



Comune di Rimini

Settore Sportello per l'Edilizia e Piani Attuativi

Via Rosaspina, n. 21 - 47900 Rimini  
tel. 0541 704891 - 4887 fax 0541 704810  
www.comune.rimini.it  
chiara.dalpiaz@comune.rimini.it  
c.f.-p.iva 00304260409



## COMUNE DI RIMINI

-CF/PI 00304260409-

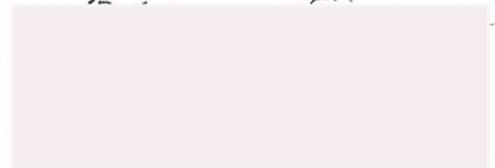
Settore Sportello per l'edilizia e piani attuativi

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
SCHEMA DI PROGETTO N. 13.25b del P.R.G. VIGENTE  
-BELLARIVA DI RIMINI-

**Tavola n. 1: Schema di Convenzione (redatto  
dall'Ufficio Piani Attuativi).**

25 MAG. 2009

IL DIRIGENTE  
SETTORE SPORTELLO PER L'EDILIZIA  
E PIANI ATTUATIVI



Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE URBANISTICA  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA DI PRG  
13/25B.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilanove il giorno  
del mese di

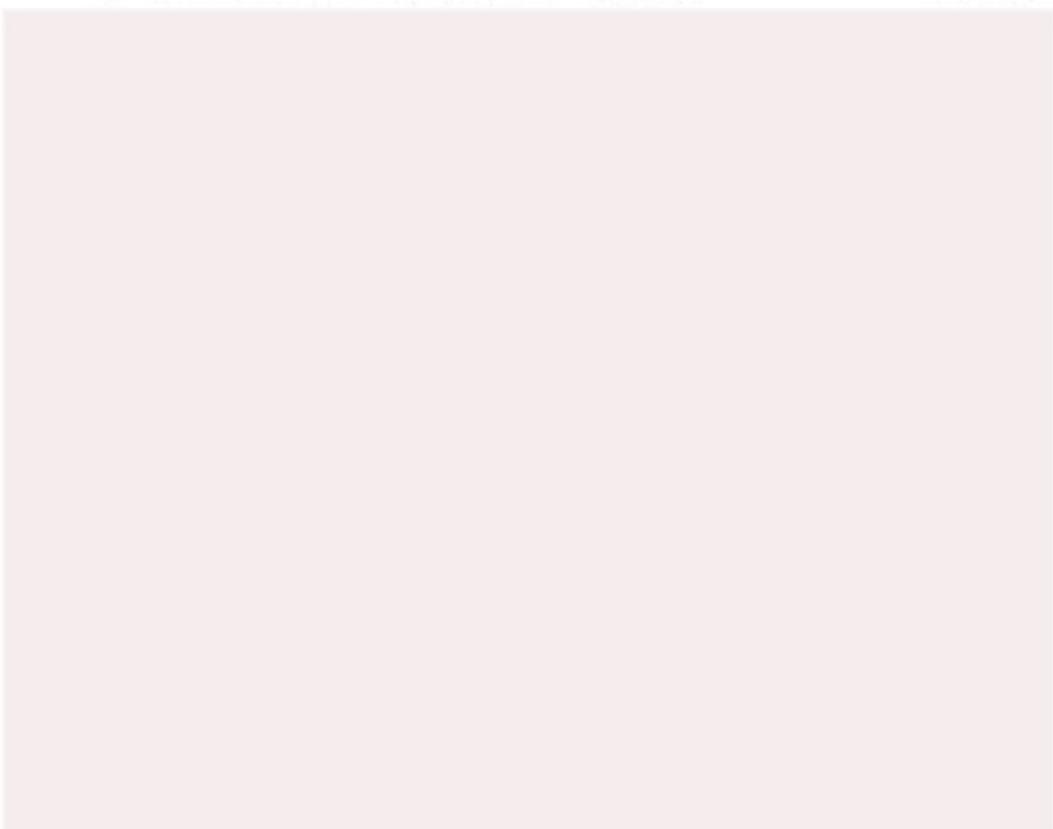
In Rimini nel mio studio in Piazza Cavour n. 32.

Avanti a me dottor Pietro Bernardi Fabbrani notaio in Rimini iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini sono presenti i signori:

1 - Dott. Ing. Chiara Dal Piaz [redacted] domiciliata, 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 Sportello per l'edilizia e Piani attuativi e quindi in nome e per conto del

Comune di Rimini

con sede in Rimini, Piazza Cavour n. 27, Codice fiscale 00304260409, autorizzata alla stipula della presente convenzione con delibera del Consiglio comunale n. \_\_ del \_\_/\_\_/2009, divenuta esecutiva dal \_\_/\_\_/2009 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 \_\_/\_\_/2007, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" come parte integrante e sostanziale;

