

COMUNE DI RIMINI

C.F. - P.IVA 00304260409

DIPARTIMENTO Pianificazione e Gestione Territoriale
U.O. Pianificazione Attuativa

**SCHEMA DI
CONVENZIONE URBANISTICA**

VARIANTE a

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Siracusa - Sottopasso - Scheda di Progetto 13.26b del P.R.G.**

Firma per accettazione della Proprietà:

(Timbro e Firma)

(Timbro e Firma)

Parte I° - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Variante a Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Via Siracusa/Sottopasso - Scheda di Progetto 13.26b del P.R.G.

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:

1 Dott. Ing. Carlo Mario Piacquadio nato a _____, 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 **Capo dipartimento Pianificazione e Gestione territoriale** 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 della Giunta comunale n. ___ del __/__/__, immediatamente esecutiva dal __/__/__ ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 - comma terzo - del D.Lgs. 18/08/00 n. 267, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Rimini per giorni 10, dal __/__/__, in adempimento ai disposti di cui _____ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" come parte integrante e sostanziale;

2 attuale proprietà

i quali dichiarano di intervenire ed agire in questo atto in qualità di proprietari e che di seguito sono definiti nel presente schema di contratto come "Soggetto Attuatore" del Piano urbanistico di che trattasi;

i convenuti sopra elencati, dichiarano specificatamente di essere proprietari di parte dell'area ricompresa nel perimetro del Piano Particolareggiato di cui in oggetto distinta al N.C.T. del Comune di Rimini al Foglio n. 100 particelle nn.:

300, 443, 451, 644, 1151, 1242 (parte), 1246, 1374 (parte), 1375, 1568, 1874, 1945, 3209, 3269, 3270, 3411, 3847, 3850, 3852, 3854, 3878, 3880, 3881, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3892, 3893, 3894, 3896, 3897, 3903, 3906, 3909, 3911, 3913, 3915, 4572, 4581, 4582, 4584, 4586, 4587, 4588, 4589, 4619, 4620, 4656, 4657, 4659 parte, 4661, 4662, 4663, 4761, 4762, 4800, 4801, 4839, 4840, 4841, 4842, 4843, 4844
(come aggiornate con i frazionamenti depositati medio tempore);

delle quali:

Da aggiornare a carico del notaio

PREMESSO

a) che l'area interessata dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata scheda 13.26b del P.R.G. vigente, è stata oggetto di "Accordo di pianificazione" ex art.18 L.R. 20/2000 sottoscritto dai soggetti attuatori in data 06/08/2010 reg. a Rimini il 2 5/08/2010 Serie 1T, numero 10801, trascritto Agenzia del territorio, Ufficio di Rimini il 27/08/2010, art. 8030. A seguito dell'accordo è stata approvata specifica variante urbanistica con delibera di C.C. n. 97 del 21/10/2010.

b) che l'area interessata risulta distinta al N.C.T. del Comune di Rimini al foglio n. 100, come di seguito:

da b 1 fino a b 18 Da AGGIORNARE A CARICO DEL NOTAIO

c) che la Giunta Comunale di Rimini ha approvato il Piano Particolareggiato proposto dal Soggetto attuatore con propria deliberazione n. 82 dell'8/03/2016 con la quale è stato altresì approvato il relativo schema di convenzione successivamente aggiornato con delibera di G.C. n. 485 del 15/12/2022 con la quale si è anche autorizzato il Dirigente del Settore Governo del Territorio a stipulare tale contratto urbanistico (stipula avvenuta in data 29/12/2022 a rogito notaio Pietro Bernardi Fabbrani rep. 45342/racc. 23226); che, ai sensi dell'accordo di pianificazione sopra citato contestualmente sono stati approvati anche i P.P. relativi alle schede di progetto nn. 13.19 e 13.30, rispettivamente con Del. di G.C. n. 81 e n. 83;

d) che, ai sensi dell'art. 2, comma 6 dell'accordo di pianificazione i soggetti attuatori le schede di progetto 13.19, 13.30 oltre alla presente 13.26/b, *"si impegnano a realizzare prioritariamente, nel rispetto del termine che verrà fissato dall'A.C. nella convenzione Urbanistica, il completamento e finitura del sottopasso di Via Portofino nonché la rotatoria e la viabilità di collegamento con la Via Siracusa solo ad approvazione definitiva di tutti e tre i Piani suddetti poiché gli stessi partecipano economicamente alla realizzazione dei predetti interventi"*.

