

-

COMUNE DI RIMINI
C.F. - P.IVA 00304260409

DIREZIONE GENERALE

Dipartimento Pianificazione e Gestione Territoriale

ALLEGATO A

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Permesso di Costruire Convenzionato in ditta:

-----,
C.F./P.I. n. -----
con sede in -----

Firma per accettazione della Proprietà:

(Documento firmato digitalmente)

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA
REPUBBLICA ITALIANA

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 - Ing. Carlo Mario Piacquadio, nato a Castelvetero in Valfortore (BN) il 14/12/1967, 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 Capo del "Dipartimento Pianificazione e Gestione Territoriale" e quindi in nome, per conto e nell'interesse del "**COMUNE DI RIMINI**" (Codice fiscale/partita IVA 00304260409) con sede in Rimini, Piazza Cavour n. 27, autorizzato alla stipula della presente convenzione con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, da Delibera che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "**A**";

2 - ----- nato a ----- (--) il -----, Codice Fiscale -----, legale rappresentante della ----- C.F./P.I. n. ----- con sede in ----- codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di -----, iscritta al Registro delle Imprese di ----- al n. -----, (d'ora in avanti anche la "**Società**" o "-----" o "**Soggetto Attuatore**").

Dette parti parenti (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

a) che la ----- C.F./P.I. n. -----con sede in Rimini Via -----è proprietaria del terreno posto in Comune di Rimini, Via -----, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio --, particella ---- di mq ----

b) che la suddetta area distinta al foglio ---, particella n. ----- è classificata all'art. 53 delle NTA del RUE vigente come "*AUC. 2 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste delle frange urbane e delle località minori*", che prevede che l'intervento edilizio diretto sia assentibile a condizione che venga realizzato mediante Permesso di Costruire convenzionato che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parcheggi P1 di Urbanizzazione Primaria, e che la suddetta area distinta al foglio --- particella n. ---- è classificata all'art. --- delle NTA del RUE vigente come "*ANS - Ambiti per nuovi insediamenti urbani e relative dotazioni*",

c) che il Sig. -----, nato a ----- (--) il -----, Codice Fiscale -----, legale rappresentante della ----- C.F./P.I. n. ----- con sede in ----- ha presentato domanda di "Permesso di Costruire convenzionato" in data ----- con prot. ----- pratica n.----- (Permesso che nel seguito del presente atto sarà anche in breve indicato come "**PdCC**") per la realizzazione sulle aree suddette di un edificio residenziale, nel seguito del presente atto saranno denominati anche in breve "**proprietà**" o "**soggetto attuatore**",

d) che la Superficie Territoriale costituita dai suddetti mappali (area che nel seguito del presente atto sarà anche in breve indicata come "**ST**") ha una superficie catastale pari a mq. ---- e una superficie reale mq ----- mq, come da calcolo analitico delle superfici che è rappresentato nella tavola -----

e) che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune quale Dotazione Territoriale, come previsto dalla specifica norma dell'art. 37 del RUE, un'area pari ad almeno 25 mq per ogni 100 mq di incremento di SU di progetto, area che nel seguito sarà anche in breve indicata come "**DT**", della superficie non inferiore a mq. ----- da destinare interamente alla realizzazione dello standard di parcheggio pubblico (P1); detta area (DT) corrisponde alla porzione della particella individuata catastalmente al Foglio ---- part. ---- (-----);

f) che la "proprietà" ha altresì accettato quanto proposto dal Comune di Rimini di realizzare direttamente sull'area DT le dotazioni territoriali (*vedi **Tavola grafica***-----costituite da: n°-- parcheggi P1 -----);

g) che il Consiglio Comunale di Rimini ha approvato lo schema della presente convenzione e di fatto le cessioni e le relative modalità, con propria deliberazione n. del succitata;

h) che si deve ora procedere alla traduzione in atto, avente efficacia di atto pubblico, delle condizioni ed oneri assunti in ordine al Permesso di Costruire Convenzionato precitato per il quale si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto, che formano parte integrante e sostanziale della delibera di Consiglio Comunale suddetta e qui di seguito elencati:

ELABORATI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

-----	Prot. -----
-----	Prot. -----
-----	Prot. -----
-----	Prot. -----
-----	Prot. -----

-----	Prot. -----
-----	Prot. -----
-----	Prot. -----
-----	Prot. -----
-----	Prot. -----
----- -----	Prot. -----
-----	Prot. -----
-----	Prot. -----
-----	Prot. -----

Tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, 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) TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Il Soggetto Attuatore dichiara di riconoscere, di assumere in proprio e di impegnarsi a trasmettere e trasferire con atto registrato e trascritto ai propri eventuali aventi causa, le obbligazioni della presente Convenzione per l'intervento di cui al PDCCD secondo le modalità previste dal trascrivendo atto, indicate negli articoli seguenti.