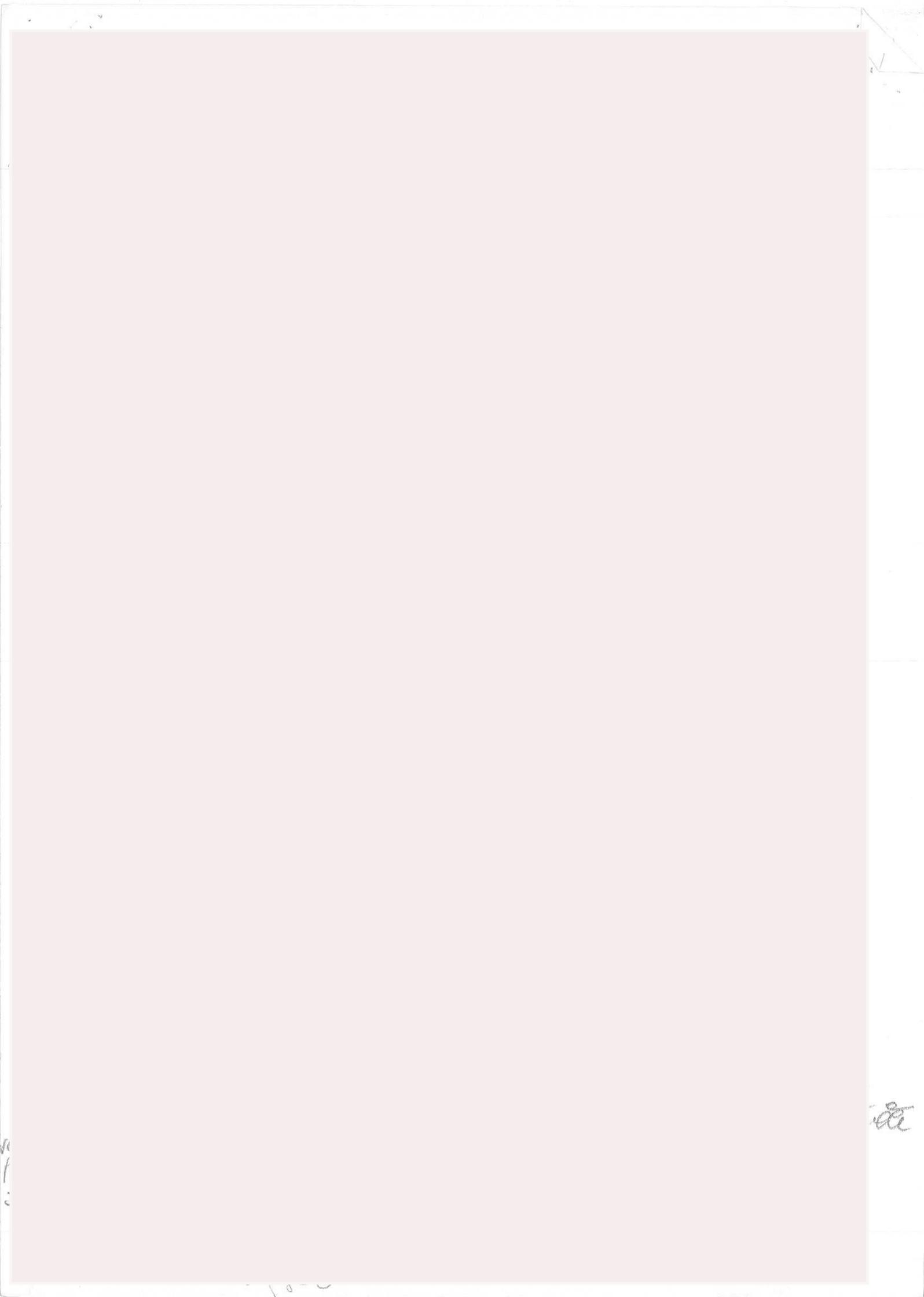


proprietari dei terreni siti in Rimini, distinti al N.C.T. del Comune di Rimini al Foglio **100**, Particelle **136,1742,1745,1750,1754,1758,1744,1748,1752,1757,1736,1753,1746,1755,1735,1739,1743,1747,1751,1756,1740,1759,1737,1749,1760,1738,1734,1741,216,1980,3103,221,1180,1578**, pari circa **28731 mq** -valore catastale(valore indicativo in quanto le particelle 3103 e 221 sono ricomprese all' interno del comparto 13/25b solo in parte);

Il valore reale di progetto è di **28587,64 mq.**, dichiarano che nel presente atto saranno denominati "Proprietà" comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo i quali, previa concorde rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

**Premesso**

- a) che l'area interessata dal Piano Urbanistico di iniziativa privata contraddistinta con la scheda 13/25b del Piano Regolatore vigente, è distinta al Catasto Terreni del Comune di Rimini al Foglio 100 (cento) Particelle:



100

100

100

b) che l'area sopracitata, oggetto dell'intervento di Piano Particolareggiato, è classificata dal P.R.G. vigente come: "Zona **C2** - zona residenziale o mista di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata" all'art. 23.2.2 del P.R.G. vigente, approvato con delibere di G.P. n. 351 del 03/08/99 e n. 379 del 12/08/99 presentata nella seduta di C.C. del 20/01/00;

c) che detta area, **Scheda 13/25b**, è stata oggetto di **Accordo di Pianificazione**, ai sensi dell'art. 18 della **Legge Regionale 24/03/2000 N°20**, in Variante al P.R.G. approvata dal C.C. in data 16/12/2004 Delibera N°161/04, accordo a rogito dottoressa Francesca Ecuba notaio in Rimini in data 11 novembre 2004 rep. 66775/13287 registrato a Rimini il 29 novembre 2004 al n. 101830/l;

d) che suddetto Accordo prevede i seguenti diritti edificatori e le suddette prescrizioni:

" S.U. complessiva= 10750 mq di cui:

- S.U.= 9750 mq per funzioni abitative di cui al punto A1 della N.T.A del P.R.G.;

- S.U. privata= 500 mq per attrezzature di servizio private (B6) da realizzare su una superficie fondaria di 2000 mq;

- S.U.= 500 mq per un centro di quartiere da realizzare su aree di urbanizzazione secondaria da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

- parcheggio di N° 80 posti auto localizzato sulla Via Vico lato mare da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

- Onere aggiuntivo di 60,00 €/mq di S.U. privata residenziale (9750 mq), da versare all'Amministrazione Comunale da parte del Soggetto Attuatore;

- Realizzazione e cessione gratuita delle porzioni di viabilità pubblica di completamento della Via G. Vico e della Via Carli, interne all'ambito perimetrato del piano;

