

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

**DIREZIONE GENERALE**  
Settore Governo del Territorio  
U.O. Pianificazione attuativa

## ALLEGATO G-VAR

### **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

Variante a PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa Privata denominato  
**“Regina Pacis”**

#### **Scheda di progetto n. 9.3/b del P.R.G. '99**

AREA DISCIPLINATA DALL'ART. 35 AL PUNTO 35.2.1 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – “ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL PRG PER LA TUTELA DELLA SALUTE E DEL RISARCIMENTO/RISTORO DEI DANNI CAUSATI DALLA COSTRUZIONE DELL'ELETTRODOTTO DENOMINATO SAN MARTINO”, APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI RIMINI N.9 DEL 10/05/2011 E PUBBLICATO SUL B.U.R. N.77 DEL 25/5/2011 -

Firma per accettazione della Proprietà:

\_\_\_\_\_ (Timbro e Firma)



## CONVENZIONE URBANISTICA

Variante a PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa Privata  
denominato "Regina Pacis" - Scheda di progetto n. 9.3/b del P.R.G. '99  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

In Rimini Via Rosaspina n. 21.

Avanti a me dottor \_\_\_\_\_ in Rimini, iscritto al Collegio Notarile \_\_\_\_\_  
sono presenti i signori:

1 - **Ing. CARLO MARIO PIACQUADIO** nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ,  
domiciliato presso la Residenza Comunale 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 e per conto del "COMUNE DI RIMINI", con sede in Rimini, P.zza Cavour, 27 Codic-  
ce fiscale/partita IVA 00304260409, autorizzato alla stipula della presente convenzione con  
delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge, che nel  
seguito del presente atto sarà anche in breve chiamato "Comune";

2 - \_\_\_\_\_ nato a Rimini il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica presso la  
sede sociale che interviene al presente atto quale Presidente del consiglio di Amministra-  
zione, legale rappresentante e quindi in nome e per conto della società a responsabilità li-  
mitata " \_\_\_\_\_ ", con sede legale in RIMINI, VIA VANZI n. 32, con capitale  
sociale di Euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro  
delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini con Codice Fiscale n. 03403960408  
e R.E.A. al n.RN-291369 in attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione in  
data 27 settembre 2021;

che verrà nel seguito del presente atto anche in breve indicato come "Soggetto Attuatore"  
o "Proprietà".

Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, chiedono di  
ricevere il presente atto in forza del quale:

### PREMESSO

1) che la società \_\_\_\_\_ è piena proprietaria dei seguenti appezzamenti di terreno  
siti in Rimini Via Buonamici, Via Chiabrera, distinti al Catasto Terreni del Comune di Rimini,  
al:

#### - **foglio 88 (ottantotto) particelle:**

- n. 94 (novantaquattro), ettari 0, are 5, ca 52, cl. 3, R.D. Euro 2,48, R.A. Euro 3,28,
- n. 825 (ottocentoventicinque), ettari 0, are 2, ca 82, cl. 3, R.D. Euro 1,27, R.A. Euro 1,67,
- n. 902 (novecentodue), ettari 0, are 3, ca 28, cl. 3, R.D. Euro 7,70, R.A. Euro 5,17,
- n. 903 (novecentotré), ettari 0, are 2, ca 65, cl. 3, R.D. Euro 6,22, R.A. Euro 4,17,
- n. 904 (novecentoquattro), ettari 0, are 2, ca 26, cl. 3, R.D. Euro 5,30, R.A. Euro 3,56,
- n. 909 (novecentonove), ettari 0, are 4, ca 80, cl. 3, R.D. Euro 2,16, R.A. Euro 2,85,
- n. 910 (novecentodieci), ettari 0, are 4, ca 80, cl. 3, R.D. Euro 2,16, R.A. Euro 2,85,
- n. 911 (novecentoundici), ettari 0, are 1, ca 21, cl. 3, R.D. Euro 0,54, R.A. Euro 0,72,
- n. 912 (novecentododici), ettari 0, are 2, ca 15, cl. 3, R.D. Euro 0,97, R.A. Euro 1,28,
- n. **913** (novecentotredici), ettari 0, are 3, ca 26, cl. 3, R.D. Euro 1,46, R.A. Euro

1,94,

- n. **1343** (milletrecentoquarantatré), ettari 0, are 2, ca 67, cl. 5, R.D. Euro 0,73, R.A. Euro 1,45,
- n. **1345** (milletrecentoquarantacinque), ettari 0, are 2, ca 27, cl. 5, R.D. Euro 0,62, R.A. Euro 1,23;
- n. **1346** (milletrecentoquarantasei), ettari 0, are 7, ca 6, cl. 3, R.D. Euro 16,56, R.A. Euro 11,12;
- n. **1348** (milletrecentoquarantotto), ettari 0, are 8, ca 15, cl. 3, R.D. Euro 19,12, R.A. Euro 12,84;
- n. **1360** (milletrecentosessanta), ettari 0, are 00, ca 31, cl. 3, R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,18,
- n. **1382** (milletrecentottantadue), ettari 0, are 3, ca 5, cl. 3, R.D. Euro 1,37, R.A. Euro 1,81;
- n. **1340** (milletrecentoquaranta), ettari 0, are 1, ca 90, cl. 5, R.D. Euro 0,52, R.A. Euro 1,03;
- **foglio 99 (novantanove) particelle:**
- n. **64** (sessantaquattro), ettari 0, are 31, ca 42, cl. 3, R.D. Euro 73,72, R.A. Euro 49,49
- n. **596** (cinquecentonovantasei), ettari 0, are 31, ca 43, cl. 3, R.D. Euro 73,74, R.A. Euro 49,51,
- n. **598** (cinquecentonovantotto), ettari 0, are 15, ca 6, cl. 3, R.D. Euro 35,33, R.A. Euro 23,72;
- n. **954** (novecentocinquantaquattro), ettari 0, are 1, ca 90, cl. 3, R.D. Euro 4,46, R.A. Euro 2,99 =====

