

**COMUNE DI RIMINI**

C.F. - P.IVA 00304260409

**DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE**

Settore Pianificazione attuativa ed ERP

**ALLEGATO XX**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

Permesso di costruire Convenzionato per la realizzazione di un intervento

Commerciale al dettaglio e Commerciale all'ingrosso

denominato

**“Comet – S.S. 16”**

Firma per accettazione della Proprietà:

---

(Timbro e Firma)

---

(Timbro e Firma)

## **-SCHEMA CONVENZIONE**

Permesso di costruire Convenzionato per la realizzazione di un intervento  
Commerciale al dettaglio e Commerciale all'ingrosso  
denominato  
**“Comet – S.S. 16”**

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

- **Dott. Natalino Vannucci** nato a Rimini il XXXXXXXXX, domiciliato, per ragioni di carica, in  
Rimini presso la Residenza comunale piazza Cavour, n. 27 che interviene ed agisce in questo  
atto non in proprio, ma nella sua veste e qualità di Dirigente del Settore Pianificazione attuativa  
ed E.R.P. e quindi in nome e per conto del Comune di Rimini con sede in Rimini, P.zza Cavour,  
27 Codice fiscale/partita IVA 00304260409, autorizzato alla stipula della presente convenzione  
con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_, esecutiva ai sensi e per gli effetti di  
legge, pubblicata all'Albo Pretorio per giorni 10, dal \_\_/\_\_/\_\_\_\_, che in copia conforme si allega  
al presente atto sotto la lettera “A” come parte integrante e sostanziale;

(d'ora in poi anche, per brevità: "*il Comune*")

- **XXXXXX** nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, il  
quale dichiara di intervenire ed agire in questo atto in qualità Legale Rappresentante della  
Società **“COMET S.p.a.”** con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ ; Codice  
fiscale/Partita IVA \_\_\_\_\_, proprietaria dei terreni siti in Rimini al N.C.T. del  
Comune di Rimini al Foglio n.109, particelle n. 20-26-60-170-378-379-383-347;

(d'ora in poi anche: "*la 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 CHE:**

**a)** COMET S.p.a. è proprietaria delle aree distinte al Nuovo Catasto terreni come segue:

- I) Fg. 109, mapp. 26 e 170 in parte, per complessivi mq 6.110,14 già oggetto del P.P.  
denominato "*Comet - SS. 16*", approvato con delibera Consiglio Comunale n. **99** del  
21/10/2010, e oggetto di Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 17.12.2010 rep. n.  
30141 raccolta n. 12768;
- II) Fg. 109, mapp. 347, per complessivi mq 2.904,00 già oggetto del P.P. denominato "*Via  
Palmiri – Zona G3.2*", approvato con delibera Consiglio Comunale n. 117 del 25/10/2007, e

oggetto di convenzione sottoscritta in data 8.10.2008 rep. n. 73492 raccolta n. 18162;  
III) Fg. 109, mapp. 20, 60, la residua porzione della particella 170, 378, 379, 383, non oggetto di alcun Piano attuativo;

per una Superficie territoriale Catastale di circa mq.16.268,00, ed una superficie derivante dal rilievo dello stato di fatto pari a mq. 16.615,57, entrambe al netto del fosso consortile di proprietà demaniale ricompreso nell'area d'intervento, per una superficie di mq. 340,35.