- Reperimento delle dotazioni territoriali (standard) nella misura prevista dall'Accordo di Pianificazione sopra citato con un minimo di 10mq/ab di parcheggio, un minimo 10mq/ab di verde pubblico e di 10mq/ab di Urbanizzazioni secondarie;

- Previsione e realizzazione degli allacciamenti agli impianti e alle reti tecnologiche."

e) che pertanto ai sensi delle vigenti leggi esistono i presupposti giuridici per effettuare l'intervento e che con la firma della presente Convenzione la Proprietà dimostra la volontà di realizzare l'intervento edificatorio in conformità alle norme di P.R.G. alle norme di piano particolareggiato ed agli allegati grafici e normativi che sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione ed in particolare in esecuzione dell'accordo di cui alla precedente lettera c);

f) che il Consiglio Comunale di Rimini ha approvato il P.P. proposto dal proprietario dell' area, con propria delibera n.....del .....con la quale è stato altresì approvato il presente schema di convenzione e si è autorizzato il Dirigente del Settore Sportello per l'Edilizia e Piani attuativi a stipulare la presente convenzione.

g) che si deve ora procedere alla traduzione in atto, avente efficacia di atto

pubblico, delle condizioni ed oneri assunti in ordine al piano particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto che formano parte integrante e sostanziale della delibera di Consiglio comunale n. \_\_\_ del \_\_/\_\_/2009 (di approvazione del piano di cui trattasi), e qui di seguito elencati:

- Tavola n. 1 – Schema di convenzione;
- Tavola n. 2 – Libretto contenente: stralcio e norme di PRG - estratto catastale - elenco particelle e superfici - elenco proprietà;
- Tavola n. 3 – Raffigurazione dei punti di veduta e documentazione fotografica;
- Tavola n. 4 – Stato di fatto planimetrico ed altimetrico - profili;
- Tavola n. 5 - sovrapposizioni planimetriche del perimetro di P.R.G. - catastale - progetto;
- Tavola n. 6 – Planimetria generale di progetto con zonizzazioni;
- Tavola n. 7 – Planimetria di progetto;
- Tavola n. 8 – Planimetria verifica superficie territoriale;
- Tavola n. 9 – Planimetria verifica standard;
- Tavola n. 9bis – Verifica del verde nei parcheggi;
- Tavola n. 10 – Tipologia A, piante – prospetti – sezioni – conteggi;
- Tavola n. 11 – Tipologia B, piante e conteggi, prospetti e sezioni;
- Tavola n. 12 – Tipologia C, piante e conteggi, prospetti e sezioni;
- Tavola n. 13 – Tipologia con destinazione B6 - piante e conteggi, prospetti e sezioni;
- Tavola n. 14 – Edificio centro di quartiere piante – prospetti – sezioni – conteggi;
- Tavola n. 15 – Pareri Enti;
- Tavola n. 16 – Viabilità – segnaletica stradale – sezioni stradali;
- Tavola n. 17 - Parere rete Gas;
- Tavola n. 18 – Parere fornitura acqua potabile;
- Tavola n. 19 – Parere HERA ufficio fognature – rete acque nere;
- Tavola n. 20 – Parere HERA ufficio fognature – rete acque bianche;
- Tavola n. 21 – Relazione tecnica rete fognaria;
- Tavola n. 22 – Parere fornitura energia elettrica ENEL;
- Tavola n. 23 – Parere linee Telecom;
- Tavola n. 24 – Planimetria generale del verde, raccolta rifiuti;
- Tavola n. 25 – illuminazione pubblica;
- Tavola n. 25a – Relazione tecnica illuminazione pubblica;
- Tavola n. 25b – Relazione di calcolo -calcolo illuminazione tecnico -calcolo linee di alimentazione;
- Tavola n. 25c – Schema quadri elettrici;
- Tavola n. 26 – Relazione tecnica opere di urbanizzazione e preventivo con allegati i quadri economici aggiornati ;
- Tavola n. 27 – Relazione tecnica illustrativa generale;
- Tavola n. 28 – Norma tecniche di attuazione;
- Relazione indagine integrativa d'approfondimento con particolare riguardo alla zonazione sismica ai sensi della Delibera assemblea legislativa della regione Emilia Romagna n. 112 maggio 2007;
- Relazione geologica geotecnica;
- Verifica della superficie permeabile in profondità;
- Tavola C “verifica del verde V.A.S.”;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Integrazione alla valutazione previsionale di clima acustico;
- Tavole PE-S-001, PE-S-002, PE-S-003, PE-S-004, PE-S-005, PE-S-006, PE-S-CE: “Vasca di laminazione – opera strutturali”;

- Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione

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**

Il Soggetto attuatore ha dichiarato di riconoscere, di assumere in proprio e si è impegnato a trasmettere e trasferire con atto registrato e trascritto ai propri eventuali aventi causa, le obbligazioni della trascrivenda Convenzione per l'intervento di piano particolareggiato in oggetto secondo le modalità previste dal trascrivendo atto, indicate negli articoli seguenti.

**Art. 3. Indicazioni delle aree ed opere di urbanizzazione**

Le aree interessate dal progetto di piano particolareggiato in oggetto si ripartiscono, come schematizzato nella planimetria allegata ( all. ), quale parte integrante alla presente convenzione, come di seguito indicato:

A - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

A1) Area ed opere di urbanizzazione primaria destinata a **parcheggio pubblico standards**, individuata nella planimetria di progetto con la sigla **A** di totali mq. **3576.00** circa.

A2) Area prevista per la realizzazione di una **cabina ENEL**, sigla **G**, di totali mq. **10.00**, bene comune censibile.

A3) Aree per opere di urbanizzazione primaria, destinate a **verde pubblico standards** individuate nella planimetria di progetto con le sigle **B** di mq. **3688.00** circa.