2) che i terreni interni al perimetro di P.P. hanno una Superficie Territoriale Catastale di complessivi **mq. 13.417,00** (tredicimilaquattrocentodiciassette) ed una superficie derivante da rilievo dello stato di fatto pari a **mq. 12.868,76 (dodicimilaottocentosessantotto virgola settantasei)**, precisandosi che:

- le particelle **94, 904 e 913** (foglio 88) sono in parte interessate dal sedime di Via Buonamicci;

- le particelle **825 e 1382** (foglio 88) sono previste in cessione gratuita all'A.C. non attrezzate come meglio precisato al successivo art. 4;

**3)** che le seguenti particelle, esterne al perimetro di P.P., sono previste in cessione gratuita all'A.C. come meglio precisato in seguito (vedi successivo articolo 4):

- la particella **1340** (foglio 88) è interessata dal sedime di Via Rovetta in "uso pubblico stradale" da diversi anni;

- la particella **954** (foglio 99) prospiciente Via Chiabrera, viene ceduta come standard di Urbanizzazione secondaria, fuori comparto;

**4)** che detti terreni sono oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (salve le precisazioni sopra riportate), e sono classificati dal P.R.G. '99 come: scheda di Progetto 9.3/b, "Zona Omogenea C2", area disciplinata dall'art. 35, punto 35.2.1 delle relative N.T.A.;

**5)** che l'intervento edilizio di iniziativa privata prevede l'esecuzione di nuovi edifici a destinazione residenziale nonché la realizzazione e cessione di Standard Urbanistici ex lege e Superstandard;

**6)** che, pertanto, ai sensi delle vigenti leggi, esistono i presupposti giuridici per effettuare l'intervento e che, con la firma della presente Convenzione il Soggetto Attuatore dimostra la volontà di realizzare il progetto in conformità:

- al P.S.C. approvato con delibera di C.C. n. 15 del 15/03/2016;

- alle norme di P.R.G. citate;
- all'Accordo di pianificazione ex art.18 L.R. 20/2000 sottoscritto dal soggetto attuatore in data 26/02/2008 a rogito notaio Francesca Ecuba di Rimini, Repertorio n. 72522, Raccolta n. 17409, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 11/03/2008 al n. 3379, trascritto a Rimini in data 12 marzo 2008 art. 2507;
- all'accordo di Programma in Variante al P.R.G. sottoscritto in data 05/05/2011 tra Comune di Rimini e Provincia di Rimini "a tutela della salute e per il risarcimento/ri-storo dei danni causati dalla costruzione dell'elettrodotta denominato "San Martino"", approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 9 del 10/05/2011;
- all'emendamento dell'Accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000, approvato con delibera di G.C. n. 400/2019 e sottoscritto con atto a mio rogito in data 28 settembre 2021 Rep. 43920/22184 ~~da registrare e trascrivere perché nei termini~~ registrato e trascritto;
- agli allegati grafici e normativi, parte integrante e sostanziale del presente P.P., approvati con delibera di G.C. n. 64 del 12/03/2019 e come modificati con delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- alla normativa di settore, nazionale e Regionale vigente, sopra ordinata;

7) che, la Giunta Comunale di Rimini ha approvato il Piano Particolareggiato proposto dal Soggetto Attuatore, con propria deliberazione n. 64 del 12/03/2019 e ha proceduto alla stipula della relativa convenzione con atto a mio rogito in data 28/09/2021 Rep . N.43921/22185 registrata e trascritta;

8) che con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la variante al Piano in oggetto \_\_\_\_\_ e si è autorizzato il Dirigente del Settore Governo del Territorio del Comune di Rimini a stipulare il presente atto

9) che si deve ora procedere alla traduzione in atto, avente efficacia di atto pubblico, delle condizioni ed oneri assunti in ordine alla variante al Piano Particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto e qui di seguito elencati:

- Tavola 1-var: Corografia e P.R.G. – Perimetrazione comparto;
- Tavola 2-var: Individuazione catastale e delle proprietà;
- Tavola 3a-var: Stato di fatto – Planimetria;
- Tavola 4-var: Planimetria generale d'insieme;
- Tavola 5-var: Progetto;
- Tavola 6-var: Planivolumetrico;
- Tavola 7-var: Zonizzazione – Standards;
- Tavola 8-var: Vincoli e prescrizioni normative;
- Tavola 10-var: Segnaletica stradale;
- Tavola 11-var: Mobilità carrabile pedonale – Abbattimento barriere architettoniche;
- Tavola 12-var: Impianto di distribuzione gas metano;
- Tavola 13-var: Fognatura rete acque bianche e nere;
- Tavola 14-var: Impianto di distribuzione rete idrica;
- Tavola 15-var: Impianto di distribuzione energia elettrica;

- Tavola 16-var: Impianto di distribuzione rete telefonica;
- Tavola 17-var: Impianto di distribuzione pubblica illuminazione;
- Tavola 18-var: Verde pubblico: planimetria e particolari costruttivi;
- Tavola 19-var: Richiesta autorizzazione passi carrai;
- Tavola 20-var: Tipologie edilizie;
- Tavola 22-var: Rendering
- Tavola 23-var: Individuazione piste ciclabili di progetto / esistenti
- Tavola 24a - Fossa Colonnella: stato di fatto
- Tavola 24b - Fossa Colonnella: stato di progetto
- Tavola 25 – HUB
- Tavola 26 – Comparativa permeabilità
- Allegato C-var: Relazione illustrativa e delle OO.UU. del P.P.;
- Allegato D-var: Estratti di mappa, visure catastali;
- Allegato E-var: Preventivo sommario di spesa e quadro economico;
- Allegato G-var: Schema di Convenzione (come modificato dall'ufficio)
- Allegato H-var: Norme tecniche di attuazione del P.P. (come modificate dall'ufficio)
- Allegato I-var: Relazione tecnica delle fognature;
- Allegato L: Relazione geologica e microzonazione sismica integrazione;
- Allegato L: Valutazioni microzonazione sismica;
- Allegato M - agg: Valutazione previsionale di clima acustico;
- Allegato O: Relazione preliminare PAI;
- Allegato P: Relazione illuminotecnica;
- VAS: Valutazione Ambientale Strategica;
- Relazione: Relazione antenne telefonia mobile;
- *Richiesta: ARPAE su emissioni rumorose.*

che integrano gli elaborati di piano particolareggiato, invariati, come approvati con delibera di C.C. n. 64/2019 e di seguito elencati