- b)** dette aree sono classificate dal P.S.C. come ASP "*Ambiti specializzati per attività produttive*" (art. 5.4 P.S.C.), e specificamente come ASP2 "*Ambiti specializzati per attività prevalentemente terziarie e commerciali*", ove è ammesso l'uso b1.3n "*medio-grandi strutture di vendita non alimentari*" e interventi di Nuova Costruzione
- c)** I due Piani Particolareggiati, approvati in conformità con lo strumento Urbanistico previgente (Piano Regolatore Generale '99) che interessano le aree oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato sono tuttora validi ed efficaci.  
In complesso prevedono la possibilità di realizzare circa 2.553 mq. di Superficie Utile con destinazione Commerciale e circa 580,68 mq. destinati ad "attività sportive e spettacoli"; quantità oggi insufficienti ed incongrue rispetto alle esigenze della Società, che intende concentrare in un'unica sede le attività all'ingrosso e al dettaglio, utilizzando a tal fine la totalità delle aree di cui al punto "a", in conformità con la nuova strumentazione Urbanistica vigente nel Comune di Rimini (P.S.C./R.U.E);
- d)** con apposita comunicazione trasmessa a mezzo PEC in data 16.5.2017 (prot. n. 115390, e quindi con formale richiesta in bollo in data 11/10/2017 prot. n. 255820 (acquisita agli atti d'ufficio in data 12/10/2017), la Società ha quindi proposto al Comune il superamento dei due Piani particolareggiati vigenti in favore del rilascio di un permesso di costruire convenzionato esteso a dette aree, condizionando tuttavia all'emissione della notifica di accoglimento del detto Permesso la risoluzione consensuale delle due convenzioni urbanistiche e l'efficacia della revoca delle precedenti delibere di approvazione dei due Piani, come da delibera consiliare di approvazione dello schema della presente convenzione;
- e)** l'intervento edilizio di iniziativa privata oggetto di detto Permesso, che dovrà essere presentato in conformità agli elaborati che formano parte integrante della citata delibera di revoca prevede l'esecuzione di un unico nuovo edificio a destinazione "Commerciale", da destinare in parte alla vendita all'ingrosso e in parte alla vendita al dettaglio, nonché la realizzazione e cessione di Standard Urbanistici ex lege, fatta salva la monetizzazione di cui al successivo articolo 7;
- f)** il Consiglio Comunale di Rimini ha approvato lo schema di Convenzione e gli allegati tecnico/grafici, con propria deliberazione n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ ;
- g)** ai sensi delle vigenti leggi, esistono i presupposti giuridici per effettuare l'intervento e, con la firma della presente Convenzione, la Proprietà dimostra di volerlo realizzare in conformità:  
- alle norme di P.S.C. e di R.U.E. vigenti;

- agli allegati tecnico/grafici che formano parte integrante e sostanziali della delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_ sopraccitata;
- alla normativa di settore, nazionale e Regionale vigente, sovra ordinata;

**h)** si deve ora procedere alla traduzione in atto, avente efficacia di atto pubblico, delle condizioni ed oneri assunti in ordine al progetto per il quale si fa espresso riferimento agli elaborati tecnico grafici di seguito elencati:

**- Tavola 1 Rilievo stato di fatto;**

**- Tavola 2 Sovrapposizione rilievo catastale – PSC - RUE;**

**- Tavola 3 Vincoli;**

**- Tavola 4 Stato Piani Particolareggiati approvati;**

**- Tavola 5 Stato di Progetto e standards urbanistici;**

**- Tavola 6 Planivolumetrici Stato di progetto – Stato P.P. approvati**

**- Quadro presuntivo complessivo della spesa OO.UU. e computo metrico estimativo**

**- Schema di convenzione**

**- Relazione tecnico-illustrativa**

Tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le Parti come sopra rappresentate si stipula e conviene quanto segue:

### **Art. 1. Oggetto della convenzione**

1. Le premesse di cui sopra fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, costituendone al tempo stesso, il presupposto.
2. La presente convenzione è destinata ad accedere al permesso di costruire convenzionato che la Proprietà procederà successivamente a presentare per la realizzazione di un edificio commerciale nelle aree classificate come ASP.2 di cui in premessa, come sopra catastalmente identificate e come da elaborati tecnico/grafici allegati alla delibera consiliare sub “h” delle premesse.

Essa disciplina pertanto gli obblighi tra le Parti relativi a detto intervento, nonché i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse, oltre che la relativa gestione e manutenzione.

### **Art. 2. Obblighi delle Parti**

1. La Società dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione al permesso di costruire convenzionato ed eventuali varianti, la richiesta del quale verrà presentata a seguito della stipula della presente, ai sensi di legge.

### **Art. 3 Tempi di attuazione degli interventi**

1. L'attuazione delle opere private e pubbliche potrà avvenire nel rispetto dei tempi ordinariamente previsti dalla Legge per gli interventi oggetto di permesso di costruire.
2. La Proprietà si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione contemporaneamente alla realizzazione dell'edificio commerciale in modo che esse siano ultimate prima della richiesta di

agibilità.