A4) Aree per opere di urbanizzazione primaria, destinate a **marciapiedi e viabilità** individuate nella planimetria di progetto con le sigle **H** di mq. **3338,00** circa.

Tali aree, individuate all'art.3 sub. A1, A2, A3, A4, comprensive delle opere ivi realizzate a cura ed onere del Soggetto Attuatore, dovranno essere cedute al Comune di Rimini entro e non oltre 5 anni dal rilascio del primo permesso di costruire relativo alle opere residenziali e/o private, previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

B - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

B1) Area da cedere per standard di urbanizzazione secondaria individuata nella planimetria sigle **C1**, di mq. **2240.00** circa, da attrezzare gratuitamente a cura ed onere del soggetto attuatore a verde pubblico per un importo complessivo di Euro 86.520,00, in quanto inserita in area più ampia da cedere all'Amministrazione Comunale quale verde pubblico attrezzato.

Tale area, comprensiva delle opere ivi realizzate, dovrà essere ceduta al Comune di Rimini entro e non oltre 5 anni dal rilascio del primo permesso di costruire relativo alle opere residenziali e/o private, previo frazionamento

catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

## B2) CENTRO DI QUARTIERE

Area da cedere per standard di urbanizzazione secondaria sigla **C2**, di mq. **1009.00** circa.

Su tale area verrà localizzato il **Centro di Quartiere così dimensionato:**

- **mq.500 di SU fuori terra**, realizzato e ceduto gratuitamente al Comune dal Soggetto Attuatore, come da Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24/03/2000 N°20;
- **mq.355 circa di interrato** realizzato al grezzo e ceduto gratuitamente al Comune dal Soggetto Attuatore.

L'Ufficio Opere Pubbliche eseguite attraverso piani attuativi ha stimato come congruo il costo di realizzazione in complessive Euro 945.483,55 di cui:

- mq. 500 di S.U. fuori terra pari a Euro 548.240,00 quale costo dei lavori, mancanti delle opere di finitura descritte nel computo metrico del Soggetto Attuatore
- mq.355 di interrato al grezzo pari a Euro 159.750,00 quale costo dell'opera così come valutato nel quadro economico fornito dal Soggetto Attuatore,
- oneri della sicurezza per Euro 14.159,00 e somme a disposizione dell'Amministrazione per Euro 223.334,55 così come valutate nel quadro economico fornito dal Soggetto Attuatore, costo stimato in via preliminare salvo valutazioni in sede di progetto esecutivo

I mq. 500 di SU fuori terra verranno realizzati e ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale mancanti delle opere di finitura descritte nel computo metrico del Soggetto Attuatore, valutato dal competente Ufficio Comunale (Allegato ).

Entro 6 mesi dalla stipulazione della presente convenzione il Soggetto Attuatore dovrà presentare la richiesta del permesso di costruire del centro di quartiere ed entro 4 anni dal rilascio del permesso di costruire tale area e Centro di Quartiere dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Rimini, previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

## C) – AREE DA CEDERE ATTREZZATE come standard aggiuntivo di PRG

C1) Area individuata nella planimetria di progetto con le sigle **D per totali mq. 996,00 circa** da attrezzare a pubblico parcheggio di **N°80 posti auto**, per un importo complessivo di Euro 114.070,00, localizzato sulla Via Vico lato mare; da realizzare a cura ed onere del Soggetto Attuatore e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, come da Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24/03/2000 N°20.

Entro 6 mesi dalla stipulazione della presente convenzione il Soggetto Attuatore dovrà presentare la richiesta del permesso di costruire del pubblico parcheggio ed entro 2 anni e 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire tale area e il parcheggio pubblico dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Rimini, previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

C2) Area individuata nella planimetria di progetto con le sigle **I per totali mq. 2041,00 circa** quale porzioni di viabilità pubblica di completamento della Via G. Vico e della Via Carli, interne all'ambito perimetrato del piano, per un

importo complessivo di Euro 161.040,00, da realizzare a cura e onere del Soggetto Attuatore e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Tale area comprensiva delle opere ivi realizzate dovrà essere ceduta al Comune di Rimini entro e non oltre 5 anni dal rilascio del primo permesso di costruire relativo alle opere residenziali e/o private, previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

In mancanza di cessione delle aree ed opere individuate all'art.3 sub. A1, A2, A3, A4, B1, B2, C1 e C2 il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità e/o abitabilità ad uso degli edifici, riservandosi la possibilità di intervenire in via sostitutiva secondo quanto indicato al seguente art.10 ne si formerà tacita approvazione ai sensi della L.R.31/02.

#### D) - AREA ED EDIFICAZIONE PRIVATA

D1) Area privata destinata alla edificazione secondo i parametri edilizi e la normativa di piano particolareggiato nonché di quella vigente in materia, come individuata sulla planimetria di progetto con la sigla E di mq. **9685.00 circa totali di S. Fondiaria residenziale:**

Blocco 1: mq. 2133.50

Blocco 2: mq. 1479.06

Blocco 3: mq. 2161.66

Blocco 4: mq. 2416.26

Blocco 5: mq. 1496.39

D2) 500 mq di S.U. per attrezzature di servizio private (B6) da realizzare su una superficie fondiaria di 2000 mq.

#### **Art 4 Onere aggiuntivo da scheda di PRG**

Il Soggetto attuatore ha l'obbligo di versare al Comune di Rimini la cifra di 60 € al mq di S.U. privata pari a 9.750 mq. per un totale di Euro 585.000,00, come da Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24/03/2000 N°20, finalizzato alla realizzazione di opere necessarie alle esigenze di Bellariva come da scheda di PRG.

Tale cifra verrà scomputata, come definito nell'art. 5, per la realizzazione di una Vasca di Laminazione di mc 3000.