ART. 3) OGGETTO

Il presente Titolo ha ad oggetto le opere di -----consistenti in:

- ristrutturazione edilizia pari a **mq** ----- **di Sc** e ----- con Sv massima pari a ----- mq;
- nuova costruzione delle opere di urbanizzazione consistenti in -----, -----, viabilità pubblica di accesso, realizzazione di pertinenze a verde attrezzato ad uso pubblico -----;

La presente Convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto attuatore in ordine alla cessione delle aree, nonché alla progettazione, realizzazione e cessione delle opere di Urbanizzazione previste nel Permesso di

Costruire Convenzionato, secondo gli elaborati in premessa.

ART. 4) TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PdCC

L'attuazione del PdCC avverrà nei termini di scadenza dello stesso o di sue eventuali proroghe e secondo quanto prescritto dal successivo art. 5.

Il PdCC si intende attuato con la realizzazione, la resa del certificato di regolare esecuzione e la cessione di tutte le opere, descritte negli elaborati grafici allegati, sulle aree DT descritte in premessa ossia

- Parcheggio P1 sito in Via----- Rimini Fg.-- part.-----) di cui riferimenti progettuali ed esecutivi alla -----

ART. 5) INDICAZIONE DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree interessate dal progetto di PdCC in oggetto, meglio descritte ai punti d), e), f) delle premesse, pari a complessivi catastali mq. ----- e, come da rilievo dello stato di fatto, di reali mq. -----e ----- circa, si ripartiscono, con riferimento alle tavole "-----)" di PdCC allegata alla Delibera di C.C. sopra citata, nel modo seguente:

A – AREA DELL'INTERVENTO

Area di sedime e pertinenziale (SF residua) destinata alla edificazione privata, per una superficie complessiva di mq. -----;

B – DOTAZIONI TERRITORIALI (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA "OOUU")

Aree da cedere gratuitamente al Comune per una superficie non inferiore a mq. ----- pari al 25% (venticinque per cento) dell'incremento della SU di progetto, come previsto dall'art. 37 del RUE, da destinarsi a dotazioni territoriali (parcheggio pubblico, verde attrezzato, ecc.):

a) area per opere di urbanizzazione attrezzata a parcheggio, come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di mq. -----;

L'area di cui al punto a) pari a mq. -----sarà utilizzata per la realizzazione di n° ---- parcheggi P1 in progetto che verranno realizzati a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare su tali aree le opere di urbanizzazione come descritte nella ----- opere che nel seguito del presente atto saranno anche in breve indicate come "**OOUU**".

Tali aree, comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di fine lavori delle OOUU, se i lavori termineranno nei 3 (tre) anni dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire, mentre in caso di eventuale richiesta di proroga del PdCC, sempre entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di fine lavori, ma comunque entro e non oltre 5 (cinque) anni dalla data di rilascio dello stesso permesso, il tutto previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare le prescrizioni imposte dal Settore Infrastrutture del ----- prot. -----, dal Settore ----- del ----- prot. -----, dall'U.O. Qualità Urbana e verde Pubblico-Ufficio Verde prot. ----- del ----- nonché dal Settore Pianificazione Strategica e Patrimonio-Ufficio Acquisti e Alienazioni del ----- prot. -----;

ART. 6) OPERE DI URBANIZZAZIONE

In merito alle opere di urbanizzazione si evidenzia:

- 1) che il Soggetto Attuatore realizzerà le opere descritte nell'art. 5 punto B;
- 2) che il costo complessivo di tali opere da realizzare dal Soggetto Attuatore è pari a -----€ come da computo metrico estimativo redatto dall'----- e verificato come congruo dal Settore Infrastrutture nel parere del -----prot. n. -----.