#### **Art. 4. Aree interessate dall'intervento ed opere di urbanizzazione**

1. Le aree interessate dal permesso di costruire convenzionato, come evidenziate alla lettera a) delle premesse, sono situate in Rimini e corrispondono a quelle di seguito elencate:

##### **A - Aree per edificazione privata**

Area destinata alla realizzazione dell'edificio commerciale secondo i parametri edilizi e la normativa di P.S.C. e R.U.E., per una superficie fondiaria totale di circa **mq. 13.908,57** su cui realizzare un fabbricato di superficie complessiva massima pari a **mq. 6.005,00** di cui mq 3.205,00 destinati a "Commercio al dettaglio" (con una superficie di vendita massima pari a 2.500,00 mq.) e la restante parte, pari a 2.800,00 mq. destinata a "Commercio all'Ingresso", distribuiti come da elaborati allegati alla delibera citata.

##### **B - Aree ed opere di urbanizzazione**

Esse consistono in:

- Parcheggi pubblici = mq. **1.565,00**

- Verde pubblico = mq. **1.924,14** da soddisfare mediante monetizzazione nella misura di **1.021,14** e mediante cessione (attrezzata) nella misura di mq. **903,00**. Vedi il successivo articolo 7.

- Viabilità = **mq. 155 + mq. 84** (pari a 239,00)

La quantificazione delle aree destinate a divenire Viabilità Comunale, dovrà essere precisamente definita in sede di Permesso di Costruire, con particolare riferimento all'innesto sulla Via Palmiri del Parcheggio afferente l'attuale edificio "Mc Donalds".

Il progetto si è attestato sulle superfici derivanti dal rilievo dello stato di fatto. I frazionamenti relativi alle Opere di Urbanizzazione dovranno corrispondere con detto progetto.

#### **Art. 5 Realizzazione Opere di Urbanizzazione primaria**

1. La Società si obbliga per sé e per i suoi eventuali successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione descritte all'art. 4 punto B che precede, in conformità agli elaborati di cui al punto h delle premesse, nonché alle prescrizioni eventualmente impartite in sede istruttoria del successivo Permesso di Costruire, dagli uffici Comunali e/o enti e aziende competenti ad esprimere atti di assenso a riguardo.

2. A garanzia della corretta realizzazione delle Opere di cui trattasi, la Proprietà si impegna a presentare apposite garanzie bancarie e/o assicurative, come meglio precisato al successivo articolo 8.

3. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite dalla Società a proprie spese con progettazione e affidamento dei lavori in conformità alla normativa vigente, in particolare per quanto concerne il Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016 attualmente vigente) che nel caso di specie rinvia all'art. 16 c. 2-bis del D.P.R. 380/2001, consentendo quindi l'attuazione diretta di dette opere da parte del Privato.

#### **Art. 6. Cessione aree ed opere.**

1. Salvo quanto previsto al successivo art. 11 per quanto attiene alla gestione e manutenzione, la Società si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Rimini la proprietà delle

aree attrezzate di cui al precedente articolo 4 punto B (e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori ed aventi causa a qualunque titolo), tramite atto pubblico e previa presentazione di apposito frazionamento entrambi a propria cura e spese, entro 120 gg. dall'emissione del certificato di regolare esecuzione come meglio specificato al successivo articolo 9. lettera D.

2. La Società e/o i suoi aventi causa dovranno cedere le aree, unitamente alle opere di urbanizzazione ivi realizzate, garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.
3. Qualora, all'atto della stipula della presente convenzione, le aree da cedere al Comune risultassero gravate da vincoli ipotecari di qualsivoglia natura (ipoteche volontarie, ipoteche legali o altro), la Proprietà si impegna a liberarle dai citati gravami entro 30 giorni dalla data fissata per la cessione tramite Atto Pubblico, pena escussione della polizza di cui al comma 1 del successivo articolo 8.
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 modificarne 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. In caso di inadempimento riguardante l'obbligo del trasferimento di proprietà di aree ed Opere, oltre all'escussione della fideiussione di cui al successivo articolo 8, 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.