- Tavola 3b - Stato di fatto – Profili
- Tavola 21 - Sezione tipo per la posa degli impianti tecnologici
- Allegato F – Documentazione fotografica
- Allegato L - Relazione geologica e microzonazione sismica parte 1 e parte 2
- Allegato M - Valutazione previsionale di clima acustico
- Allegato M - Integrazione acustica 1

- Allegato M - Integrazione acustica 2
- Allegato N - Relazione botanico-vegetazionale

Tutto ciò premesso, i componenti convengono e stipulano la seguente convenzione:

#### **Art. 1 - Osservazioni e richiami**

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

#### **Art. 2 – Obblighi**

1. 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 successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, le obbligazioni della presente Convenzione, per l'intervento di P.P. in oggetto, secondo le modalità previste dal trascrivendo atto, indicate negli articoli seguenti.

2. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto attuatore in ordine alla cessione, progettazione definitiva ed esecutiva delle Opere di Urbanizzazione previste nel Piano e quelle ulteriori, eventualmente resesi necessarie in fase attuativa per rendere completo e funzionale il comparto in oggetto, secondo gli elaborati elencati in premessa e come meglio definiti col progetto da presentarsi nella successiva fase esecutiva (Permesso di costruire per Opere di Urbanizzazione).

#### **Art. 3 - Tempi di attuazione del Piano Particolareggiato**

1. L'attuazione del Piano avverrà in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione delle stesse avvenuta con delibera di Giunta Comunale n. 64 del 12/03/2019 esecutiva dal 23/03/2019, in conformità alle norme e ai tempi previsti dalla presente Convenzione.

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

1. Le aree interessate dal progetto di Piano Particolareggiato, pari a complessivi mq. **12.868,76** da rilievo dello stato di fatto (oltre alle aree fuori comparto) sono meglio descritte catastalmente ai punti 1) 2) 3) e 4) delle premesse con anche la distinzione delle rispettive titolarità.

Le aree sono identificate come di seguito, con riferimento alla Tavola di progetto 7 Var: Zonizzazione - Standard

**A - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE DA STANDARD** L'area complessiva sulla quale si realizzeranno, le attrezzature dovute per standard di legge e viabilità, previste in cessione gratuita all'A.C., è di mq. **4.407,52**, così suddivisa:

**A1)** (P1 - tavola 7var) aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico attrezzato, come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di mq. **1.435,00** (millequattrocentotrentacinque virgola zero zero);

**A2)** (v1, v2, v3, v4 - tavola 7var) aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a verde pubblico in parte attrezzato con pista ciclabile, come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di mq. **1.435,00** (millequattrocentotrentacinque virgola zero zero);

**A3)** aree destinate a Standard di Urbanizzazione secondaria per una superficie totale pari a mq. **1.537,52 (millecinquecentotrentasette virgola cinquantadue), delle quali:**

- interne al perimetro di comparto:

**1. (P2 tavola 7var) - mq.314,31** (trecentoquattordici virgola trentuno) attrezzati a parcheggio pubblico in contiguità con le aree di cui al precedente punto A1

**2. (SC1 + SC2 tavola 7var) – mq. 239,59** (duecentotrentanove virgola cinquantanove) aree previste in cessione gratuita nello stato di fatto in cui si trovano, attualmente ricomprese all'interno della recinzione della Scuola Primaria Boschetti Alberti;

**3. (U2.1 tavola 7var) - mq. 836,33** (ottocentotrentasei virgola trentatré) area in contiguità alla scuola Boschetti Alberti, sulla quale verrà realizzato il cosiddetto "HUB" per circa 100 mq. di

Superficie Utile, opera richiesta dall'A.C. come "alternativa al cosiddetto "Fast Park", in adempimento ai disposti dell'accordo citato in premessa.

- esterne al perimetro di comparto:

**4. (U2.2 tavola 7var) - mq. 147,29 (centoquarantasette virgola ventinove)** area fuori comparto attrezzata a verde pubblico e pista ciclopedonale comprensiva di barriere antirumore, su mappale 954 Fg. 99.

#### **B – VIABILITA'**

**B1)** (Viab esist 1 + Viab esit 2– tavola 7var) aree destinate a Viabilità pubblica preesistente (in parte su Via Buonamici e in parte su Via Pascarella), interne al perimetro di P.P. ed oggi di proprietà privata. I soggetto attuatore cederanno tali aree (Fg. 88 mappale 94 parte, 904 parte, 913 parte, Fg. 99 mappale 596 parte) per una superficie stimata pari a mq. 143,38 (centoquarantatre virgola trentotto) con le eventuali opere di riqualificazione stradale richieste in sede attuativa e come meglio individuate sulle planimetrie di progetto.

**B2)** (Viab prog – tavola 7var) aree destinate a viabilità di progetto attrezzata a marciapiedi, lungo la Via Buonamici per la porzione frontistante il lotto identificato come "2" e per una superficie stimata pari a mq. 81,40 (ottantuno virgola quaranta).

**B3)** area fuori comparto destinata a Viabilità pubblica preesistente (Via G. Rovetta), esterna al perimetro di P.P. e tutt'ora di proprietà privata per una superficie catastale stimata pari a **mq. 190,00** (centonovanta virgola zero) (Fg. 88, mappale 1340). Il soggetto attuatore cederà gratuitamente tale area al momento della cessione delle Opere di Urbanizzazione sopra citate.

