

COMUNE DI RIMINI

C.F. - P.I VA 00304260409

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE

Settore Urbanistica

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

E CESSIONE DI AREE

di cui all'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017

BOZZA DI LAVORO

**CONVENZIONE URBANISTICA
E CESSIONE DI AREE**

L'anno il giorno del mese di..... in Rimini avanti a me
Notaio in Rimini iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini sono di
persona comparsi:

1 -, nato a (.....) il, domiciliato per la carica
presso il Comune di Rimini, che interviene ed agisce in questo atto non in proprio, ma
nella sua veste e qualità di Dirigente del "Settore Governo del Territorio" e quindi in
nome, per conto e nell'interesse del "**COMUNE DI RIMINI**" (d'ora in avanti anche per
brevità il "**Comune**" o l' "**Amministrazione Comunale**") (Codice fiscale/partita IVA
00304260409) con sede in Rimini, Piazza Cavour n. 27, autorizzato alla stipula della
presente convenzione con sindacali prot. _____ che, in copia autentica, si
allega al presente atto sotto la lettera "A";

2 - _____, nato a _____ il _____, Codice Fiscale
_____, legale rappresentante della **Ariminum Sviluppo Immobiliare S.r.l.**,
con sede legale in in Bologna, Via Dante n. 26, capitale sociale Euro 1.000.000,00,
codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna
03935431209, iscritta al Registro delle Imprese di Bologna al n. REA BO-557040,
(d'ora in avanti anche la "**Società**" o "**Soggetto Attuatore**").

Dette parti comparenti (le "**Parti**"), della cui identità personale, qualifica e poteri io
Notaio sono certo, previa concorde rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei
testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

a) in data ... è stato sottoscritto l'accordo di programma in variante agli strumenti
urbanistici ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 per il completamento
dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e per la realizzazione di
opere di rilevante interesse pubblico, in particolare uno studentato, all'interno del
Sub-Ambito denominato "AR_2A" e sul limitrofo Ambito denominato "AUC_2", come
individuati dal PSC del Comune di Rimini (d'ora in poi, anche, per brevità,
"**AdiPiV**");

- b) in data ... è stato pubblicato sul BURERT il Decreto di approvazione dell'AdPiV da parte del Presidente della Provincia;
- c) la presente Convenzione disciplina l'attuazione del Comparto oggetto dell'accordo di programma (art. 1, c. 3; art. 2 c. 2 dell'AdiPiV), che ricomprende parte del Sub-Ambito AR_2A; piccole porzioni di aree esterne al Sub-Ambito AR_2A, già di proprietà comunale, oggetto di opere di urbanizzazione; nonché infine l'area classificata come AUC2, su cui verrà realizzato il parcheggio pubblico in progetto. I terreni sono poste in Comune di Rimini, [●], distinti al Catasto Terreni di detto Comune ai Fogli [●] particelle [●] di mq. [●], inclusi nello Stralcio 2 così come individuato graficamente nelle Tavole allegate all'Accordo preliminare (All. [●]);
- d) la presente Convenzione disciplina inoltre la connessa ricomposizione fondiaria, con conseguente modifica agli assetti proprietari del Comparto;
- e) la presente Convenzione è volta a disciplinare l'attuazione del Comparto con particolare riferimento:
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ("OOUU") in parte interne al Sub-Ambito ("OOUU Interne") e in parte esterne ricadenti in aree comunali ("OOUU Esterne");
 - alla ricomposizione fondiaria necessaria ad assicurare la cessione gratuita al Comune delle dotazioni territoriali ("DT"), rappresentate dalle OOUU Interne,.....
 - al cronoprogramma degli interventi;
 - alle garanzie finanziarie che la Società si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle OOUU oggetto degli obblighi assunti in Convenzione;

i rimanenti aspetti – ivi inclusa la debenza del contributo straordinario e la realizzazione dello studentato – sono disciplinati dall'AdPiV stesso.