#### **ART. 5 REALIZZAZIONE VASCA DI LAMINAZIONE**

La Giunta Comunale con deliberazione n.22 del 20.01.2009, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto "Fognatura bianca per gli interventi edilizi previsti in località Bellariva. Approvazione progetto preliminare 1^ e 2^ lotto." ha ivi previsto tra i vari interventi anche la realizzazione a cura dei privati Soggetti Attuatori dei piani particolareggiati, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di una vasca di laminazione di 3.000 mc. posta a monte della ferrovia nella scheda 13/25b completamente interrata sotto un nuovo parcheggio ivi da realizzare. Tale vasca di laminazione è dimensionata per servire non solo le superfici coinvolte dall'intervento edilizio dei privati appartenenti al comparto in questione bensì tutto il bacino idrografico della Fossa Macanno che trarrà giovamento da tale intervento. Pertanto si riconosce a tale opera una valenza di interesse per una più estesa

collettività.

Il soggetto attuatore, con la presente convenzione si obbliga a progettare e realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi e degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, una Vasca di Laminazione di 3.000 mc interrata sotto il parcheggio di n.80 posti auto sulla via G. Vico verso mare, conformemente al Progetto Preliminare e Computo Metrico Estimativo approvato con deliberazione di G.C. n.22 del 20.01.2009.

L'importo complessivo di tale vasca di laminazione è stato stimato nel computo metrico fornito dall'Ufficio Opere Pubbliche eseguite attraverso Piani Attuativi, in linea con quanto stimato dal settore Lavori Pubblici in sede di quadro economico del progetto preliminare approvato con la delibera suddetta, in Euro 941.750,00 (costo dell'opera inclusi gli oneri della sicurezza) a cui aggiungere Euro 296.243,00, così come valutate nel quadro economico fornito dal Soggetto Attuatore, (somme a disposizione dell'Amministrazione) per complessive Euro 1.237.993,00.

Entro 6 mesi dalla stipulazione della presente convenzione il Soggetto Attuatore dovrà presentare la richiesta del permesso di costruire della vasca di laminazione ed entro 2 anni e 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire tale area e la vasca di laminazione dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Rimini, previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

In mancanza di cessione delle aree ed opere sopra evidenziate il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità e/o abitabilità ad uso degli edifici, riservandosi la possibilità di intervenire in via sostitutiva secondo quanto indicato al seguente art.10, ne si formerà tacita approvazione ai sensi della L.R.31/02.

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

Il Soggetto attuatore si obbliga per sè medesimo e per i suoi eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare sulle aree di cui al precedente art.3 e art.5 le opere di urbanizzazione ivi descritte in conformità con gli elaborati allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/2009 succitata, allegata al presente atto, ed alle prescrizioni impartite dagli Uffici di Enti/Aziende competenti.

I progetti preliminari e i relativi quadri economici di tutte le opere di urbanizzazione presenti nel piano particolareggiato (primaria, centro di quartiere e vasca di laminazione) sono stati verificati dai competenti uffici comunali e l'Ufficio Opere Pubbliche eseguite attraverso piani attuativi.

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

Dette opere dovranno essere realizzate 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.

Il Soggetto Attuatore assumerà il ruolo di stazione appaltante e provvederà al reperimento della ditta esecutrice dei lavori tramite la procedura negoziata

senza previa pubblicazione di un bando di gara con invito rivolto ad almeno cinque soggetti idonei ai sensi del combinato disposto degli artt. 122, comma 8 e art.57, comma 6 del Codice dei contratti.

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

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

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

- a) marciapiedi e viabilità pubblica,**
- b) corselli di accesso ai parcheggi pubblici,**
- c) parcheggi pubblici,**
- d) fognature,**
- e) rete idrica,**
- f) rete di distribuzione energia elettrica,**
- g) rete di distribuzione gas,**
- h) pubblica illuminazione,**
- i) spazi a verde pubblico attrezzato,**
- l) rete telefonica,**

Il costo presuntivo dei lavori per la realizzazione delle opere suddette, come desunto dal Quadro Economico del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è pari a complessivi Euro 1.986.133,00 di cui € 1.513.030,00 quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (cd. Quadro A) ed Euro 473.103,00 per somme a disposizione della stazione appaltante e del Comune (cd. Quadro B).

Il costo complessivo delle opere di Urbanizzazione primaria di Euro 1.763.530,00 al netto dell'IVA (euro 1.986.133,00 IVA inclusa) sarà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti stimati preventivamente in Euro 303.500,00, salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale al momento del rilascio dei permessi di costruire.

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.

Per quanto concerne l'esecuzione dei lavori su parti di proprietà pubblica il Comune rilascerà verbale di consegna di tali aree al Soggetto attuatore per la realizzazione delle opere previste.

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

**Art 8 OPERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI FINANZIARI AGGIUNTIVI E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.**

Le parti convengono che gli oneri di urbanizzazione da porre a scomputo della realizzazione della vasca di laminazione sono:

- onere finanziario aggiuntivo di 60,00 €/mq di S.U. privata residenziale di 9750 mq previsto dal PRG per la realizzazione di opere necessarie alla zona di Bellariva, pari a Euro 585.000,00.

- quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, stimati preventivamente dal Soggetto Attuatore in Euro 485.000,00. Tale quota, fino all'importo massimo di Euro 485.000,00, sarà quantificata in misura tale da coprire il costo effettivo della vasca, come da conto consuntivo dei lavori accertato dal collaudatore in sede di collaudo finale dell'opera.

Qualora in sede di rilascio dei permessi di costruire il calcolo definitivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovesse risultare di importo superiore ad euro 485.000,00 il Soggetto Attuatore provvederà ad effettuare conguaglio a favore dell'Amministrazione Comunale.