#### **Art. 7 Oneri di urbanizzazione e monetizzazione - scomputo.**

1. Il costo delle opere di Urbanizzazione primaria e l'importo corrisposto a titolo di monetizzazione delle medesime (quest'ultimo, a norma dell'art. 39 c. 3 R.U.E.), sarà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune e calcolati in base alle vigenti disposizioni normative e stimati preventivamente in Euro € 160.697,30 circa.
2. L'eventuale eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto agli oneri dovuti rimarrà a totale carico della Società che nulla potrà pretendere dal Comune, salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione stessa in sede di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione; l'eventuale conguaglio verrà accertato sulla base del costo "a consuntivo" delle opere di urbanizzazione, risultante dal conto finale redatto dalla Direzione Lavori e certificato dal collaudatore.
3. Ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 6.6 delle N.T.A. di P.S.C. e dell'art. 39, comma 2) del R.U.E.. è stata autorizzata la monetizzazione di una quota parte dello standard a verde pari a **1.021,14 mq.** poiché è stata dimostrata *"l'impossibilità di reperirla all'interno dell'area d'intervento, in attesa che il primo POC individui aree sulle quali far convergere gli obblighi degli attuatori fuori comparto."*

Con nota prot. n. 280530 del 8/11/2017 l'Ufficio Acquisti e Alienazioni della Direzione Patrimonio, ha provveduto a quantificare l'importo di monetizzazione che risulta pari a 544,14

€/mq. (indice = 1 mq./mq.) che rapportato al caso di specie (indice 0,6 mq./mq. risulta pari a 326,50 €/mq. per un totale di **€ 333.402,21**

Al valore delle aree, va aggiunto l'onere relativo alla mancata attrezzatura a verde pubblico, quantificata forfettariamente in 51,00 €/mq. (nota prot. n. 148796 del 18/09/2009 della Direzione Infrastrutture Mobilità e Ambiente, confermati con nota prot. n. 136146 del 6/6/2017 a firma del Dirigente Settore Infrastrutture e Grande Viabilità) per un totale di € 52.078,14.

La monetizzazione totale risulta quindi pari ad **€ 385.480,35**.

La Società COMET S.p.a. ha già provveduto a versare, al Comune di Rimini, un importo di **€ 171.115,83** contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione relativa al P.P. "COMET SS-16". Le parti convengono che tale importo sia trattenuto dall'Amministrazione Comunale e portato in detrazione dell'ammontare complessivamente dovuto per la monetizzazione del verde pubblico di cui al presente intervento

La quota residuale pari ad **€ 214.364,52** verrà corrisposta in due ulteriori rate come di seguito:

- la prima rata pari ad **€ 107.182,26** a seguito alla notifica di accoglimento del Permesso di Costruire;

- la seconda e ultima rata, pari ad **€ 107.182,26** contestualmente al deposito del Certificato di regolare esecuzione delle Opere di Urbanizzazione.

In sede di notifica del P.C., dovrà essere trasmessa una polizza bancaria o assicurativa a garanzia del puntuale versamento dell'ultima rata.

## **Art. 8 Garanzie**

1. A garanzia della corretta realizzazione, del collaudo e della cessione delle Opere di Urbanizzazione nonché del rispetto dei tempi previsti dalla presente Convenzione a seguito della notifica di accoglimento del permesso di costruire Convenzionato la Società produrrà le garanzie di seguito elencate.

**a)** fidejussione di importo pari ad **€ 286.720,00** (arrotondato per eccesso) a garanzia della corretta e puntuale realizzazione, collaudo e cessione delle Opere di Urbanizzazione di cui al precedente articolo 4)

Detto importo ha un valore presuntivo e verrà aggiornato in sede di Permesso di Costruire a seguito del parere di congruità economica espresso dalla Direzione Infrastrutture, Mobilità e Ambiente.

**b)** fidejussione di importo pari ad **€ 107.182,26** a garanzia del puntuale e corretto versamento della seconda ed ultima rata della monetizzazione di cui al precedente articolo 7

2. Le fideiussioni dovranno essere rilasciate da imprese di assicurazione e/o banche debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, come stabilito dall'art. 1 della legge 10-06-1982 n. 348. Non sono accettate clausole che impediscano, riducano, condizionino la immediata escussione totale del premio di garanzia da parte del Comune. Essa dovrà essere 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 C.C.