DATO ATTO CHE:

- a) [con determina n. [●] del [●] è stato validato il PFTE del parcheggio pubblico che costituisce opera di urbanizzazione secondaria prevista dall'AdiPV;
- b) l'AdiPV sostituisce il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 34 comma 4 D.Lgs. 267/2000; per dette opere, ai sensi e per gli effetti del comma 10 dell'art. 60, L.R. 24/2017, lo Sportello unico dell'edilizia ha

quindi rilasciato l'atto di accertamento di conformità previsto dall'[articolo 10](#), comma 1, lettera c), L.R. n. 15 del 2013;

- c) in sede di sottoscrizione dell'AdiPV la Società ha rilasciato la prescritta garanzia fideiussoria garanzia della puntuale e corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione e della loro gestione e manutenzione e come penale circa il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione;

Tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

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) OGGETTO

1. La presente Convenzione ha ad oggetto l'attuazione del Comparto, disciplinando la progettazione (ove già non intervenuta), realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (dotazioni territoriali di parcheggi e verde pubblico, nuova viabilità in sostituzione dell'attuale via Damerini, due nuove rotatorie su Via Ugo Bassi e su via Lagomaggio per il miglioramento dello smaltimento dei flussi di traffico e la messa in sicurezza della circolazione sulle due vie, nonché dal parcheggio pubblico che verrà realizzato nell'attuale subambito AUC_2), nonché le relative garanzie.
2. La presente Convenzione regola inoltre i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto Attuatore in ordine alla cessione delle aree interne al comparto.
3. 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 presente Convenzione per l'intervento di cui all'AdPiV secondo le modalità previste dal trascrivendo atto, indicate negli articoli seguenti.

ART. 3) VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.

1. La presente convenzione ha efficacia di dieci anni dalla relativa sottoscrizione.
2. La tempistica degli interventi, pubblici e privati, è indicata nel Cronoprogramma allegato [●].
3. Il titolo edilizio delle opere di urbanizzazione primaria è stato sostituito dall'AdiPV e

dovranno essere realizzate secondo la tempistica del cronoprogramma.

4. I titoli edilizi per le opere private del Comparto devono essere richiesti entro il termine non perentorio di 5 anni dalla firma della convenzione.
3. Eventuali proroghe del termine per la richiesta derivanti da eventi sopraggiunti e non prevedibili, sono ammesse nei limiti di legge e concesse dal Collegio di vigilanza previsto dall'AdiPV.
4. La mancata richiesta dei titoli degli interventi edilizi privati nei termini temporali previsti dal cronoprogramma, non comporta grave inadempimento, purché i medesimi titoli vengano richiesti entro il termine decennale di validità della convenzione. Decorso tale termine trova applicazione l'art. 17 della L. 1150/1942.

ART. 4) INDICAZIONE DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree oggetto della presente Convenzione hanno una superficie catastale pari a mq 30.549 e da rilievo pari a mq 30.989; le stesse sono catastalmente identificate come segue: *inserire l'elenco delle particelle*

[•]

2. Le aree si dividono, come illustrato all'Allegato [•] e come da ricomposizione fondiaria disciplinata dall'art. 5, nel modo seguente: *inserire l'elenco delle particelle suddiviso per destinazioni (U e P)*

A. Opere di urbanizzazione interne: trattasi delle dotazioni territoriali ("DT") oggetto di cessione pari a 11.383 mq o su aree già pubbliche pari a 10.694 mq, suddivisi in

- aree per attrezzature e spazi collettivi ("Aree U") pari a 11.373 mq;
- aree a parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ("P1") pari a 3.321 mq;
- aree a viabilità pari a 7.383 mq;
- aree a parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria ("P2") pari a xxxx mq;

B. Opere di urbanizzazione esterna: trattasi dell'area di proprietà comunale esterna al Sub-Ambito interessata dalla riqualificazione della viabilità esistente suddivisa in:

- nuova rotatoria via Lagomaggio/Damerini pari a mq. 2.045;
- nuova rotatoria via U.Bassi/Damerini pari a mq. 1.730.