e) che le opere aggiuntive relative al cosiddetto "sottopasso di Portofino e viabilità di collegamento" di cui alla precedente lettera d), sono state realizzate e collaudate a carico dei soggetti attuatori sottoscrittori dell'accordo sopra citato e cedute all'Amministrazione Comunale con atto pubblico del 10 giugno 2021 a rogito notaio Dott. Domenico Guastamacchia, Rep./racc. 262217/39628.

f) che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto prevede la realizzazione di nuova edificazione a destinazione residenziale nonché la realizzazione di Opere di Urbanizzazione.

g) che, con nota prot. n. 175882 del 23/05/2023 il soggetto attuatore ha presentato istanza di variante "non sostanziale" al Piano Particolareggiato di cui si tratta, come successivamente integrata

h) che, con propria deliberazione n. _____ del _____ la Giunta Comunale ha approvato la variante al Piano di cui si tratta, delegando contemporaneamente, il Capo Dipartimento Pianificazione e gestione territoriale" alla stipula della presente convenzione.

i) che, 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 l'intervento edificatorio in conformità alle norme di P.R.G., alle norme di Piano particolareggiato ed agli allegati grafici e normativi che sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione;

l) che si deve ora procedere alla traduzione in atto, avente efficacia di atto pubblico, delle condizioni ed oneri assunti in ordine al Piano Particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto che formano parte integrante e sostanziale della Delibera di Giunta Comunale n. 82 del 8/03/2016 (di approvazione del piano di cui trattasi), e qui di seguito elencati:

Elenco documenti del P.P.i.p.

N.	Elaborati	Oggetto	Protocollo/Data
1	Tav. D1	Relazione Tecnica	n. 78665 del 1/03/2024
2	Tav. D2	Procure speciali	n. 78665 del 1/03/2024
3	Tav. D3	Documentazione fotografica	n. 78665 del 1/03/2024
4	Tav. D4	Computo metrico	n. 78665 del 1/03/2024
5	Tav. D5	Quadro economico	n. 78665 del 1/03/2024
6	Tav. D6	N.T.A.	Modificate dall'U.O. Pianificazione Attuativa
7	Tav. D7	Schema di convenzione	Modificate dall'U.O. Pianificazione Attuativa
8	Tav. D8	Dichiarazione PSC Aree permeabili	n. 78665 del 1/03/2024

**Variante a Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Siracusa/Sottopasso - Scheda di Progetto 13.26/b del P.R.G. '99**

9	Tav. D9	Relazione clima acustico	n. 78665 del 1/03/2024
10	Tav. D10	Relazione integrativa geologica	n. 78665 del 1/03/2024
11	Tav. D11	Relazione invarianza idraulica e idrologica	n. 78665 del 1/03/2024
12	Tav. D12	Relazione specialistica illuminotecnica	n. 78665 del 1/03/2024
13	Tav. D13	Relazione conformità PAI	n. 78665 del 1/03/2024
14	Tav 1	Rilievo Stato di fatto	n. 64257 del 20/02/2024
15	Tav 2	Rilievo fabbricati esistenti	n. 64257 del 20/02/2024
16	Tav 3	Estratto di mappa catastale	n. 64257 del 20/02/2024
17	Tav 4	Individuazione limiti di piano	n. 64257 del 20/02/2024
18	Tav 5	Calcolo superficie area di piano	n. 64257 del 20/02/2024
19	Tav 6	Calcolo Standards e aree private	n. 64257 del 20/02/2024
20	Tav 7	Distanze e Quote di progetto	n. 64257 del 20/02/2024
21	Tav 8	Planimetria e sezioni di progetto	n. 64257 del 20/02/2024
22	Tav 9	Tipologie edilizie	n. 64257 del 20/02/2024
23	Tav 10	Particolari costruttivi opere di urbanizzazione	n. 64257 del 20/02/2024
24	Tav 11	Illuminazione pubblica	n. 64257 del 20/02/2024
25	Tav 12	Progetto Verde Pubblico	n. 64257 del 20/02/2024
26	Tav 13	Barriere antirumore	n. 64257 del 20/02/2024
27	Tav 14	Rete Fognatura bianca	n. 64257 del 20/02/2024
28	Tav 15	Rete Fognatura nera	n. 64257 del 20/02/2024
29	Tav 16	Rete Acquedotto	n. 64257 del 20/02/2024
30	Tav 17	Ubicazione cestini	n. 64257 del 20/02/2024
31	Tav 18	Rete Linea Elettrica	n. 64257 del 20/02/2024
32	Tav 19	Rete Distribuzione Gas Metano	n. 64257 del 20/02/2024
33	Tav 20	Rete Telefonica	n. 64257 del 20/02/2024
34	Tav 21	Segnaletica	n. 64257 del 20/02/2024