Il costo della vasca di laminazione da portare a scomputo degli oneri sarà quantificato a consuntivo e verificato e certificato dal collaudatore in sede di collaudo finale delle opere sulla base di costi e quantità adeguatamente documentati ed in accordo con la Direzione Lavori Pubblici, previa verifica da parte del competente Ufficio comunale del quadro economico delle citate opere in sede di progetto definitivo/esecutivo. Le voci da tenere in considerazione, a titolo esemplificativo e non esaustivo, previa puntuale verifica da parte degli uffici competenti del Comune, ai fini del calcolo dello scomputo sono: costo dell'opera, oneri per la sicurezza, allacciamenti o spostamenti di pubblici servizi, imprevisti e varianti nella misura massima del 5%; spese tecniche, spese per accertamenti verifiche e collaudi, accordi bonari, spese per eliminazione interferenze sottoservizi. E' esclusa dal calcolo dello scomputo l'IVA sulle somme del quadro economico.

Considerato che gli oneri complessivamente calcolati ai punti precedenti ammontano a Euro 1.070.000,00 il Soggetto Attuatore realizzerà e cederà a favore del Comune di Rimini il maggior costo di attuazione della vasca di laminazione senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale.

Gli importi sopra riportati potranno subire modifiche : in sede di rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, in sede di presentazione del conto consuntivo della vasca di laminazione e conseguentemente sin da ora il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Rimini l'eventuale differenza a credito mentre il Soggetto attuatore nulla potrà pretendere a proprio favore.

L'eventuale differenza derivante da un minor costo complessivo di realizzazione della vasca di laminazione, come accertato dal collaudatore in sede di collaudo finale sulla base del conto consuntivo delle opere ed in accordo con la Direzione Lavori Pubblici, rispetto alla quantificazione di Euro 1.070.000,00 degli oneri di urbanizzazione dovrà essere versato a favore del Comune di Rimini.

#### **Art. 9. Cessione aree e opere**

Il Soggetto attuatore, in relazione a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, si obbliga per se stesso e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Rimini entro 120 gg. dal collaudo favorevole di ciascuna area e/o opera, o nel diverso termine stabilito

dalla presente convenzione, la titolarità delle proprie aree sulle quali insisteranno le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la titolarità 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 cedono le aree, unitamente alle opere di urbanizzazione ivi realizzate, garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, vincoli, servitù, 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.

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.

Le aree individuate all'art.3 B2 Centro di Quartiere e all' art.3 D2 attrezzature di servizio private (B6) saranno liberate dal Soggetto Attuatore dai citati gravami entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione.

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 anticipo di almeno 30 gg., la cessione delle aree a Superstandard o di loro parti, nel caso di necessità a provvedere con urgenza alla loro destinazione pubblica ovvero nel caso di averne disponibilità per fini pubblici-economici.

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 degli edifici residenziali, contrariamente il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità-abitabilità ad uso degli edifici

Inoltre, in caso di inadempimento riguardante l'obbligo del trasferimento, resta naturalmente salvo il diritto del Comune di ottenere la cessione coattiva delle aree mediante l'emissione di una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile.

A garanzia della cessione delle sopra individuate aree ed opere il soggetto attuatore ha consegnato al Comune apposite fideiussioni assicurative, come

meglio specificato al successivo art. 10.

La manutenzione e la gestione passeranno al Comune al momento della cessione delle medesime aree e/o opere allo stesso con atto a rogito.

#### **Art 10 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 agli Art. 3, Art. 4 e Art. 5 in sostituzione del Soggetto attuatore inadempiente a spese del medesimo, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario sostenuto tramite l'escussione delle fideiussioni 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 onere connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Soggetto attuatore stesso.

#### **Art 11 Manutenzione**

La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere ed impianti di urbanizzazione rimarranno a carico del Soggetto attuatore (ed eventuali futuri aventi causa a qualsiasi titolo), fino a che sarà avvenuta la 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 anni tre, per un importo che sarà valutato congruo dal Comune e dallo stesso preventivamente comunicato al Soggetto Attuatore.

Al momento del deposito degli elaborati dei progetti esecutivi dovranno essere consegnati appositi piani di manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle sue parti (primarie secondarie e aggiuntive comprensive della vasca di laminazione).

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. 12 Garanzie e Oneri**

1. A garanzia della puntuale e corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione, della loro gestione e manutenzione fino alla cessione, della cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà del Soggetto attuatore, come individuate precedentemente, e del puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto attuatore produce la/le seguenti polizze fideiussorie:

- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, comprensive le opere derivanti da standard aggiuntivo, presenta al momento della stipula

di questa Convenzione appositamente fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Rimini, per un importo oggi stimato di € 2.347.763,00;

- Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella realizzazione del Centro di Quartiere presenta al momento della stipula di questa Convenzione appositamente fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Rimini, per un importo oggi stimato di € 945.483,55.
- Per quanto riguarda la realizzazione della vasca di laminazione di 3000 mc. presenta al momento della stipula di questa Convenzione appositamente fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Rimini, per un importo oggi stimato di € 1.237.993,00. Tale garanzia fideiussoria deve intendersi a copertura anche dell'eventuale versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria derivante da un minor costo di realizzazione della vasca di laminazione tale da non coprire, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi e degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Le polizze fideiussorie assicurative dovranno essere rilasciate da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, come stabilito dall'art.1 della legge 10-06-1982 n.348.

Le 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'accezione 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 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 in funzione del 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).

L'importo delle fideiussioni, a insindacabile giudizio del Responsabile del P.P., potrà essere progressivamente ridotto nel tempo durante l'esecuzione delle opere stesse, a condizione che ogni categoria di opere prevista risulti ultimata e completa e favorevolmente collaudata (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 dichiarato a preventivo sia per le opere di urbanizzazione primaria, sia per il Centro di Quartiere e sia per la vasca di laminazione.