C. Area destinata allo studentato di cui all'art. 4 dell'AdiPV, opera di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione dalla Società alla Provincia, e perciò non disciplinata dalla presente convenzione con riferimento a tale aspetto e neppure per quanto riguarda la progettazione e realizzazione.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare sia le OOUU Interne (di cui al punto A precedente) qualificate come DT, sia le OOUU Esterne (di cui al punto B) su area di

- proprietà comunale esterna al Sub-Ambito perimetrata nella Tavola [●].
4. Le aree di proprietà comunale interessate dalle OOUU Esterne e delle OOUU Interne sono concesse in detenzione al Soggetto Attuatore, da parte del Comune stesso, entro 30 giorni dalla richiesta formale del soggetto attuatore all'A.C., per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere, con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna e fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo.
 5. La cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione è disciplinata al successivo art. 8.

ART. 5) RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

1. Allo scopo di perseguire le finalità pubbliche evidenziate nell'AdiPV ed assicurare il miglior disegno urbano nel contesto della presente Convenzione (e così senza previsioni di corrispettivo), le Parti procedono alla cessione reciproca di aree secondo il quadro di ricomposizione fondiaria di cui all'Allegato [●].
2. A seguito della ricomposizione fondiaria, le aree ricevute dall'Amministrazione sono pari a mq, e quindi superiori a quelle dalla stessa cedute al soggetto attuatore, pari a... mq..
3. Più precisamente
 - il Comune si impegna a trasferire alla Società ____ mq come individuate nell'Allegato _____. Trattasi delle Aree Pubbliche del P.I.I. con in data 22.10.2021, rep. n. 109519/24020 a rogito del Notaio Luigi Ortolani, che vengono di fatto retrocesse alla Scocietà,;
 - la Società si impegna a trasferire al Comune un'area pari a _____ mq come individuata nell'Allegato _____, funzionale alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - parcheggi per circa _____ mq.;
 - verde per circa _____ mq.
 - strade per circa _____ mq.;
5. Il Comune rinuncia a ogni diritto ad ipoteca legale possa derivargli dal presente atto.

ART. 6) OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. In merito alle opere di urbanizzazione si evidenzia:
 - 1) che il Soggetto Attuatore realizzerà a scomputo degli oneri di urbanizzazione le opere descritte nell'art. 4 (per le quali è già stato rilasciato il titolo edilizio mediante la sottoscrizione dell'AdiPV), con eccezione dello studentato, la cui

disciplina è dettata dall'art. 4 dell'AdiPV;

- 2) che il costo complessivo di tali opere da realizzare dal Soggetto Attuatore è pari a €. 4.142.660,29 (di cui 653.282,94 per opere di riqualificazione della viabilità qualificate come "OO.UU. Esterne") come da computo metrico estimativo redatto da tecnico abilitato nominato dal soggetto attuatore verificato come congruo dagli Uffici comunali competenti;
- 3) che l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti all'Amministrazione Comunale portati a scomputo ammonta a Euro [●];
- 4) che le OOUU Interne consistono nella realizzazione di:
 - Aree per attrezzature e spazi collettivi (U);
 - Aree per parcheggi pubblici (P1);
 - Viabilità
 - Area per parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria ("P2")
- 5) che le OOUU Esterne consistono nella realizzazione di:
 - nuova rotatoria via Lagomaggio/via Damerini;
 - nuova rotatoria via U. Bassi/via Damerini
- 6) che le opere di urbanizzazione primaria saranno ammesse a scomputo degli oneri U1, e l'opera di urbanizzazione secondaria sarà ammessa a scomputo degli oneri U2;
- 7) che l'importo deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo diverso (inferiore o superiore), anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione;
- 8) che l'eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione rispetto agli oneri dovuti rimane a totale carico del Soggetto Attuatore che nulla potrà pretendere dal Comune;
- 9) che rimane salvo il conguaglio, in caso di costo inferiore delle opere rispetto all'ammontare degli oneri, esclusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione o di collaudo delle opere di urbanizzazione sulla base del costo delle stesse risultante dal conto finale redatto dalla Direzione Lavori e certificato dal Collaudatore.