ART. 7) ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

L'edificazione sulle aree di proprietà privata per gli interventi di edilizia a funzione residenziale, avrà luogo mediante intervento edilizio diretto in forza del PdCC.

In sede di rilascio del PdCC saranno quantificati:

- 1) gli oneri di urbanizzazione primaria U1;
- 2) gli oneri di urbanizzazione secondaria U2;
- 3) il contributo sul costo di costruzione C.C.;

Gli oneri di urbanizzazione primaria U1, di urbanizzazione secondari U2, il costo di costruzione saranno corrisposti in sede di ritiro del PdCC.

L'onere della monetizzazione del parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria, non verrà quantificato in quanto verranno, nella superficie prevista, realizzati e ceduti i parcheggi P1.

ART. 8) REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto attuatore assume per sé medesimo l'obbligo e, si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo, di far realizzare sulle aree di cui al precedente art. 5 tutte le opere di urbanizzazione ivi descritte in conformità con gli elaborati di progetto ed alle prescrizioni impartite dagli Uffici di Enti/Aziende competenti.

Pertanto, il Soggetto Attuatore dichiara sin da ora di accettare le prescrizioni e condizioni inserite nei pareri definitivi, accettando le prescrizioni imposte per una migliore definizione progettuale delle Opere di Urbanizzazione.

Ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., trattandosi di opere di urbanizzazione primaria, non a scomputo, strettamente necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione ed il cui valore complessivo è inferiore alle soglie di cui all'art. 14, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., il loro

affidamento non è soggetto all'applicazione del Codice dei Contratti Pubblici così come espressamente stabilito dall'art. 5 dell'Allegato I.12 al D.Lgs. n. 36/2023, richiamato dall'art. 13, comma 7 del medesimo Decreto Legislativo.

Ogni maggior onere connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come ogni maggior costo relativo alla loro realizzazione, sarà a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 9) GARANZIE E PENALI

L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta a ----- € (-----) come risulta dal quadro economico, verificato come congruo dal Settore Infrastrutture nel parere del ----- prot. n. -----, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

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

- Fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da <> n. <> in favore del Comune di Rimini, per un importo oggi stimato di Euro ----- (-----) maggiorato del 10% a garanzia della realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione individuate all'art. 5 lettera B) della presente convenzione urbanistica e di tutti gli ulteriori obblighi previsti.

- Fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da <> n. <> in favore del Comune di Rimini, per un importo oggi stimato di Euro 20.000,00 (ventimila euro) quale penale, a garanzia del rispetto di tutti i tempi ed obblighi previsti in convenzione urbanistica in ordine alla realizzazione e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione sopra citate.

Le garanzie sopra citate sono state rilasciate da imprese di assicurazione e/o banche debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di 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.

La suddetta polizza fideiussoria bancaria o assicurativa sarà escutibile a prima richiesta scritta in favore del Comune di Rimini con operatività entro 15 (quindici) 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.

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). Tale aggiornamento avverrà automaticamente o su richiesta del Soggetto attuatore.

Ad ogni modo la polizza fideiussoria si rinnoverà automaticamente ad ogni eventuale scadenza e avrà validità fino a che l'Amministrazione Comunale non comunichi il nulla-osta di svincolo.

In ogni caso di inottemperanza agli obblighi assunti con la presente convenzione da parte del soggetto attuatore, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fidejussione come definita precedentemente, senza pregiudizio di ogni maggiore azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento dei maggiori danni.

Al verificarsi anche di uno solo dei seguenti eventi il Comune procederà all'escussione della polizza a titolo di penale:

- mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste del PDCCD nei tempi e nei modi stabiliti dalla presente Convenzione;
- ingiustificato ritardo nell'ultimazione delle opere previste dal PDCCD;
- impossibilità di stesura del CRE relativo alle opere di urbanizzazione o parti di esse e qualora le stesse risultassero ancora non Certificabili oltre il termine massimo fissato dal Direttore Lavori per l'esecuzione degli interventi necessari;
- mancato rispetto del termine previsto per la cessione al Comune di aree ed opere.