#### **C – AREE A SUPERSTANDARD**

**C1)** (G4.1 - tavola 7var) cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di area individuata come super standard, zona G4.1. L'area, posta lungo via Gravina, ha una superficie di mq. 2.378,00 (duemilatrecentosessantotto virgola zero zero),

Tutto ciò, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 7.

**C2)** Aree previste in cessione gratuita come Superstandard, zona G.1: "aree per l'istruzione dell'obbligo" ai sensi dell'accordo di pianificazione, identificate dalle particelle 1382 e 825, per un totale di mq. 658,69 (seicentocinquantotto virgola sessantanove) derivante dal rilievo dello stato di fatto ma catastalmente quantificati in mq. 587,00 (cinquecentottantasette) Il rilievo sarà aggiornato in sede di cessione). Le aree vengono cedute nello stato di fatto in cui si trovano opportunamente recintate come richiesto dall'A.C. in sede esecutiva.

**C3)** (S.S.) Area prevista in cessione gratuita come Superstandard, destinata da PRG a "Viabilità di progetto", identificata su parte del mappale 596 (foglio 99), per un totale di mq. 118,00 (centodiciotto virgola zero zero) derivanti da rilievo dello stato di fatto ceduta come attrezzatura aggiuntiva a verde pubblico.

#### **D – AREE PER EDIFICAZIONE PRIVATA**

**D1)** Area destinata all'edificazione privata secondo i parametri edilizi e la normativa del Piano Particolareggiato, individuata sulle planimetrie di progetto come "lotto 1", per una superficie fondiaria di mq. **2.241,76 (duemiladuecentoquarantuno virgola settantasei)**.

**D2)** Area destinata all'edificazione privata secondo i parametri edilizi e la normativa del Piano Particolareggiato, individuata sulle planimetrie di progetto come "lotto 2", per una superficie fondiaria di circa mq. 2.953,30 (duemilanovecentocinquantatré virgola trenta).

**D3)** Cabina Enel comprensiva della sua corte, per un totale di mq. **34,00 (trentaquattro virgola zero zero)**.

#### **E – ATTREZZATURE ALTERNATIVE AL "FAST PARK"**

Attrezzature realizzate in adempimento ai disposti di cui agli articoli 3 e 4 dell'emendamento all'accordo di Pianificazione sottoscritto tra le parti in data 28/09/2021. A fronte della mancata realizzazione del cosiddetto "Fast Park" e preso atto dell'importo economico a questo connesso (pari ad **€ 957.500,00** novecentocinquantasettemilacinquecento virgola

zero zero IVA inclusa) il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere sottoelencate, come richieste dall'A.C. e meglio dettagliate in sede esecutiva (2° stralcio PdC per Opere di Urbanizzazione)

Eventuale conguaglio, esclusivamente a favore di questa Amministrazione, verrà versato dal soggetto attuatore a seguito del collaudo favorevole delle stesse.

**E1)** parcheggio pubblico dell'area identificata come G4.1 e di cui al precedente punto C1.

**E2)** sala polifunzionale (HUB di quartiere) di circa 100 mq. di superficie utile, comprensiva dell'attrezzatura a verde dell'area di pertinenza. L'edificio verrà realizzato sull'area prevista in cessione gratuita all'A.C. come U2 e di cui al precedente punto A3.3 (U2.1)

**E3)** pista ciclopedonale, su aree di proprietà comunale ricomprese all'interno dell'attuale recinzione della Scuola primaria "Boschetti-Alberti" per una superficie di circa mq. 187,00 e conseguente spostamento della recinzione citata.

**E4)** rifacimento del tratto di Fossa Consorziale denominata "Colonnella 1<sup>a</sup>" da via Chiabrera a Via Pascarella, come verrà meglio individuato in sede esecutiva.

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

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 sulle aree di cui ai punti **A1), A2) A3.1), A3.3), A3.4), B1), B2), C1), C2), C3),** e **D3)**, di cui al precedente art. 4 (anche per stralci funzionali), tutte le opere di urbanizzazione ivi descritte come meglio dettagliate ai punti **E1, E2, E3,** nonché il rifacimento della fossa Colonnella 1° **E4,** entro il termine di validità del Piano Particolareggiato, come meglio evidenziato al successivo articolo 6. in conformità agli elaborati allegati alla delibera di G.C. n. 64 del 12/03/2019 già citata, **come variati con Del. di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_,** nonché alle prescrizioni impartite dagli uffici Comunali e/o enti e aziende competenti intervenute durante l'iter istruttorio del P.P. stesso e dei PdC in fase esecutiva.

Si evidenzia che ai sensi della L. 1150/1942, art. 9 comma 9, "l'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste".

Le attrezzature consistono in:

- a) Marciapiedi, pista ciclopedonale, isole ecologiche e viabilità pubblica;
- b) Parcheggi pubblici e corselli di accesso e/o a verde dei parcheggi pubblici;
- c) Spazi a verde pubblico attrezzato;
- d) Sotto servizi, impianti a rete: d1) rete idrica d2) rete di distribuzione energia elettrica; d3) rete di distribuzione gas d4) rete e impalcature ad arco della pubblica illuminazione; d5) rete telefonica; d6) rete fognaria acque nere ed acque chiare con relative vasche, condotte, serbatoi per laminazione e/o accumulo oltre alle eventuali necessarie attrezzature di sollevamento funzionali al corretto funzionamento della rete fognaria.
- e) sala polifunzionale (HUB di quartiere);
- f) barriere antirumore.