ART. 7) REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto attuatore, in relazione ai disposti di cui al paragrafo 2, V comma, art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, (nel rispetto di quanto previsto all'art. 16, comma 2-bis, D.P.R. n. 380 del 2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, legge n. 214 del 2011), si obbliga per se medesimo e suoi eventuali successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione primaria come da progetto

approvato in sede di AdiPV, che sostituisce il relativo titolo abilitativo, nei termini di validità del titolo edilizio rilasciato in sede di accordo di programma, nonché in conformità alle prescrizioni impartite dagli uffici Comunali e/o enti e aziende competenti intervenuti durante l'iter istruttorio.

2. Il contributo di costruzione è pari a €.
3. Le opere, rispetto alla possibilità di essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione, sono suddivise come di seguito:

a: Opere a scomputo degli oneri di Urbanizzazione primaria dovuti a questa A.C. e di cui ai punti del precedente articolo 6, per complessivi Euro dei quali:

- Quadro A: costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza pari ad Euro
- Quadro B: somme a disposizione della stazione appaltante pari ad Euro di cui Euro per IVA.

Il costo delle opere di Urbanizzazione come sopra preventivato sarà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti a questa Amministrazione e calcolati secondo il Tabellare della Regione Emilia Romagna (come recepito dal Comune di Rimini con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 29/07/2021) e stimati preventivamente in Euro (.....).

4. Il Soggetto Attuatore dichiara sin da ora di accettare l'eventuale diversa valutazione del costo di realizzazione delle stesse con conseguente ridefinizione degli importi di spesa da sostenere e quindi anche l'eventuale adeguamento delle polizze fideiussorie poste a garanzia della realizzazione di tali opere da compiere prima del rilascio del relativo titolo edilizio.
5. Le opere di urbanizzazione di cui al comma 1, dovranno essere eseguite dal Soggetto Attuatore a proprie spese (salvo scomputo oneri come già evidenziato) con progettazione e affidamento dei lavori in conformità alla normativa vigente.
6. L'affidamento dei lavori da parte del soggetto attuatore seguirà i disposti di cui all'allegato I.12: "Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione" del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici.
7. A garanzia della corretta realizzazione e cessione di tutte le Opere di cui trattasi la Società ha proceduto a presentare la prescritta garanzia fideiussoria, la cui riduzione e svincolo è disciplinata al successivo art. 11.
8. Le opere dovranno essere realizzate da ditte qualificate "SOA" per ciascuna categoria d'opera.

9. Ogni maggior onere connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione rimarrà a carico del Soggetto Attuatore stesso.

ART. 8) REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

1. Il parcheggio posto sull'Ambito AUC_2 costituisce opera di urbanizzazione secondaria la cui realizzazione è prevista su area di proprietà di un soggetto terzo. L'AdiPV ha comportato quindi apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità in relazione a detta opera, sulla base del PFTE approvato e validato.
2. In sede di AdiPv la Società si è impegnata a predisporre il PFTE (che ha consegnato) e a sostenere i costi dell'esproprio cui il Comune procederà, nonché a realizzare a propria cura e spese il parcheggio pubblico entro l'importo massimo di 500.000,00 euro. Le Parti concordano che, ove l'importo complessivamente occorrente risulti superiore a 500.000,00 €, la Società procederà ugualmente alla realizzazione, ma l'eccedenza verrà scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria, trattandosi di opere di urbanizzazione.
3. Il Comune si impegna a procedere all'esproprio, acquisendo la titolarità dell'area.
4. A seguito dell'esproprio, la Società si impegna a presentare la richiesta di permesso di costruire, prestando all'atto del ritiro la fideiussione prescritta dall'art. 11.
5. La Società si impegna ad affidare i lavori nel rispetto del Codice dei contratti pubblici attualmente vigente.
6. Prima dell'inizio dei lavori, la Società è tenuta a trasmettere:
 - la dichiarazione attestante l'esecuzione delle procedure prescritte dalla normativa sovraordinata in materia di contratti e appalti pubblici;
 - i verbali definitivi di aggiudicazione, qualora si sia proceduto a gara;
 - i contratti d'appalto stipulati.

