica inoltre che al ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere versata la seconda rata relativa al saldo dell'onere aggiuntivo per opere fognarie.

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.

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

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

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

#### ***Art. 9 Picchettamenti***

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 \_\_\_\_\_