che integrano gli elaborati di Piano Particolareggiato, invariati, come approvati con delibera di G.C. n. 82/2016 relativi alla progettazione del completamento del sottopasso di Via Portofino e viabilità di collegamento (già realizzati) e di seguito elencati:

N.	Elaborati	Oggetto	Protocollo/data
1/2	PD 12	Piano Sicurezza Parte I e parte II	prot. n. 167757 del 12/09/2013
3	Tav. PD 1	Relazione descrittiva	prot. n. 167757 del 12/09/2013
4	Tav. PD 2	Relazione geologica	prot. n. 167757 del 12/09/2013
5	Tav. PD 3	Relazione tecnica specialistica	prot. n. 167757 del 12/09/2013
6	Tav. PD 4	Inquadramento planimetria PRG	prot. n. 167757 del 12/09/2013
7	Tav. PD 5	Planimetria catastale	prot. n. 167757 del 12/09/2013
8	Tav. PD 6	Rilievo	prot. n. 167757 del 12/09/2013
	PD7	Cartellina progetto definitivo rotatoria	prot. n. 167757 del 12/09/2013
9	Tav. PD 7.1	Documentazione fotografica	prot. n. 167757 del 12/09/2013

**Variante a Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Siracusa/Sottopasso - Scheda di Progetto 13.26/b del P.R.G. '99**

10	Tav. PD 7.2	Sovrapposizione stato di fatto e di progetto	prot. n. 167757 del 12/09/2013
11	Tav. PD 7.3	Planimetria tracciamento	prot. n. 167757 del 12/09/2013
12	Tav. PD 7.4	Planimetria e sezioni di progetto	prot. n. 167757 del 12/09/2013
13	Tav. PD 7.5	Sezioni tipo e particolari costruttivi	prot. n. 167757 del 12/09/2013
14	Tav. PD 7.6	Quote di progetto	prot. n. 167757 del 12/09/2013
15	Tav. PD 7.7	Segnaletica	prot. n. 167757 del 12/09/2013
16	Tav. PD 7.9	Rete telefonica	prot. n. 167757 del 12/09/2013
17	Tav. PD 7.10	Verde pubblico	prot. n. 167757 del 12/09/2013
18	Tav. PD 7.11	Verifica disposizioni DPR 503/96 barriere architettoniche	prot. n. 167757 del 12/09/2013
19	PD8	Cartellina progetto definitivo sottopasso	prot. n. 167757 del 12/09/2013
20	Tav. PD 8.1	Piante stato di fatto	prot. n. 167757 del 12/09/2013
21	Tav. PD 8.2	Piante stato di progetto	prot. n. 167757 del 12/09/2013
22	Tav. PD 8.3	Sezioni di progetto e particolari costruttivi	prot. n. 167757 del 12/09/2013
23	Tav. PD 8.4	Particolari costruttivi nuovi muretti laterali	prot. n. 167757 del 12/09/2013
24	Tav. PD 8.5	Profilo longitudinale pista ciclabile lato Ravenna	prot. n. 167757 del 12/09/2013
25	Tav. PD 8.6	Profilo longitudinale lato Pesaro	prot. n. 167757 del 12/09/2013
26	Tav. PD 8.7	Profilo longitudinale corsia carrabile	prot. n. 167757 del 12/09/2013
27	Tav. PD 8.8	Rete fognatura raccolta acque bianche	prot. n. 167757 del 12/09/2013
28	Tav. PD 8.9	Schema irrigazione verde pubblico	prot. n. 167757 del 12/09/2013
29	Tav. PD 8.10	Documentazione fotografica	prot. n. 167757 del 12/09/2013
30	Tav. PD 8.11	Verifica disposizioni DPR 503_96 barriere architettoniche	prot. n. 167757 del 12/09/2013
31	Tav. PD 9.1	Illuminazione pubblica distribuzione impianto	prot. n. 167757 del 12/09/2013
32	Tav. PD 9.2	Illuminazione pubblica particolari costruttivi	prot. n. 167757 del 12/09/2013