**2.** Il costo presuntivo dei lavori per la realizzazione di tutte le Opere di Urbanizzazione di cui al precedente art. 4, come desunto dal Quadro Economico allegato al progetto di variante al P.P., risulta pari a complessivi Euro **1.430.449,38 (unmilionequattrocentotrentamilaquattrocentoquarantaneve virgola trentotto)** IVA inclusa suddiviso in:

- Quadro A: costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza pari ad Euro **1.191.120, 00 (unmilione centonovantunomilacentoveventi virgola zero)**;

- Quadro B: somme a disposizione della stazione appaltante pari ad Euro **239.329,38 (duecentotrentanovemilatrecentoventinove virgola trentotto)** di cui Euro **135.157,89 (centotrentacinquemilacentocinquantesette virgola ottantanove)** per IVA.

Le opere, rispetto alla possibilità di essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione, sono suddivise come di seguito:

**2.a: Opere a scomputo degli oneri di Urbanizzazione primaria** (dovuti a questa A.C.) e di cui ai punti **A1), A2), A3.1), A3.4), B1), B2), C3) e D3)** del precedente articolo 4, per complessivi Euro **643.341,58 (seicentoquarantatremilatrecentoquarantuno virgola cinquantotto)** dei quali:

- Quadro A: costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza pari ad Euro **535.490,00 (cinquecentotrentacinquemilaquattrocentonovanta virgola zero)**;

- Quadro B: somme a disposizione della stazione appaltante pari ad Euro **107.851,58 (centosettemilaottocentocinquantuno virgola cinquantotto)**, di cui Euro **60.809,00 (sessantamilaottocentonove virgola zero zero)**, per IVA.

**2.b: Opere di urbanizzazione alternative al “Fast Park”**

Il costo presuntivo dei lavori per la realizzazione delle opere alternative al Fast Park, come meglio dettagliate al precedente art. 4, lettere **E1, E2, E3, E4**, come desunto dal Quadro Economico allegato al progetto di variante al P.P., è pari a complessivi Euro **787.107,80 (settecentoottantasettemilacentosette virgola ottanta)** di cui:

- **Quadro A: costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza pari ad Euro 655.630,00 (seicentocinquantacinquemilaseicentotrenta virgola zero zero)**;

- **Quadro B: somme a disposizione della stazione appaltante pari ad Euro 131.477,80 (centotrentunomilaquattrocentosettantasette virgola ottanta) di cui Euro 74.348,89 (settantaquattromilatrecentoquarantotto virgola ottantanove) per IVA.**

**3.** Il costo delle opere di Urbanizzazione primaria, come descritte al precedente comma 2.a pari ad Euro **582.532,58** (cinquecentottantaduemilacinquecentotrentadue virgola cinquantotto) (Quadro A + Quadro B al netto di IVA), sarà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti a questa A.C. e calcolati ai sensi di legge. L'eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto agli oneri dovuti all'A.C. stimati presuntivamente in **Euro 170.882,00**, rimarrà a totale carico del Soggetto Attuatore che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale. L'eventuale conguaglio sarà esclusivamente a favore dell'Amministrazione e verrà quantificato in sede di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione sulla base del costo “a consuntivo” delle opere di urbanizzazione stesse, risultante dal conto finale redatto dalla Direzione Lavori e certificato dal collaudatore.

**4.** A garanzia della corretta realizzazione e cessione di tutte le Opere di cui trattasi, nei tempi previsti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore si impegna ad aggiornare le polizze fidejussorie depositate agli atti dell'A.C., e come meglio precisato al successivo articolo 8: Garanzie, sulla base dei Quadri economici completi, IVA inclusa.

**5.** Successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica (*emendamento? Appendice? Come ritenuto corretto dal notaio*) il Soggetto attuatore dovrà presentare appositi progetti definitivi/esecutivi, firmati da tecnici abilitati, per la richiesta di Permesso di costruire come per legge, che risulterà legittimato previa acquisizione dei pareri, Nulla Osta definitivi, da richiedere agli Enti/Uffici/Organi competenti in sede di conferenza dei servizi ex Legge 241/90. Per le specifiche costruttive si rimanda a quanto disposto dal successivo articolo 9: Prescrizioni tecniche.

**6.** Il Soggetto Attuatore dichiara sin da ora di accettare le prescrizioni e condizioni che saranno, eventualmente, inserite nei pareri definitivi espressi durante l'iter istruttorio della successiva fase esecutiva (Permesso di Costruire) ed imposte dagli uffici ed enti competenti per una migliore definizione progettuale delle Opere di Urbanizzazione; accetta altresì 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 fidejussorie poste a garanzia della realizzazione di tali opere da compiere prima del rilascio del relativo titolo edilizio.

7. Le aree ed opere di urbanizzazione di cui ai punti **A1), A2), A3.1), A3.4), B1), B2), C1), C2), C3), e D3), E1, E2, E3, E4**, di cui al precedente articolo 4, 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.

Ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s. m. e i., al Soggetto Attuatore è consentita l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, per i lavori di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera 4) del D.Lgs 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio.

Ai sensi dell'art. 226, c. 2, lett. c), del D.lgs. n. 36/23 (Nuovo Codice Appalti) entrato in vigore il 1/07/2023, ai "procedimenti in corso" (quale quello del presente P.P.) continua ad applicarsi la disciplina di cui all'art. 36 del D.lgs. n. 50/2016 previgente.

8. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del Soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, conferma la natura patrimoniale del presente contratto urbanistico richiamando, inoltre, la L. 1150/1942, art. 9 comma 9, in virtù del quale *"l'approvazione dei Piani Particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste"*; le stesse dovranno essere realizzate da ditte qualificate "SOA" per ciascuna categoria d'opera.

9. Per le Opere che non rientrano nei disposti sopra citati, per quanto concerne l'affidamento dei lavori, si applicano le disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016.