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

Per quanto concerne la garanzia fideiussoria della vasca di laminazione lo svincolo totale della stessa dipenderà anche dall'incasso da parte del Comune di Rimini degli eventuali oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

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

#### ***Art. 13 Obblighi in caso di alienazione***

Qualora il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a qualunque titolo, proceda ad alienazione anche parziale delle aree oggetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui trattasi, dovrà 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 del Soggetto attuatore nei confronti del Comune di Rimini, fino al rilascio a favore del Comune di Rimini da parte degli acquirenti di idonea garanzia fideiussoria 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 del Soggetto attuatore nei confronti del Comune, dovranno essere comunicati con lettera raccomandata al Comune di Rimini che avrà facoltà di chiedere copia dei relativi atti notarili a cura e spese dell'alienante.

#### ***Art. 14 Trascrizioni 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 prestazioni. All'uopo viene chiesta l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più favorevoli.

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

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

#### **Art.15 Ipoteche e vincoli**

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

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

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

#### **Art.17 Penali e decadenza**

##### **Penali**

In caso di:

1. ingiustificato ritardo nell'adempimento dell' 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 100 gg. consecutivi;

**b) Euro 150 (centocinquanta) per ogni giorno** (successivo, continuativo e consecutivo) di maggiore tempo che sarà impiegato a causa del pristino, sostituzione o rifacimento delle opere, anche se compiute entro i termini, ma dichiarate dal Collaudatore non collaudabili.

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

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

determinato dal Collaudatore, sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezzario ufficiale di questa Amministrazione Comunale ovvero, in mancanza, della C.C.I.A.A. della Provincia di Rimini in vigore al momento, per l'esecuzione dei lavori necessari.

2 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.

3 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 opere di urbanizzazione indicati dal P.P..

#### **Decadenza**

1 Il mancato rispetto, da parte del Soggetto attuatore, delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, salvo che derivino da cause ad esso non imputabili, può comportare la decadenza 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.

2 Decorso tale termine senza che il Soggetto attuatore abbia provveduto a sanare quanto notificatogli, la convenzione medesima decadrà.

3 Ciò implica la perdita di tutti i diritti derivanti al Soggetto attuatore per effetto della presente convenzione e la contestuale acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle aree ed opere di urbanizzazione (eventualmente già eseguite) senza alcun obbligo da parte dello stesso 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.

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

#### **Art. 18 Prescrizioni Tecniche**

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

#### **Art.19 Controversie**

1. Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite al giudizio dell'Autorità giudiziaria competente.

#### **Art.20 Disposizioni finali**

1. La presente convenzione si intende stipulata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune deve essere

lasciato completamente indenne, assumendosi i proprietari e/o loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione delle opere di cui al presente piano particolareggiato.

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

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

## **PRESCRIZIONI TECNICHE**

### **Art.1 Indicazioni generali**

1. Le disposizioni riportate nel presente allegato "PRESCRIZIONI TECNICHE" potranno subire modificazioni in seguito all'approvazione da parte del Comune di Rimini di apposito Regolamento Comunale disciplinante la realizzazione di Opere di Urbanizzazione da parte di soggetti privati, norme regolamentari che anche se sopravvenute alla stipulazione della presente convenzione saranno alla stessa applicate.

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

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

2. Il Soggetto attuatore, ed i suoi aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti di cui al presente P.P., si impegnano ad operare nel pieno rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ad osservare le norme dettate dagli Uffici di Enti/Aziende preposti e dagli atti rilasciati dal Comune, nonché le norme relative alla tutela dei diritti di terzi e a tutela della salvaguardia della pubblica incolumità. Il Comune resta quindi sollevato da ogni responsabilità civile e penale in merito, fino al momento della presa in consegna di dette opere, che dovrà risultare da atto scritto, alle condizioni che nel presente atto sono menzionate.

3. A governo del procedimento di gestione tecnico-amministrativa è identificata la figura del "Responsabile del P.P." nella persona del Dirigente del Settore Sportello per l'Edilizia e 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.

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

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 anche di:

- *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..

3 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.

4 Prima della richiesta del permesso di costruire relativo agli edifici residenziali , dovrà essere dato l'avvio del procedimento al permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 art. 4 e art. 5, necessarie per rendere gli edifici residenziali abitabili o agibili, con l'impegno di ultimarle entro i termini di validità del permesso di costruire rilasciato dall'Amministrazione Comunale per gli edifici residenziali, salvo che un termine diverso sia stato previsto negli artt. 3, 4, 5, della presente convenzione.

### **Art. 3 Direzione dei Lavori**

1 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 Comune e contestualmente 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, 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 sotto-servizi;*
- *la puntuale verifica del rispetto del cronoprogramma per le opere di cui all'artt. 3, 4, e 5;*
- *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. 3,4 e 5 , l'esecuzione dei*

*sopralluoghi di collaudo in corso d'opera da parte del Tecnico Collaudatore incaricato;*

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

Il Soggetto attuatore si impegna a mettere a disposizione del personale comunale incaricato dei controlli in corso d'opera e del collaudo, tutti i mezzi e la mano d'opera necessari alle operazioni di controllo.

3 Sarà cura del Soggetto attuatore presentare, al fine della conclusione del collaudo delle opere di urbanizzazione, entro 30 gg. dalla comunicazione del loro termine, tutti i nulla osta dei vari Enti/Aziende e Servizi al fine di dimostrare il recepimento delle prescrizioni ivi impartite, ovvero i relativi certificati di regolare esecuzione da richiedere con puntualità a cura della Direzione Lavori, compresa la consegna del frazionamento.