Tutto ciò premesso, le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano la seguente CONVENZIONE.

Art. 1 - Osservazioni e richiami

1. Le premesse di cui sopra fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione (*o appendice come sarà disposto dal notaio in sede di stipula*), costituendone al tempo stesso il presupposto.

Art. 2 - Obbligazioni

1. Il Soggetto attuatore ha dichiarato di riconoscere e di assumere in proprio le obbligazioni risultanti dalla presente Convenzione per l'intervento di Piano Particolareggiato in oggetto secondo le modalità previste negli articoli seguenti e si impegna a trasmetterle, senza riserve ai propri eventuali successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, con atti aventi piena efficacia legale, da trasciversi presso la competente Agenzia del Territorio.

Art. 3 - Tempi di attuazione del Piano Particolareggiato

1 L'attuazione del Piano avverrà in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso e quindi dall'8 marzo 2016, indipendentemente dalla variante approvata che non ne modifica i termini ma fatte salve eventuali proroghe ex lege che potranno intervenire medio tempore.

2. Il piano s'intende attuato con la realizzazione, il collaudo e la cessione di tutte le Opere di Urbanizzazione la cui realizzazione è prevista a carico del soggetto attuatore e la cui destinazione risulta pubblica in forza della approvazione del P.P. stesso (dichiarazione di pubblica utilità ex Legge n. 1150/1942).

Art. 4 - Indicazione delle aree interessate dal P.P.

1. Le aree interessate dal progetto di Piano Particolareggiato in oggetto, come elencate in premessa, pari a complessivi mq. 27.524,00 circa di Superficie Territoriale derivante dal rilievo dello stato di fatto, sono situate in località Rivazzurra di Rimini come da elaborati di P.P. approvati con del di G.C. n. 82 del 8/03/2016 e successiva variante di cui in premessa.

2. Per l'identificazione delle aree interessate dalla presente convenzione si fa specifico riferimento alla tavola 6: *Calcolo superficie aree standard e aree private* allegato parte integrante della delibera di **G.C. n. del** (di approvazione della variante al Piano)

A - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DA STANDARD URBANISTICI DI LEGGE

L'area complessiva sulla quale si andranno a realizzare le attrezzature dovute per gli standard di legge è di **mq. 8.665,00** circa:

A1) aree ed opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico attrezzato come individuate sulle planimetrie di progetto (art. 3 DM 1444/68 e art.46 L.R. 47/78 e s.m.i.), per una superficie totale di **mq. 2.902,00 circa** distinte con le lettere P1 e P2;

A2) aree ed opere di urbanizzazione primaria destinate a verde pubblico attrezzato come individuate sulle planimetrie di progetto (art. 3 DM 1444/68 e art.46 L.R. 47/78 e s.m.i.), per una superficie di **mq. 2.880,00 circa** distinte con le lettere V1, V2;

Le attrezzature di cui ai punti A1 e A2, verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge (vedi successivo art. 5.1)

A3) aree destinate ad urbanizzazione secondaria, come individuate nelle planimetrie di progetto (art. 3 DM 1444/68 e art.46 L.R. 47/78 e smi), per una superficie totale di **mq. 2.883,00** circa distinte con le lettere U1, U2, U3 e U4 e precisandosi che rimangono salve le verifiche in ordine alle attrezzature tecniche realizzate, medio tempore, da Agenzia Mobilità sulle aree identificate come TRC1 e TRC2 per una superficie di circa 242,00 mq..

Dette aree sono proposte attrezzate in parte a verde pubblico e percorsi pedonali (per una superficie di circa **2.883,00** mq.) e in parte a parcheggio pubblico (per una superficie di circa **2.162,00** mq.) a totale onere e carico del soggetto attuatore.