3. Le polizze come sopra individuate, dovranno obbligatoriamente prevedere la clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (F.O.I.).
4. L'importo della fideiussione di cui al comma 1 potrà essere progressivamente ridotto nel tempo durante l'esecuzione delle opere stesse, previa valutazione complessiva, da parte della Amministrazione Comunale dello stato dei lavori delle opere di urbanizzazione considerate nel loro insieme e a condizione che ogni stralcio funzionale di opere risulti ultimato, completato e favorevolmente collaudato (tramite redazione di certificato di regolare esecuzione).  
Resta inteso però che lo svincolo degli importi fideiussori non deve superare il 70% (settanta per cento) dell'importo totale. Il restante 30% dell'importo potrà essere svincolato solamente ad emissione del certificato di collaudo definitivo.
5. Le fideiussioni si rinnoveranno automaticamente ad ogni eventuale scadenza e avranno validità fino a che l'Amministrazione Comunale non comunichi il nulla-osta di svincolo. Le Parti concordano che detto svincolo dovrà essere disposto entro 30 giorni dal positivo collaudo delle opere.
6. In caso di inottemperanza agli obblighi assunti con la presente convenzione da parte della Proprietà, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione, senza pregiudizio di ogni maggiore azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento dei maggiori danni; si richiama in particolare il precedente comma 1 del presente articolo.

## **Art. 9 Prescrizioni Tecniche**

1. La progettazione e l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione di cui agli articoli precedenti dovranno essere eseguite secondo:
  - la regola dell'arte,
  - le prescrizioni tecniche stabilite da progetto definitivo/esecutivo,
  - le eventuali varianti approvate dalla pubblica amministrazione per maggiori o minori lavori, modifiche di materiali o di lavorazioni.
2. La Società ed i suoi aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti di cui alla presente convenzione, 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 che nel presente atto sono menzionate.
3. A governo del procedimento di gestione tecnico-amministrativa è identificata la figura del "Responsabile della Convenzione" nella persona del Dirigente del Settore Pianificazione urbanistica attuativa, che svolgerà azione di controllo e coordinamento per conto del Comune.
4. La "Progettazione" e la "Direzione Lavori" delle Opere di urbanizzazione dovrà essere affidata a Tecnici abilitati, nominati dalla Società a termini di legge, sulla scorta di disciplinare d'incarico da presentare all'Amministrazione Comunale contestualmente alla richiesta di rilascio del permesso di costruire.

5. Tutta la documentazione da produrre all'Amministrazione Comunale dovrà essere resa in formato digitale, Pdf/A (e, per quanto attiene il progetto delle Opere di Urbanizzazione, in formato dwg) con relativa firma digitale e riporterà l'autorizzazione della Società, all'utilizzo da parte del Comune e del Tecnico collaudatore.

## **A - Progettazione delle Opere di urbanizzazione**

A1. La Società presenterà all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'incarico da parte dei progettisti recante la dichiarazione di accettazione della condizione di "assunzione della proprietà del progetto definitivo/esecutivo delle opere di Urbanizzazione previste in cessione a questa A.C." da parte del Comune di Rimini, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intenda attivare l'azione sostitutiva di cui al successivo art. 10; in tal caso il Comune avrà il diritto di utilizzare tale progetto o di apporvi eventuali modifiche in piena libertà da qualsiasi vincolo e/o diritti verso terzi.

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

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

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

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

- Elaborati grafici in scala adeguata con dettagli costruttivi di tipo esecutivo;
- Relazione tecnica, relazioni specialistiche, relazioni di calcolo, relazione geologica/geotecnica quando necessarie, Quadro economico, Cronoprogramma (nel caso descriverà le tempistiche degli eventuali stralci funzionali che dovessero ritenersi necessari o convenienti);
- Computo metrico estimativo, Elenco prezzi unitari, Disciplinare tecnico prestazionale;
- Piano di sicurezza e coordinamento, Fascicolo e Piano di manutenzione dell'opera;

## **B - Direzione dei Lavori**

B1. La Società comunicherà al Responsabile della Convenzione, prima del rilascio del permesso di costruire o della comunicazione della data di inizio lavori, il nome della Ditta esecutrice delle opere qualificata SOA e la composizione dell'Ufficio Direzione Lavori.

B2. Ogni intervento di controllo richiesto dalla Società al Responsabile della Convenzione 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 della Società, 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 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere consegnato al Responsabile della Convenzione 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 all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui all'art. 38 del D.P.R. 207/10 e smi (Regolamento dei Lavori Pubblici) richiamato a titolo esplicativo.

B5. E' fatto salvo che il Responsabile della Convenzione possa richiedere alla Società, 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).