ART. 10 CESSIONE AREE E OPERE

Il Soggetto attuatore, in relazione a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, assume per se medesimo l'obbligo, e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, di cedere gratuitamente al Comune di Rimini entro 60 (sessanta) giorni dal certificato di regolare esecuzione, approvato dal Comune di Rimini, la proprietà delle aree sulle quali insisteranno le opere di urbanizzazione, nonché la proprietà delle opere stesse, tramite atto pubblico, a propria cura e spese e previa presentazione di apposito frazionamento da redigersi a cura e spese dello stesso entro 30 (trenta) giorni dalla fine lavori subordinato ad accettazione del Comune. Il frazionamento dovrà essere eseguito per destinazione 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 a qualunque titolo dovranno cedere le aree, unitamente alle opere di urbanizzazione ivi realizzate, garantendone la

proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.

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 contestualmente alla data fissata per la cessione tramite Atto pubblico delle stesse aree ed opere.

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

Sarà possibile presentare la "Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità" per il fabbricato, dietro presentazione del "Certificato di regolare esecuzione" delle opere di urbanizzazione pubbliche e/o di uso pubblico previste nel comparto, a firma del Direttore dei Lavori delle stesse, che solo a tal fine sostituirà il collaudo della presente convenzione.

In caso di inadempimento riguardante l'obbligo del trasferimento di proprietà di aree ed opere, oltre all'escussione della penale di cui al precedente art. 9, 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 apposita fidejussione, come specificato all'art. 9.

A – PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

A1. Il Soggetto attuatore, a seguito della notifica di accoglimento del Permesso di Costruire Convenzionato, ovvero della determinazione di conclusione favorevole condizionata delle conferenze di servizi volta anche a sostituire i titoli abilitativi, presenterà all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'incarico da parte dei progettisti recante il loro consenso alla eventuale "assunzione della proprietà del progetto definitivo/esecutivo" da parte del Comune di Rimini, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intenda attivare l'azione sostitutiva di cui al successivo art. 11; in tal caso, infatti, il Comune avrà il diritto di utilizzare tale progetto o di apporvi eventuali modifiche in piena libertà da qualsiasi vincolo e/o diritti verso terzi.

A2. L'insieme dei documenti e degli elaborati tecnici del progetto definitivo/esecutivo verificato, costituiscono il Titolo Abilitativo per l'esecuzione delle OO.UU.. Le prescrizioni, condizioni ed adempimenti introdotti sul Titolo Abilitativo equivalgono agli adempimenti (obblighi) della presente convenzione. Nel caso in cui partecipassero alla progettazione diversi tecnici incaricati per quanto di loro competenza, ogni progettista dovrà provvedere alla dichiarazione della propria responsabilità

progettuale ai sensi del C.P. ed alla dichiarazione di liberatoria di cui al precedente comma A1.

A3. Il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) relativo all'edificio, potrà avvenire solo previa emissione della certificazione di regolare esecuzione così come previsto all'art. 10, delle opere di urbanizzazione funzionali all'edificio per poterlo utilizzare in maniera autonoma ed indipendente.

A4. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1669 del codice Civile, qualora nel corso di 10 (dieci) anni dall'approvazione dell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione, le medesime, per vizio del suolo o per difetto di costruzione, si rovinassero in tutto o in parte, oppure presentassero evidenti pericoli di rovina o gravi difetti di costruzione, il soggetto attuatore sarà ritenuto responsabile nei confronti del Comune o dei suoi aventi causa e sarà tenuto al ripristino delle opere secondo le indicazioni del Comune.

B - DIREZIONE DEI LAVORI

B1. Il Soggetto attuatore del Permesso di Costruire Convenzionato comunicherà all'A.C., prima del rilascio del permesso di costruire o alla comunicazione della data di inizio lavori, il nome della Ditta esecutrice e la composizione dell'Ufficio Direzione Lavori.

B2. Ogni intervento di controllo eventualmente richiesto dall'Amministrazione Comunale deve essere fatto pervenire con 5 (cinque) 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 come da regolamento comunale.

B4. Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere consegnato lo Stato consuntivo Finale delle Opere completo degli elaborati e documenti. Lo Stato consuntivo Finale conterrà una cartografia tecnica "as built" (come realizzato) che rappresenti esattamente quanto realizzato, conformemente al titolo abilitativo rilasciato, con particolare riferimento alla localizzazione delle eventuali reti interrato, nonché un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui al comma 8 all'art. 41 del D.lgs. 36/2023 richiamato a titolo esplicativo.