Dette aree (A1, A2, A3) dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Rimini nei tempi e modi meglio specificati negli articoli seguenti.

B - AREE PER ATTREZZATURE AGGIUNTIVE DA ACCORDO E DA SCHEDA DI P.R.G..

Le aree sotto elencate risultano interessate dall'obbligo di attrezzatura aggiuntiva e cessione gratuita da parte del Soggetto Attuatore, qualora di sua proprietà ai sensi dell'accordo come recepito dalla scheda di P.R.G..

B1) Aree sottese al sottopasso esistente (lato monte) per un totale di **1.773 mq.** da rilievo dello stato di fatto; in parte acquisite al Patrimonio del Comune di Rimini tramite procedura espropriativa ed in parte già realizzate e cedute all'A.C. come riportato al punto e) delle premesse; area identificata come STD1 (parte).

B2) Aree sottese alla Via Siracusa e interessate da riqualificazione, per un totale di **1.866 mq.**; aree già di spettanza del Comune di Rimini come indicato in premessa; area identificata come STD2.

B3) Aree destinate a Viabilità di progetto ai sensi dell'accordo di pianificazione, rappresentanti la sola viabilità di lottizzazione del comparto per un totale di **1.055 mq.**; aree identificata come STD1 (parte) di proprietà del soggetto attuatore che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Rimini nei tempi e modi meglio specificati negli articoli seguenti.

- B4)** Aree destinate a Viabilità di progetto ai sensi dell'accordo di pianificazione, al netto di quelle riportate ai precedenti punti B1, B2 e B3 per un totale di **2.772,00 mq.**; aree identificate come STD1 in parte già cedute e in parte da cedere gratuitamente al Comune di Rimini nei tempi e modi meglio specificati negli articoli seguenti.

C – AREE PER EDIFICAZIONE PRIVATA

- C1)** Area destinata all'edificazione privata secondo i parametri edilizi e la normativa della variante al piano particolareggiato, come individuata nella citata tavola 6 della variante per una superficie fondiaria privata totale di **mq. 11.353,00** circa, su cui sarà realizzata la Superficie Utile come da N.T.A. di P.P.. Aree distinte con le lettere A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A7.

- C2)** Sull'area privata dovrà essere realizzato anche il manufatto della "Cabina Elettrica" funzionale alla rete di distribuzione dell'energia. Il manufatto con l'area di pertinenza è individuato ~~alla tavola 2.4~~ con la lettera E1 per una superficie di **mq 40** circa. L'area e la cabina elettrica ivi realizzata, rimarranno di proprietà del Soggetto Attuatore, e non concorreranno a formare superficie utile o volumi accessori (nemmeno futuri) per eventuale cambio di destinazione d'uso del manufatto.

Si precisa che la realizzazione del manufatto e delle linee di sottoservizi e impianti ricadono nelle opere di urbanizzazione primaria da standard a scomputo di cui al successivo art. 5.

La cabina elettrica è stata realizzata previa "*Determinazione confermativa di conclusione positiva di Conferenza dei Servizi*" adottata dal dirigente del Settore Governo del Territorio in data 03/06/2022 (nota prot. n. 188845 del 6/06/2022). pratica n. 2022-462-0657.

- C3)** In accordo tra le parti, conformemente alla convenzione sottoscritta nel 2021, viene soppressa la previsione di "piazza privata ad uso pubblico"; detto onere viene monetizzato come previsto al successivo articolo 5 ter lettera d).

Art. 5 – Realizzazione Opere di Urbanizzazione primaria

1. Il soggetto attuatore, in relazione ai disposti del paragrafo 2, V comma, art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, 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), B3) e C2) del precedente art. 4, tutte le opere di urbanizzazione ivi descritte entro il termine di validità del Piano Particolareggiato, e in conformità agli elaborati allegati alla delibera di G.C. n. del di approvazione della variante al Piano ed alle prescrizioni impartite dagli uffici Comunali e/o enti e aziende competenti intervenute durante l'iter istruttorio del P.P.. 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". Si precisa inoltre, che per ottenere parere favorevole da parte di enti intervenuti durante l'iter di approvazione del P.P., è stato necessario inserire alcune Opere anche sulle aree private di cui al precedente punto C (ad esempio barriere antirumore).