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

5 Al termine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, entro il tempo massimo di 60 giorni dovrà essere consegnato lo stato a consuntivo delle opere, documentazione costituita da una relazione generale sintetica in cui dare specifica circa:

- Modifiche apportate alle lavorazioni rispetto al progetto esecutivo (saranno considerate modifiche di dettaglio, quando varianti in più o in meno in valore economico rispetto all'importo preventivato, fino al max del 10% dell'importo a preventivo stesso);
- Motivazione e distinta breve delle nuove lavorazioni (o quando, allegare l'eventuale variante richiesta ed autorizzata dall'amministrazione nel caso in cui i lavori abbiano superato l'importo preventivato di oltre il 10% del preventivo stimato);
- Descrizione delle fasi di verifica economica svolte corrispondenti agli acconti pagati all'impresa esecutrice.

Inoltre il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del Direttore dei Lavori, con **elaborati "as built" (come realizzato)** che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui all'art.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 relise max anno 2002) per la loro visualizzazione, stampa e consegna al Collaudatore.

E' fatto salvo che il Responsabile del P.P., possa richiedere, se e quando lo riterrà necessario, altri elementi di natura tecnica e/o contabile rispetto quanto sopra indicato. La richiesta sarà fatta direttamente alla Direzione Lavori ed eventualmente al Soggetto attuatore al fine di disporre sia degli elementi necessari al controllo dei lavori in corso e sia di dati/documenti necessari alla certa collaudabilità delle opere stesse.

I documenti sopra elencati "Stato a consuntivo delle opere" assieme alle eventuali provinature e campionamenti sui materiali saranno i documenti necessari all'espletamento del collaudo dell'opera.

6 Le opere di urbanizzazione di cui cronoprogramma dovranno essere terminate prima del rilascio dell'agibilità degli edifici.

#### **Art.4 Cronoprogramma**

Il presente articolo è integrato dalle "Scheda A – Tabella del cronoprogramma" e "Scheda B – Stalcio planimetrico di progetto", quali parti integranti della presente convenzione che per comodità sono poste in calce.

#### **Art.5 Collaudi**

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

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.

La verifica delle opere di urbanizzazione è costituita da:

- *Redazione del "collaudo tecnico-amministrativo" "in corso d'opera", nonché del "collaudo tecnico-funzionale" "in corso d'opera" 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. dalla comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione; 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 e dal documento "Certificato di collaudo finale".*

Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere svolto nella forma "in corso d'opera", pertanto il Soggetto attuatore dovrà richiedere all'Amministrazione comunale, all'atto del ritiro del permesso di costruire o all'approvazione del progetto esecutivo o alla presentazione dell'inizio dei lavori di tali opere, la nomina del Tecnico collaudatore. L'Amministrazione comunale procederà alla comunicazione del nominativo del tecnico individuato entro 60 gg. dalla richiesta dello stesso nominativo.

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 per il loro pronto utilizzo.

2 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 dell'Amministrazione comunale.

A tal fine il Comune di Rimini predisporrà lo schema della lettera di incarico e lo schema di parcella le cui prescrizioni, congiuntamente alle prescrizioni della presente convenzione riguardanti i collaudi, dovranno essere inserite nella lettera di incarico.

3 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

4 Il collaudo finale 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.

#### **Art.6 Permessi di costruire – Certificati di conformità urbanistica e Agibilità**

1. Il Soggetto attuatore, ai sensi della L. R. 25/11/2002 n. 31 e s.m.i., si impegna a presentare, per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi di legge, il progetto di ogni singola edificanda costruzione privata (o unitario per i corpi residenziali) e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione avente i requisiti del progetto definitivo/esecutivo di Opere Pubbliche.

2. Dopo la firma della presente convenzione il Comune di Rimini rilascerà, su istanza degli interessati, i singoli permessi di costruire dell'edilizia privata ai sensi della L. R. 25/11/2002 n. 31 e s.m.i. e delle norme in vigore, anche prima del rilascio del permesso di costruire e dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione e della relativa cessione, in quanto la presente convenzione costituisce impegno e garanzia della loro esecuzione. Si precisa che prima della richiesta dei permessi di costruire relativi all'edilizia privata dovrà essere dato l'avvio del procedimento ai permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

3. I permessi di costruire suddetti verranno rilasciati in esenzione:

- del contributo per opere di urbanizzazione primaria, a fronte dell'obbligo assunto dal Soggetto attuatore di procedere alla realizzazione della opere medesime, in quanto opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse all'intervento edilizio e di importo inferiore alla soglia comunitaria
- quota parte del contributo per opere di urbanizzazione secondaria fino ad un importo massimo di euro 485.000,00, fatta salva l'eventuale eccedenza a favore dell'Amministrazione Comunale, a fronte dell'obbligo

assunto dal Soggetto attuatore di procedere alla realizzazione della vasca di laminazione di 3.000 mc..

L'importo di tali opere, determinato sulla base dei progetti preliminari, eccedono rispettivamente l'importo degli oneri dovuti per Urbanizzazione primaria, per urbanizzazioni aggiuntive e per l'urbanizzazione secondaria, salvo eventuale conguaglio da effettuare al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione esclusivamente a favore del Comune di Rimini, la cui approvazione sarà subordinata al versamento dell'eventuale conguaglio.

5. Il costo di costruzione dovrà essere versato secondo le modalità correnti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

6. Resta stabilito che non potrà essere richiesto certificato di conformità urbanistica e agibilità e che il Comune non potrà rilasciare alcuna autorizzazione di agibilità ad uso degli edifici se non quando, dal Soggetto attuatore, non siano stati adempiuti gli obblighi inerenti la realizzazione e la cessione di aree e opere delle opere relative all'urbanizzazione previste dal presente P.P..

#### ***Art.7 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 e aggiuntive a scomuto, 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.