### **D – Collaudo**

D1. Le opere di urbanizzazione saranno assoggettate a collaudo nella forma del Certificato di regolare esecuzione,

D2. Rimangono a carico della Società le spese necessarie per eventuali verifiche di carico o provinature, anche se assoggettate a Istituti di certificazione, oltre alle competenze tecniche necessarie o incluse nelle assistenze per le prove o provinature stesse.

D3. Secondo necessità, le parti (Comune e/o Società) autonomamente potranno richiedere un "certificato di regolare esecuzione parziale" delle opere stesse sempre che si tratti di uno "stralcio funzionale".

D4. Sarà cura della Società e della D.L., allegare al Certificato di Regolare esecuzione 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 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.

D5. Il "Certificato di regolare esecuzione", da presentare entro 90 giorni dalla comunicazione

della fine lavori, è soggetto all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale che precederà la consegna di fatto delle aree e dei lavori ivi realizzati (cessione) come previsti nella presente Convenzione. L'approvazione finale da parte dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro e non oltre 4 mesi dalla data di deposito del certificato di regolare esecuzione stesso.

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

E1. La Società si impegna a presentare posteriormente alla stipula della presente convenzione, la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato comprensivo delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi anche per stralci funzionali.

E2. Il permesso di costruire verrà rilasciato in esenzione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria a fronte dell'obbligo assunto dalla Società di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in quanto opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio fino alla concorrenza degli oneri quantificati in base al tabellare Regionale.

E3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione dovranno essere versati secondo le modalità correnti al momento del rilascio del Permesso 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 siano state collaudate favorevolmente e nella condizione di essere acquisite almeno nella forma "provvisoria" (verbale ai sensi dell'art. 230 del DPR 207/2010).

#### **F - Picchettamenti – Tracciamenti**

F1. La Società 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. 10 Azione sostitutiva del Comune**

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione della Società che dovesse risultare inadempiente agli obblighi e tempi previsti dalla presente convenzione, a spese della medesima, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario sostenuto tramite l'escussione delle garanzie di cui al precedente articolo 8, previa formale messa in mora con preavviso non inferiore a 30 gg. qualora entro i termini previsti dal permesso di costruire non si sia proceduto con la fine lavori delle Opere (e successivo collaudo).
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 di dette opere di urbanizzazione.
3. Ogni maggior carico connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico della stessa Proprietà.

## **Art .11 Manutenzione e gestione delle aree destinate a Standard.**

1. Valutate le caratteristiche delle opere a Standard, come desunte dal progetto, la Proprietà si assume l'onere della manutenzione e gestione delle aree attrezzate a verde pubblico anche successivamente al trasferimento delle stesse al Patrimonio Comunale, per un periodo di cinque anni (rinnovabile) .
2. La manutenzione del verde dovrà seguire, al minimo, i seguenti interventi annui (da U.O. Qualità urbana – mail del 25-10-2017) :
  - Quattro (4) sfalci annui dell'erba senza raccolta più uno (1) con raccolta nel periodo primaverile;
  - Due (2) diserbi manuali dei cespugli;
  - Una (1) potatura delle siepi (o secondo necessità);
  - Verifica visiva annuale delle alberature, Potatura con periodicità variabile 3/5 anni in base alla tipologia di essenza.
3. Fa parte della "gestione" anche l'obbligo di verificare l'attecchimento delle alberature per tre anni successivi al certificato di regolare esecuzione e di sostituire le essenze/alberature eventualmente ammalate.
4. In merito al Parcheggio Pubblico (come identificato al precedente articolo 4 lettera B), in virtù del posizionamento ai margini del centro abitato in zona nascosta e a rischio delinquenza, successivamente alla dichiarazione di fine lavori e nelle more delle procedure di "collaudo e presa in carico da parte del Comune", l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di indire apposita procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'affidamento e gestione del bene, tramite apposita "Concessione" o altre modalità eventuale previste ai sensi di legge.
5. Fino al momento della consegna al Comune a seguito dell'emissione del certificato di regolare esecuzione 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.
6. Di tali obblighi, costi manutentivi e gestionali delle future aree pubbliche, si dovrà fare espressa menzione negli eventuali atti di vendita dei fabbricati privati a terzi.