Le opere consistono in:

- 1.1)** - Marciapiedi, piste ciclopedonali, isole ecologiche e viabilità pubblica;
- 1.2)** - Parcheggi pubblici e corselli di accesso, verde dei parcheggi pubblici (aiuole, alberature, ecc.), inclusi i relativi marciapiedi e/o piste ciclopedonali e/o aree pedonali;
- 1.3)** - Spazi a verde pubblico attrezzato, inclusi i vialetti pedonali, e/o le piste ciclopedonali, le aree pedonali anche pavimentate, le aree di gioco;
- 1.4)** - Sotto servizi, reti di distribuzione di:
 - 1.4.1)** rete idrica;
 - 1.4.2)** rete elettrica ENEL (comprensiva di cabina di trasformazione);
 - 1.4.3)** rete di distribuzione gas;
 - 1.4.4)** rete telefonia/fibre ottiche/telecomunicazioni;

1.4.5) rete fognaria acque chiare e scure con relative vasche (eventuali), condotte ecc..

1.5) - Rete ed impalcature ad arco della pubblica illuminazione.

1.6) - Barriere antirumore da realizzarsi sulle aree di proprietà privata entro il deposito della segnalazione SCCEA (richiesta certificato di agibilità) relativa al primo permesso di costruire per gli edifici privati interni al P.P.

1.7) - ogni ulteriore opera eventualmente necessaria all'espressione del parere favorevole degli enti e servizi competenti in sede di valutazione, da parte degli stessi, del permesso di costruire per le Opere di Urbanizzazione;

2. Il costo presuntivo di tutti i lavori relativi alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione in oggetto come desunto dal Quadro Economico allegato alla variante risulta essere:

- € **2.139.761,41** circa quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (4%) (cd. Quadro A – Somme in appalto)

- € **374.458,25** circa per somme a disposizione della Stazione appaltante e del Comune (cd. Quadro B - IVA esclusa)

€ **283.518,38** (IVA parte al 10% e parte al 21%) circa,

Di seguito, gli importi parziali che contribuiscono a definire il totale dei lavori, al netto di IVA e degli oneri per la sicurezza (come da quadri economici):

a) Opere di Urbanizzazione primaria da Standard, realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi di legge

(Attrezzatura Verde Pubblico e parcheggio pubblico delle aree di cui ai punti **A1 e A2** del precedente art. 4 e destinate a Standard di Urbanizzazione primaria ai sensi di legge, comprensive di tutte le reti funzionali a rendere completo ed efficiente l'intervento) **€ 656.840,44**

b) Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive, proposte dagli attori quale attrezzatura delle aree da cedersi per legge come "Urbanizzazione secondaria"

(Attrezzatura in parte a Verde Pubblico, in parte a parcheggio pubblico, in parte servizi tecnici TRC delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria ai sensi di legge, di cui al punto A3 del precedente articolo 4, da realizzarsi a totale cura e spese del Soggetto Attuatore) **€ 331.332,07**

Detta attrezzatura potrà subire delle modifiche in sede esecutiva, in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione comunale o, in alternativa, essere monetizzata.

c) Opera di urbanizzazione primaria aggiuntiva: Strada nuova di lottizzazione

(Attrezzatura a "Viabilità" prescritta ai sensi dell'Accordo di Pianificazione citato, da realizzarsi sulle aree di cui al punto B3 del precedente articolo 4), a totale cura e spese del Soggetto Attuatore) **€ 171.673,82**

d) Vasca di laminazione

Quota parte dei presidi idraulici realizzati specificatamente per l'intervento in oggetto (non aventi caratteristiche di bacino generali) da realizzarsi sulle aree di cui al punto A del precedente articolo 4); dette opere saranno portate (eventualmente) a scomputo del contributo dovuto dagli attori per la riqualificazione delle fognature di Bellariva, ai sensi dell'Accordo come meglio specificato al successivo articolo 5 ter, lettera c). **€ 287.911,49**

b) Barriere Antirumore

Quota parte dei presidi acustici afferenti le Opere di Urbanizzazione primaria e, nella pratica corrente dell'ufficio, non usualmente scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria; le opere saranno realizzate su aree di proprietà privata di cui al punto C, a totale cura e spese del Soggetto Attuatore) **€ 609.705,05**