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

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

1. Il Soggetto Attuatore, in relazione a quanto disposto dalle norme Statali e Regionali vigenti, assume per sé medesimo l'obbligo, e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori ed aventi causa a qualunque titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Rimini la proprietà delle aree sulle quali insisteranno le Opere di Urbanizzazione nonché la proprietà delle opere stesse, entro 120 gg. dal loro collaudo favorevole (come approvato dal Comune di Rimini), tramite atto pubblico e previa presentazione di apposito frazionamento, entrambi a totale cura e spese dello stesso attuatore.

2. Il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa dovranno cedere le aree, unitamente alle opere di urbanizzazione ivi realizzate, garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni ed annotazioni 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 rappresentato negli elaborati di progetto autorizzati dal Comune di Rimini sia in sede di approvazione del Piano Particolareggiato, sia in sede di legittimazione del Permesso di Costruire per Opere di Urbanizzazione (ed eventuali varianti), ovvero di altri titoli abilitativi ai fini edilizi.

Qualora, all'atto della stipula della presente convenzione, le aree da cedere all'Amministrazione Comunale risultassero gravate da vincoli ipotecari di qualsivoglia natura (ipoteche volontarie, ipoteche legali o altro), il Soggetto attuatore si impegna a liberarle dai citati gravami entro 30 giorni dalla data fissata per la cessione tramite Atto Pubblico, pena escussione della polizza di cui al comma 1 lettera b) 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 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 aree di cui ai punti A1), A2), A3.1), A3. 2), A3.3), A3.4), B1), B2), C1), C3), e D3 del precedente art. 4, comprensive delle opere previste, nonché le attrezzature correlate come meglio dettagliate alla lettera E dell'art. 4 per le cosiddette "Opere alternative al Fast Park",

dovranno essere cedute al Comune di Rimini:

a) entro e non oltre 3 anni e 6 mesi dal rilascio del relativo Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, da presentarsi nei tempi e con le modalità riportate al successivo art. 9: Prescrizioni Tecniche;

b) previo frazionamento catastale a totale cura e spese del Soggetto attuatore;

- il frazionamento dovrà essere trasmesso entro 30 gg. dalla fine lavori delle Opere di Urbanizzazione sia agli uffici Comunali che al Collaudatore incaricato (vedi successivo articolo 9, lettera D) per le necessarie verifiche;

- il frazionamento dovrà essere eseguito per destinazioni d'uso (ad es: verde pubblico, parcheggi pubblici, strade pubbliche includenti i relativi marciapiedi e/o piste ciclopedonali eventuali super standard od opere aggiuntive) allo scopo di non avere, in un'unica particella, tipologie diverse di attrezzatura;

- il frazionamento è subordinato ad accettazione ed approvazione da parte del Comune.

c) previo collaudo favorevole delle attrezzature;

d) quanto sopra dovrà avvenire entro i 10 (dieci) anni di validità del Piano.

5 bis) e aree individuate nel precedente art. 4, lett. B3), C2) e C3) A3.2), B3), e C2) senza opere soprastanti, dovranno essere cedute al Comune di Rimini contestualmente alle Opere di Urbanizzazione, nei tempi e modi di cui alle precedenti lettere a) b) e d); Il Comune si riserva la facoltà di richiedere, con preavviso di almeno 60 gg., la cessione di dette aree, nel caso di necessità a provvedere con urgenza alla loro destinazione pubblica. La cessione gratuita dovrà essere compiuta entro 90 gg dalla richiesta previo eventuale frazionamento a cura e spese del soggetto attuatore.

6. Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà indicare l'ulteriore frazionamento esecutivo delle Opere stesse individuando possibili stralci funzionali e l'ordine nel quale ciascuno di essi potrà essere realizzato, onde rendere possibile il loro collaudo anche parziale. In caso di Collaudo parziale, le opere di urbanizzazione dovranno essere cedute entro e non oltre 6 mesi dalla comunicazione di fine lavori relativa ai fabbricati residenziali a queste funzionalmente e urbanisticamente correlati.

A questo proposito, si richiama e si fa salvo quanto disposto dal successivo articolo 7.

7. Le aree, comprensive delle opere ivi realizzate nonché le infrastrutture, dovranno essere cedute al Comune di Rimini anteriormente alla richiesta del certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici residenziali ai quali sono funzionalmente connesse (anche se agibilità provvisoria), ai fini della richiesta di SCCEA – Segnalazione Certificata conformità Edilizia e Agibilità

8. A garanzia della corretta cessione delle aree ed opere sopra individuate, nel rispetto dei tempi e modi di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore ha consegnato al Comune apposite garanzie (fidejussioni bancarie o assicurative), elencate al successivo art. 8: "Garanzie".

9. In caso di inadempimento riguardante l'obbligo del trasferimento di proprietà di aree ed Opere, oltre all'escussione della penale di cui al punto c) del 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 - Prescrizioni derivanti da emendamento ad Accordo di Pianificazione (ex art. 18 L.R. 20/2000), sottoscritto in data 28 settembre 2021 – contestualmente alla convenzione**

1. Con l'approvazione della variante di cui all'oggetto, si prende atto che il soggetto attuatore ha recepito i disposti dell'accordo di Pianificazione come emendato (e in premessa citato), reperendo tutte le aree di urbanizzazione previste in cessione gratuita all'A.C. compresa la quota di standard per Urbanizzazione secondaria.

I Permessi di costruire presentati nelle more dell'approvazione della variante di cui si tratta - Permesso di Costruire Pratica n. 2021-462-3622: 1° stralcio Opere di Urbanizzazione e Permesso di Costruire Pratica n. 2022-462-144: realizzazione di n. 3 edifici ad uso residenziale (Lotto 2) - dovranno risultare conformati ai contenuti della stessa.

2. In merito alle così dette opere alternativa al "fast park" di cui all'art. 4, comma 1, lett. E) si ribadisce che l'eventuale conguaglio, esclusivamente a favore di questa Amministrazione, verrà versato dal soggetto attuatore a seguito del collaudo favorevole delle stesse.