ART. 9) CESSIONE AREE E OPERE

1. Il Soggetto Attuatore, riguardo a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, cede gratuitamente al Comune un'area pari a _____ mq come individuata nell'Allegato _____ contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica. Le aree cedute sono funzionali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 7.
2. Il Soggetto Attuatore garantisce la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche (volontarie o legali), gravami di qualsiasi natura, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.
3. Per quanto concerne la libertà da vincoli e servitù viene fatto salvo quanto

eventualmente rappresentato dagli elaborati di progetto approvati dal Comune di Rimini e in sede di rilascio del Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione (ed eventuali varianti), ovvero di altri titoli abilitativi ai fini edilizi.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito dei propri poteri discrezionali di pianificazione e di interesse patrimoniale senza che i proprietari possano opporre alcun diritto od avere pretese di sorta.
5. Le opere di urbanizzazione realizzate dalla Società non formeranno oggetto di apposito atto di cessione, in quanto la proprietà in capo al Comune si perfezionerà mediante accessione ai sensi dell'art. 934 c.c.. La Società si impegna quindi riconsegnare le aree concesse in detenzione e a consegnare le opere di urbanizzazione a seguito dell'approvazione del collaudo.

ART. 10) PRESCRIZIONI TECNICHE

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

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

A - Progettazione delle Opere di urbanizzazione

Si dà atto che il Soggetto attuatore ha già provveduto alla progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e che procederà alla progettazione delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto prescritto ai precedenti articoli 7 e 8, presentando tutta la documentazione necessaria e munendosi di tutti i nulla osta e pareri necessari.

B - Direzione dei Lavori

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

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

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

B4. Entro 60 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere consegnato al responsabile del Progetto, completo degli elaborati e documenti, lo Stato consuntivo Finale delle Opere. Lo Stato consuntivo Finale conterrà una cartografia tecnica "as built" (come realizzato)

che rappresenti esattamente quanto realizzato, conformemente all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato), nonché un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui all'art. 38 del D.P.R. 207/10 e smi o norme che lo sostituiscono (Regolamento dei Lavori Pubblici) richiamato a titolo esplicativo.

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

C - Varianti in corso d'opera

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

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

Le richieste di varianti potranno essere corredate dai seguenti documenti:

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

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

D – Collaudo

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

condizione necessaria per il rilascio del P.C. stesso.

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

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

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

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

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

D6. Il collaudo finale, da effettuarsi entro 90 giorni dalla comunicazione della fine lavori, è soggetto all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale che precederà la consegna di fatto delle aree e dei lavori ivi realizzati come previsti nella presente Convenzione. L'approvazione del collaudo finale da parte dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro e non oltre 4 mesi dalla data di deposito dello stesso.

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

E1. Il Soggetto attuatore, si impegna a presentare la domanda per i permessi di costruire degli interventi privati entro 10 anni dalla firma della presente convenzione.

E2. I permessi di costruire relativi agli interventi di edilizia privata potranno essere presentati solo successivamente all'avvio dei lavori per le opere di urbanizzazione.

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

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

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

F - Picchettamenti – Tracciamenti

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

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

ART. 11) GARANZIE

1. Le Parti danno atto che la Società ha già provveduto a consegnare al Comune la fideiussione a garanzia della puntuale e corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione e della loro gestione e manutenzione, e come penale circa il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione. Con riferimento al parcheggio che costituisce opera di urbanizzazione secondaria ha corrisposto al Comune l'importo di 500.000,00 € a copertura dell'indennità di

esproprio. Per quanto concerne la garanzia della relativa realizzazione vale quanto di seguito disposto.