Totale Importo Opere (esclusi IVA e oneri relativi alla sicurezza) **€ 2.057.462,90**

3. Solo gli importi di cui al precedente punto **a)** verranno portati a scomputo degli importi dovuti a questa A.C. per oneri di Urbanizzazione Primaria, stimati presuntivamente in **€ 334.000,00** circa, sulla base degli importi tabellari forniti dalla Regione E/R.

La valutazione dello scomputo verrà verificata in sede di rilascio del permesso di costruire per opere di urbanizzazione sulla base della verifica di "congruità economica" redatta dal Settore Infrastrutture di questa A.C. salvo eventuale conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale, da valutarsi a consuntivo, in sede di collaudo delle Opere stesse, sulla base degli importi effettivamente sostenuti per la loro realizzazione.

4. Successivamente alla stipula della presente convenzione urbanistica il soggetto attuatore dovrà presentare a propria cura e spese appositi progetti definitivi/esecutivi firmati da tecnici abilitati per la richiesta e il rilascio di Permesso a costruire come per legge, previa acquisizione di pareri e Nulla Osta definitivi, da parte degli Enti/Uffici/Organi competenti come citato al precedente comma 1.

5. Il Soggetto Attuatore dichiara sin da ora di accettare tutte le prescrizioni e condizioni inserite in futuri pareri definitivi espressi durante l'iter istruttorio della successiva fase progettuale (P. di C.), funzionali ad una miglior definizione delle Opere di cui trattasi nonché una eventuale diversa valutazione del costo di realizzazione delle stesse con conseguente ridefinizione degli importi di spesa da sostenere; alla luce della definizione di eventuali stralci funzionali, tramite Permesso di Costruire per Opere di Urbanizzazione, sarà possibile procedere al loro relativo collaudo, anche parziale.

6. Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, infatti, potrà indicare l'ulteriore frazionamento esecutivo delle stesse, individuando specifici stralci funzionali nonché l'ordine di priorità ed il crono programma relativo alla loro realizzazione.

7. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite dal Soggetto Attuatore a proprie spese con progettazione e affidamento dei lavori in conformità alla normativa sovraordinata al momento della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire (o provvedimento equivalente).

Per le specifiche costruttive si rimanda a quanto disposto nelle "Prescrizioni Tecniche", parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica che si allegano al presente atto sotto la lettera "J"

8. A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui trattasi, la Ditta lottizzante, prima del rilascio del Permesso di Costruire per la legittimazione dei lavori, consegnerà al Comune di Rimini apposita/e garanzia/e fideiussoria/e bancaria/e o assicurativa/e, rilasciata/e da Istituto di credito/assicurazione di gradimento del Comune ed escutibile a prima richiesta in favore dello stesso, per un importo presuntivo pari a **€ 2.797.738,04** (arrotondato a 2.800.000,00) come riportato al successivo art. 7: "Garanzie", e come meglio definito in sede istruttorio del PdC per Opere di Urbanizzazione.

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

10 Si da atto del fatto che l'importo presuntivo dei lavori di cui al Quadro economico sopra riportato, risulta essere inferiore alla soglia comunitaria pari ad €. 5.538.000,00 (agg. Al 1/01/2024).

Art. 5 bis - Opere di Urbanizzazione Aggiuntive

1. Le opere aggiuntive di cui trattasi, come definite all'art. 4 punti B1, B2 e B4 sono disposte dall'Accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 (sottoscritto dai soggetti attuatori in data 06/08/2010)

Le opere sono state realizzate a cura e spese del soggetto attuatore avente causa contestualmente alla fase attuativa del Piano Particolareggiato denominato "Via Melucci/Via Siracusa" scheda di progetto 13.30.

Le stesse, favorevolmente collaudate, risultano acquisite al Patrimonio Comunale con atto pubblico del 10/06/2021 a rogito notaio Dott. Domenico Guastamacchia. rep./racc. 262217/39628.