#### **Art. 8 - Garanzie**

1. A garanzia della puntuale e corretta realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, della loro gestione e manutenzione fino alla cessione, della cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore assoggettate ad essere attrezzate con OO.UU. o anche solamente cedute, come meglio individuate negli articoli precedenti, e come penale circa il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore ha prodotto e produrrà le garanzie di seguito riepilogate:

- a) Euro **643.341,58** (**seicentoquarantatremilatrecentoquarantuno virgola cinquantotto**) a garanzia della "corretta" e "puntuale" realizzazione delle OO.UU. primaria di cui ai punti **A1), A2), A3.1), A3.4), B1), B2), C3 e D3)** del precedente articolo 4, pari all'importo totale riportato nei Quadri economici allegati al progetto di variante. In ragione del fatto che l'A.C. ha rilasciato un PdC (1° stralcio) che dovrà essere conformato alla variante di cui si tratta con eventuale, nuova, definizione degli stralci funzionali, si rimanda l'aggiornamento della Polizza Fidejussoria emessa da UNIPOLSAI Assicurazioni in data 30/05/2023, acquisita agli atti con nota prot. n. 188724 del 1/06/2023, di importo pari ad € 363.683,55 al rilascio della variante relativa al citato PdC..
- b) Euro **957.500,00** (novecentocinquantasettemilacinquecento) a garanzia degli impegni assunti con la sottoscrizione dell'emendamento all'Accordo di Pianificazione e, in particolare, con riferimento alla eventuale azione sostitutiva dell'A.C. di cui all'art. 4 dello stesso Accordo.  
Tale garanzia, emessa da Riviera Banca con n. 153 del 13/09/2021 è stata acquisita agli atti del Comune con nota prot. n. 304585 del 28/09/2021;
- a) Euro 100.000,00 (centomila), quale penale, a garanzia del rispetto di tutti i tempi previsti in convenzione urbanistica in ordine alla realizzazione e cessione delle aree ed Opere sopra citate. Tale garanzia, emessa da Riviera Banca con n. 154 del 13/09/2021, è stata acquisita agli atti del Comune con nota prot. n. 304585 del 28/09/2021.

2. Le garanzie 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.

Le suddette polizza/e fideiussorie bancarie o assicurative saranno escutibili a prima richiesta scritta in favore del Comune di Rimini con operatività entro 15 giorni, con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, ogni eccezione rimossa ed esclusa, compresa l'espressa rinuncia all'accezione 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. Gli importi di tali fidejussioni, valutati sul preventivo del progetto allegato alla variante al

Piano Particolareggiato dovranno essere adeguati al costo totale derivante dai progetti esecutivi presentati, istruiti e verificati, al fine del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Tali importi sono comprensivi delle "Somme a disposizione" per l'appalto, quali costi aggiuntivi per l'Amministrazione nel caso in cui dovesse realizzare, in sostituzione del Soggetto attuatore, tali opere.

4. 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 (FOI).

5. L'importo delle fidejussioni riguardanti le opere di urbanizzazione, potrà essere progressivamente ridotto nel tempo durante l'esecuzione delle opere stesse, previa valutazione complessiva, da parte del Responsabile del P.P. del Comune di Rimini, dello stato dei lavori delle opere di urbanizzazione considerate nel loro insieme e a condizione che ogni stralcio funzionale di opere, previsto al momento del rilascio del permesso di costruire, risulti ultimato, completato e favorevolmente collaudato (tramite redazione di collaudo parziale).

Resta inteso però che lo svincolo degli importi fideiussori non deve superare il 70% (settanta per cento) dell'importo totale. Il restante 30% (trenta per cento) dell'importo delle fideiussioni potrà essere svincolato solamente dopo l'avvenuta cessione a favore del Comune di Rimini delle aree ed opere che il soggetto attuatore si è obbligato a cedere. Ciò anche in considerazione del fatto che le polizze fideiussorie garantiscono anche la corretta manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione fino all'avvenuta cessione delle stesse al Comune di Rimini.

6. Le polizze fideiussorie si rinnoveranno automaticamente ad ogni eventuale scadenza e avranno validità fino a che l'Amministrazione Comunale non comunichi il nulla-osta di svincolo.

7. In caso di inottemperanza agli obblighi assunti con la presente convenzione da parte del soggetto attuatore, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni precedentemente elencate, 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. Il Soggetto attuatore, ed i suoi aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti di cui al presente P.P., 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 del P.P." nella persona del Dirigente del Settore Governo del territorio, 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 dal Soggetto Attuatore a termini di legge, sulla scorta di

disciplinare d'incarico da presentare all'Amministrazione Comunale contestualmente alla richiesta di rilascio del primo Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione.

5. 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**

A1. Il Soggetto attuatore 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" 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 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 il Titolo Abilitativo per l'esecuzione delle OO.UU..

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. Il Soggetto attuatore del Piano Particolareggiato comunicherà al Responsabile del P.P., prima del rilascio del Permesso di Costruire o della Comunicazione 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 dal Soggetto attuatore al Responsabile del P.P. 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 come da Regolamento Comunale.

B4. Entro 60 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori delle Opere di Urbanizzazione, dovrà essere consegnato al responsabile del P.P., 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 (Regolamento dei Lavori Pubblici) richiamato a titolo esplicativo.

B5. È fatto salvo che il Responsabile del P.P., 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 P.P.) 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 P.C. per 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. Gli attuatori si impegnano 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 P.P.; 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 e precederà la consegna di fatto delle aree e dei lavori ivi realizzati (cessione) come previsti nella presente Convenzione. L’approvazione del collaudo finale da parte dell’Amministrazione Comunale.

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

E1. Il Soggetto attuatore, si impegna a presentare posteriormente alla stipula della presente convenzione, e comunque entro e non oltre cinque anni dall’approvazione in Giunta Comunale del presente Piano Particolareggiato (pena escussione polizza fideiussoria di cui al comma 1, lettera c) del precedente art. 8), la richiesta del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, da realizzarsi anche per stralci funzionali (fatto salvo quanto disposto dal precedente articolo 7).