2. L'importo preventivato del parcheggio di cui al comma 1 da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta a € [●] come risulta dal quadro economico approvato unitamente all'AdPiV, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.
3. A garanzia della puntuale e corretta realizzazione del parcheggio di cui al comma 1, della sua gestione e manutenzione fino alla cessione gratuita al Comune, e come penale circa il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Soggetto Attuatore produce al momento del ritiro del permesso di costruire le seguenti garanzia fideiussorie:
 - Fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da [●] n. [●] in favore del Comune di Rimini, per un importo oggi stimato di Euro [●] maggiorato del [●] %.
4. La garanzia sopra citata dovrà essere rilasciata da imprese di assicurazione e/o banche debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di presentazione di servizi, come stabilito dall'art. 106, comma 3, del D. Lgs 36/2023. Non sono accettate clausole che impediscano, riducano o condizionino l'immediata escussione totale del premio di garanzia da parte del Comune.
5. La suddetta polizza fideiussoria bancaria o assicurativa sarà escutibile a prima richiesta scritta in favore del Comune di Rimini con operatività entro 15 giorni, con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, ogni eccezione rimossa ed esclusa, compresa l'espressa rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile; il pagamento di quanto dovuto da parte della Società avverrà, inoltre, a prima richiesta scritta del beneficiario in deroga alle disposizioni dell'art. 1945 del C.C.
6. La polizza dovrà obbligatoriamente prevedere la clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (FOI).
7. Tale aggiornamento avverrà automaticamente o su richiesta del Soggetto Attuatore.
8. Ad ogni modo la polizza fideiussoria si rinnoverà automaticamente ad ogni eventuale scadenza e avrà validità fino a che il Comune non comunichi il nulla-osta di svincolo.
9. 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 delle fidejussioni di cui al presente articolo, senza pregiudizio di ogni maggiore azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento

dei maggiori danni.

10. È ammessa la facoltà di svincolo delle polizze fideiussorie progressivamente all'avvenuto completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione garantite.

ART. 12) AZIONE SOSTITUTIVA DEL COMUNE

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi di cui all'art. 4 in sostituzione del Soggetto Attuatore inadempiente a spese del medesimo, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario sostenuto tramite l'escussione della fidejussione accesa dal Soggetto Attuatore, previa formale messa in mora con preavviso non inferiore a 30 giorni.
2. Dovrà inoltre risultare risarcito l'eventuale maggiore costo che potrà essere sostenuto dal Comune in seguito all'attivazione di specifico appalto per la ripresa e/o rifacimenti e compimento delle DT.
3. Ogni maggior carico connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle DT sarà a carico del Soggetto Attuatore stesso.

ART. 13) MANUTENZIONE

1. La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, con conseguenti responsabilità, relativamente alle aree attrezzate e non, di tutte le aree con sovrastanti opere ed impianti di urbanizzazione, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore (ed eventuali futuri aventi causa a qualsiasi titolo), fino alla cessione della proprietà delle stesse al Comune, tramite atto pubblico.
2. Fino al momento della consegna al Comune a seguito del collaudo definitivo e del passaggio di proprietà, i parcheggi realizzati resteranno soggetti al regime delle aree private senza alcun obbligo da parte del Comune stesso al pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta.
3. La manutenzione ordinaria del verde pubblico (limitato esclusivamente allo sfalcio periodico dell'erba) sarà a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa, per un periodo ulteriore non inferiore a 10 anni dalla cessione della proprietà in capo al Comune, esonerando il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare dalla gestione della medesima da parte del lottizzante.
4. Di tali obblighi, costi manutentivi e gestionali delle future aree pubbliche, si dovrà fare espressa menzione negli atti di vendita degli immobili oggetto di titolo abilitativo.

ART. 14) OBBLIGHI IN CASO DI ALIENAZIONE

1. Qualora il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa a qualunque titolo, procedano

all'alienazione, anche parziale, delle aree oggetto dell' AdPiv di cui trattasi o di diritti reali o di diritti edificatori su di esse, dovranno trasmettere agli acquirenti nell'atto pubblico di compravendita di alienazione o costituzione 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 da parte degli acquirenti di idonea garanzia fidejussoria sostitutiva di quella data dall'alienante.

2. La responsabilità solidale fra alienante ed acquirente resterà altresì operante nel caso in cui, nel rogito di compravendita, nei suddetti atti di alienazione o costituzione, non vengano puntualmente trasferiti tutti gli impegni ed obblighi della presente Convenzione, afferenti la porzione ceduta. I trasferimenti di proprietà o di diritti reali o di diritti edificatori, 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.
3. All'esito di tale trasferimento il soggetto acquirente subentrerà in toto nelle obbligazioni assunte con il presente atto, secondo quanto sopra previsto.