## **Art 12 Obblighi in caso di alienazione**

1. Qualora la Proprietà o i suoi aventi causa a qualunque titolo procedano ad alienazione, anche parziale delle aree di cui trattasi, dovranno trasmettere agli acquirenti nell'atto pubblico di compravendita dei singoli lotti e/o edifici (o frazione degli stessi) gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione, ferma restando la responsabilità solidale della Proprietà stessa nei confronti del Comune, fino al rilascio da parte degli acquirenti di idonea garanzia fideiussoria sostitutiva di quella data dall'alienante.
2. La responsabilità solidale fra alienante ed acquirente resterà altresì operante nel caso in cui, nel rogito di compravendita, non vengano puntualmente trasferiti tutti gli impegni ed obblighi della presente convenzione, afferenti la porzione ceduta. I trasferimenti di proprietà o di diritti reali, sui beni oggetto della presente convenzione, avvenuti mentre sono ancora in essere oneri e obblighi della Proprietà nei confronti del Comune, dovranno essere comunicati con lettera raccomandata all'Amministrazione che avrà facoltà di chiedere copia dei relativi atti notarili a

cura e spese dell'alienante.

### **13 Trascrizione e spese**

1. Una volta divenuta efficace la delibera di approvazione da parte del Consiglio comunale, essendosi verificata la condizione di cui all'articolo 1, le Parti autorizzano la trascrizione integrale del presente atto, con esonero del Signor Immobiliare Conservatore RR.II. 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 della Proprietà, compresa l'eventuale I.V.A. sulle cessioni e prestazioni. All'uopo viene chiesta l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più favorevoli.
3. Sono pure a carico della Proprietà tutti i compensi e le spese, compresi gli oneri per il rilascio della fidejussione o della polizza.

### **Art.14 Ipoteche, vincoli e termini per gli adempimenti**

1. La Proprietà dichiara espressamente di rinunciare, per le aree da cedersi al Comune, ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.
2. Tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla notifica di accoglimento del Permesso di Costruire convenzionato a prescindere dalla formale stipula della presente Convenzione.
3. Qualora, se per qualsiasi ragione, la notifica di accoglimento di cui al precedente comma non dovesse intervenire entro tre anni, la presente convenzione dovrà intendersi automaticamente risolta e priva di ogni effetto ed i due P.P. rimarranno attivi ed efficaci fino alla loro naturale scadenza.
4. Alla notifica di accoglimento del P.C. di cui al primo comma consegue:
  - l'efficacia della revoca delle precedenti delibere di approvazione di P.P.
  - lo svincolo e la restituzione delle relative fidejussioni a suo tempo presentate

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

1. Il mancato rispetto, da parte della Società, 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, il quale dovrà preventivamente invitare la Proprietà stesso a provvedere al rispetto di quanto previsto nelle specifiche disposizioni di cui alla presente convenzione entro un termine ritenuto congruo dal Responsabile del contratto urbanistico per il Comune, rispetto agli adempimenti richiesti e comunque non inferiore a 30 gg e non superiore a 180 gg dal ricevimento della comunicazione.
2. Decorso tale termine senza che la Proprietà abbia provveduto ad eseguire quanto notificatogli, la convenzione medesima potrà essere dichiarata decaduta o risolta.  
Ciò può determinare la perdita di tutti i diritti derivanti alla Proprietà 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 avvalersi della fideiussione, salvo risarcimento per maggiori danni e ogni altra conseguenza come per legge.

3. Qualora si tratti di violazioni di norme urbanistico - edilizie imputabili personalmente alla Proprietà o ad uno o più aventi causa, ovvero ai tecnici da essi incaricati, ciascuno di essi sarà inoltre soggetto alle sanzioni amministrative e penali previste dalla legge in vigore all'atto dell'avvenuta violazione.

### **Art. 16 Controversie**

1. Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite al Tribunale amministrativo regionale dell'Emilia-Romagna.

### **Art.17 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, la Proprietà e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione delle opere di cui al permesso di costruire convenzionato.
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 DPR 06/06/2001 n. 380, alla Legge Regionale dell'Emilia Romagna 30/07/2013 n. 15 ed alla Legge Regionale dell'Emilia Romagna 24/03/2000 n. 20.
3. Nessun ulteriore onere, compresa l'eventuale IVA esposta in fattura, potrà essere posta a carico dell'Amministrazione Comunale.
4. Le spese di questo atto e conseguenti sono a totale carico dei Soggetti attuatori.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rimini lì \_\_\_\_\_