E2. I permessi di costruire relativi agli interventi di edilizia privata relativi al lotto 1 potranno essere presentati solo successivamente all’avvio del procedimento della variante al P.C. per OO.UU. e, in ogni caso, non potranno essere rilasciati prima del rilascio dello stesso Titolo Abilitativo delle OO.UU..

Allo stesso modo, non potrà essere comunicato l’inizio lavori per i fabbricati se non posteriormente all’aver comunicato l’inizio 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, 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 ai sensi dell’art. 230 del DPR 207/2010).

(fatto salvo quanto disposto dal precedente articolo 7)

E6. Ai sensi dell’art. 4 comma della L.R. 24/2017, i permessi di costruire dovranno essere presentati entro 5 anni dall’approvazione della variante di cui si tratta.

#### **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 contestualmente alla documentazione “As built” funzionale al Collaudo delle Opere.

### **Art. 10 - 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 ai precedenti articoli, in sostituzione del Soggetto Attuatore "inadempiente" agli obblighi e tempi previsti dalla presente convenzione, a spese del medesimo, 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.

Si fa specifico riferimento anche all'azione sostitutiva prevista dall'Accordo di Pianificazione sottoscritto con atto a mio rogito in data 28 settembre 2021 Rep.43920/22184 e riportata al precedente articolo 7.

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 Opere di Urbanizzazione indicate nel Piano Particolareggiato.

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

#### **Art. 11 – Manutenzione**

1. La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, con conseguenti responsabilità relativamente alle aree (attrezzate e non), 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. Il Soggetto Attuatore al momento della cessione delle aree ed opere di urbanizzazione dovrà rilasciare polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, a favore del Comune di Rimini, a garanzia dell'attecchimento del verde che preveda garanzia di anni 3 (dalla piantumazione delle stesse) per l'attecchimento delle alberature e/o arbusti e la manutenzione delle stesse includendovi potature, lotta antiparassitaria, concimazioni ed annaffiatura periodiche, per un importo che sarà preventivamente comunicato dal soggetto attuatore e valutato congruo dal Comune.

Al momento della presentazione dei progetti esecutivi dovranno essere consegnati appositi piani di manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle sue parti (fascicolo della manutenzione).

3. Fino al momento della consegna al Comune a seguito del collaudo definitivo e del passaggio di proprietà, i parcheggi realizzati resteranno soggetto 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.

4. Di tali obblighi, costi manutentivi e gestionali delle future aree pubbliche, si dovrà fare espressa menzione negli atti di vendita della nuova edilizia nonché nei regolamenti dei singoli condomini.

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

1. Qualora il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa a qualunque titolo, procedano ad alienazione, anche parziale delle aree oggetto del Piano Particolareggiato 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 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, non vengano puntualmente trasferiti tutti gli impegni ed obblighi della presente convenzione, afferenti la porzione ceduta. I trasferimenti di proprietà o di diritti reali, sui beni oggetto della presente convenzione, avvenuti mentre sono ancora in essere oneri e obblighi della ditta lottizzante nei confronti del Comune, dovranno essere comunicati con lettera raccomandata al Comune di Rimini che avrà facoltà di chiedere

copia dei relativi atti notarili a cura e spese dell'alienante.

#### **Art. 13 - Trascrizione e spese**

1. 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 sui terreni descritti ai punti 1), 2), 3) e 4) delle premesse.

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 prestazioni. 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. 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.14 Ipoteche e vincoli**

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

#### **Art. 15 Rispetto delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato (PP)**

1. Il Soggetto attuatore si impegna per se medesimo e suoi eventuali futuri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare, nell'esecuzione degli edifici e delle opere di cui al PP in oggetto, tutte le disposizioni e prescrizioni contenute nel progetto dello stesso PP e negli elaborati che ne fanno parte integrante.

#### **Art. 16 – Penali**

1. Al verificarsi anche di uno solo dei seguenti eventi l'Amministrazione Comunale procederà all'escussione della polizza di cui al precedente art. 8), comma 1 lettera c), a titolo di penale:

- mancato rispetto del termine per la presentazione della richiesta del Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione di cui all'art. 9 della presente e per l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione previste dal P.P.;
- mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato, nei tempi e modi previsti dalla presente;
- ingiustificato ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione o parti di esse qualora le stesse risultassero ancora non collaudabili oltre il termine massimo di tempo fissato dal collaudatore per l'esecuzione degli interventi atti a renderle collaudabili;
- mancato rispetto del termine previsto per la cessione all'Amministrazione Comunale di tutte le aree previste per la realizzazione delle urbanizzazioni di cui al precedente art. 6.
- mancato rispetto di qualunque altra prescrizione o termine imposto dalla presente tranne quanto previsto dal precedente articolo 7.

#### **Art. 17 - Decadenza – Risoluzione**

1. Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore, delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, salvo che derivino da cause ad esso non imputabili, può comportare la decadenza 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 Responsabile del P.P., rispetto agli adempimenti richiesti e comunque non inferiore a 30 gg dal ricevimento della comunicazione.

Decorso tale termine senza che il Soggetto Attuatore 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 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 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, ovvero ai tecnici incaricati dal Soggetto Attuatore stesso, lo stesso e/o gli stessi sarà/saranno inoltre soggetto/i alle sanzioni amministrative e penali previste dalla legge in vigore all'atto dell'avvenuta violazione.

#### **Art. 18 – Controversie**

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

#### **Art. 19 - 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 suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione delle opere di cui alla presente Variante al Piano Particolareggiato.
2. Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.
3. Nessun ulteriore onere, compresa l'eventuale IVA esposta in fattura, potrà essere posta a carico dell'Amministrazione Comunale
4. Le spese di questo atto e conseguenti sono a totale carico del Soggetto attuatore.