ART. 15) TRASCRIZIONE E SPESE

1. Le parti autorizzano la trascrizione integrale del presente atto, con esonero del Direttore dell'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini da ogni responsabilità al riguardo.
2. Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse principali e accessorie, riguardanti la presente Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore, compresa l'eventuale I.V.A. sulle cessioni e presentazioni. All'uopo viene chiesta l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più favorevoli.
3. Sono pure a carico del Soggetto Attuatore tutti i compensi e le spese, compresi gli oneri per il rilascio della fidejussione o della polizza.
4. 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. 16) IPOTECHE E VINCOLI

Il Soggetto Attuatore dichiara espressamente di rinunciare, per le aree da cedersi al

Comune, ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

ART. 17) PENALI E DECADENZA-RISOLUZIONE

1. Al verificarsi anche di uno solo dei seguenti eventi il Comune procederà all'escussione della fideiussione di cui al precedente art. 11, a titolo di penale:
 - mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dell' AdPiV nei tempi e nei modi stabiliti dalla presente Convenzione;
 - impossibilità di stesura del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione o parti di esse e qualora le stesse risultassero ancora non Certificabili oltre il termine massimo fissato dal Collaudatore/Direttore Lavori per l'esecuzione degli interventi atti a renderle collaudabili;
2. Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore, delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, salvo che derivi da cause ad esso non imputabili, può comportare la decadenza o risoluzione della Convenzione stessa da dichiararsi da parte del Comune di Rimini, il quale dovrà preventivamente invitare il Soggetto Attuatore stesso a provvedere al rispetto di quanto previsto nelle specifiche disposizioni di cui alla presente Convenzione entro un termine ritenuto congruo dal Dirigente del Settore Governo del Territorio, con riferimento agli adempimenti richiesti e comunque non inferiore a 30 (trenta) giorni e non superiore a 180 (centottanta) giorni dal ricevimento della comunicazione.
3. Decorso tale termine senza che il Soggetto Attuatore abbia provveduto a sanare quanto notificatogli, la Convenzione medesima potrà essere dichiarata decaduta o risolta.
4. 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.
5. Qualora si tratti di violazioni di norme urbanistico – edilizie imputabili 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) PREVENZIONE DELL'INFILTRAZIONE DELLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA: RISOLUZIONE

1. Il Comune acquisisce, tramite la Banca Dati Nazionale Antimafia, l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento al Soggetto Attuatore o suoi aventi causa. La predetta informazione antimafia consiste nell'attestazione della sussistenza o meno di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67, nonché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 91, comma 6 del D.Lgs. 159/2011, nell'attestazione della sussistenza o meno di eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società o imprese interessate indicati nel comma 4 del citato art. 84.
2. Qualora il Comune riceva comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del Soggetto attuatori o suoi aventi causa di cui al comma precedente, procederà alla risoluzione della Convenzione nei confronti del/i soggetto/i destinatari dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della Convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dall' AdPiV.

ART. 19) 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 urbanistiche riservata alla giurisdizione esclusiva di detto giudice ai sensi dell'art. 133 del Codice del processo amministrativo.

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 il Soggetto Attuatore e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione degli obblighi dedotti nella presente convenzione.
2. Per quanto non espressamente contenuto nella presente Convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al D.P.R. n. 380/2001, alla L.R. dell'Emilia-Romagna n. 15/2013, alla L.R. dell'Emilia-Romagna n. 20/2000 (per quanto applicabile), alla L.R. dell'Emilia-Romagna n. 24/2017 ed al D.Lgs 36/2023 e ssmm.
3. Nessun ulteriore onere, compresa l'eventuale IVA esposta in fattura, potrà essere posto a carico dell'Amministrazione Comunale.
4. Le spese di questo atto e conseguenti sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

ART. 21) DICHIARAZIONI FISCALI

Si chiede l'applicazione delle agevolazioni tributarie ai sensi dell'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 che prevede l'applicazione alle convenzioni urbanistiche del trattamento tributario di cui all'art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 che prevede l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

I componenti mi esonerano dalla lettura degli allegati, facenti tutti parte integrante e sostanziale del presente atto, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia ma sotto la mia direzione ho letto e pubblicato ai componenti che lo approvano e sottoscrivono con me Notaio. Rogato in fede.