B5. E' fatto salvo che il Dirigente Responsabile 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 secondo quanto previsto dalla LR 15/13.

C2. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, 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.

D – CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

D1.

- a. sussistono le condizioni previste dall'art 116, comma 7, e dell'Allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023, per depositare il CRE in sostituzione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo
- b. non sussistendo le condizionidovrà essere redatto il certificato di collaudo tecnico amministrativo

D2. Sarà cura del Direttore Lavori, quindi, reperire tutti i nulla osta dei vari Enti/Aziende e Servizi al fine di dimostrare il recepimento delle prescrizioni ivi impartite, 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.

Ai sensi dell'Allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023, Il CRE deve essere completato dal Direttore dei Lavori entro 60 giorni dalla comunicazione della fine lavori e precederà la consegna delle aree e dei lavori ivi realizzati (cessione) come previsti nella presente Convenzione.

E - PERMESSO DI COSTRUIRE

E1. Il permesso di costruire costituisce titolo abilitativo sia per la realizzazione degli interventi di edilizia privata sia per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.

E2. Il permesso di costruire viene rilasciato non scomputando il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2-

Il Soggetto Attuatore ha assunto l'obbligo di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sull'area da cedere.

E3. Gli oneri di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione dovranno essere versati secondo le modalità correnti al momento del rilascio del permesso di costruire.

E4. Le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all' art. 14 del D.Lgs. 36/2023 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, come nel caso di specie, sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui agli articoli seguenti.

E5. Il soggetto attuatore si impegna a comunicare ai competenti uffici comunali la data di inizio lavori delle opere assentite; gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.

F - PICCHETTAMENTI – TRACCIAMENTI

F1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese, i marciapiedi, la delimitazione della superficie fondiaria dell'edificio (area privata) e quanto altro attiene al PDCCD stesso e alle opere di urbanizzazione, 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 AZIONE SOSTITUTIVA DEL COMUNE

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi di cui all'art. 5 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 (trenta) giorni.

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.

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

ART. 12) MANUTENZIONE

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.

ART. 13) OBBLIGHI IN CASO DI ALIENAZIONE

Qualora il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a qualunque titolo, procedano ad alienazione, anche parziale, delle aree oggetto del PdCC 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.

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 attuatrice 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.

All'esito di tale trasferimento il soggetto acquirente subentrerà in toto nelle obbligazioni assunte con il presente atto, secondo quanto sopra previsto.

ART. 14) TRASCRIZIONE E SPESE

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

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

Sono pure a carico 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

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

ART. 16) DECADENZA-RISOLUZIONE

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto attuatore, delle obbligazioni assunte con la

presente Convenzione, salvo che derivino da cause ad esso non imputabili, può comportare la decadenza o risoluzione della Convenzione stessa da dichiararsi da parte del Comune di Rimini, il quale dovrà preventivamente invitare il Soggetto attuatore stesso a provvedere al rispetto di quanto previsto nelle specifiche disposizioni di cui alla presente convenzione, entro un termine ritenuto congruo dal Comune, con riferimento agli adempimenti richiesti e comunque non inferiore a 30 (trenta) giorni e non superiore a 180 (centottanta) giorni dal ricevimento della comunicazione.

Decorso tale termine senza che il Soggetto attuatore abbia provveduto ad adempiere alla diffida indicata al precedente capoverso, la convenzione medesima potrà essere dichiarata decaduta o risolta.

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

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

ART. 17) PRESCRIZIONI TECNICHE

La proprietà 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.

Art. 18) PREVENZIONE DELL'INFILTRAZIONE DELLA CRIMINALITA' 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 ai soggetti che richiedono il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato. 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 di uno o più soggetti attuatori del PdCc 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 dal Pdcc.

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 comma 1 lett. A) del Codice del Processo amministrativo

ART. 20) DISPOSIZIONI FINALI

La presente convenzione si intende stipulata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne, assumendosi il Soggetto attuatore e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione delle opere di cui al presente PdCc.

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 nonché alla Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. ed ai principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Nessun ulteriore onere potrà essere posto a carico dell'Amministrazione Comunale.

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 comparenti 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.