Art. 5 ter – Oneri aggiuntivi ai sensi dell'Accordo di Pianificazione e della Variante urbanistica

Ai sensi dell'Accordo di pianificazione citato in premessa, il Soggetto Attuatore si è obbligato a rispettare i seguenti obblighi straordinari:

- a) Rinuncia a favore di questa A.C. dell'indennità di esproprio relativa alle aree sottese al sottopasso ferroviario pari a circa **177.000,00 €**
- b) Versamento a favore di questa A.C. di Superstandard finanziario inerente le aree destinate a T.R.C. e intercluse tra la scheda di progetto e la ferrovia, il cui valore verrà definito nell'ambito della relativa procedura espropriativa in corso di definizione a carico di "Patrimonio Mobilità" della Provincia di Rimini; l'indennità verrà versata a questa A.C. dal soggetto attuatore, non appena l'azienda citata avrà svincolato gli importi già depositati a loro favore presso la cassa depositi e prestiti.
- c) Versamento a favore di questa Amministrazione di un superstandard economico quale contributo per la riqualificazione del sistema fognario di Bellariva: si richiama l'art. 5 dell'accordo citato in premessa; viste le risultanze della "Conferenza di servizi per i sottoservizi località Bellariva" di cui al verbale del 29/03/2010 (e vista la relazione prot. n. 214013 del 2/12/2008 a firma Direttore Infrastrutture Mobilità e Ambiente). Il Superstandard finanziario aggiuntivo agli oneri concessori normativamente dovuti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è pari a 15,31 euro per mq. di Superficie territoriale, per un totale di a **435.000,00 €** (arrotondato al 3% circa in eccesso).

Ai sensi del 5° comma dell'art. 5 sopra menzionato, *"Nel caso in cui le problematiche delle acque bianche di cui al comma 1 del presente articolo, venissero affrontate in maniera diversa rispetto al progetto risultante dalla suddetta conferenza di servizi (come nel caso di specie)... (omissis)... gli attori si impegnano a versare al Comune di Rimini la eventuale differenza tra la somma patuita e la spesa effettivamente sostenuta per la realizzazione delle opere specifiche"* che verranno puntualmente definite, a consuntivo, in fase attuativa e che ad oggi, ammontano a circa **287.911,49 €** (Opere per laminazione interna al P.P.) come meglio definito in fase esecutiva (PdC per Opere di Urbanizzazione/collaudato).

Si richiama la relazione tecnico – economica del 10/09/2008 redatta a cura della Direzione Infrastrutture Mobilità Ambiente, con la quale si definisce il contributo dei privati per la realizzazione delle opere idrauliche suddiviso in:

ambito locale (sotto bacino)	12,50 €/mq. di superficie territoriale
ambito territoriale (bacino)	2,81 €/mq. di superficie territoriale

Si precisa che il valore delle eventuali opere specifiche sopra definite, potrà essere portato a scomputo esclusivamente degli oneri relativi alla quota parte riferita all'ambito locale per un totale di 344.050,00 €.

Il soggetto attuatore, prima del rilascio del PdC per Opere di Urbanizzazione, consegnerà una polizza fideiussoria a garanzia del corretto pagamento dell'importo sopra determinato, pari a **435.000,00 €** (come meglio evidenziato al successivo articolo 7: "Garanzie"); a consuntivo, successivamente all'avvenuto collaudo favorevole delle Opere di Urbanizzazione, a fronte del versamento degli importi effettivamente dovuti da parte del soggetto attuatore, detta polizza verrà definitivamente svincolata.

- d) Realizzazione di una piazza privata ad uso pubblico da ubicarsi nell'area frontistante la fermata della stazione della metropolitana di costa (Metromare);

In accordo tra le parti, tale attrezzatura aggiuntiva viene monetizzata per un importo pari ad € 32.890,00 come quantificato dal Settore Patrimonio di questa A.C. con nota prot. n. 47776 del 7/02/2024.

Il soggetto attuatore, verserà detto importo prima del rilascio del PdC per Opere di Urbanizzazione; contestualmente alla stipula della presente, ha consegnato specifica polizza fideiussoria a garanzia del corretto e puntuale pagamento dell'importo sopra determinato, come meglio evidenziato al successivo articolo 7: "Garanzie".

Il soggetto Attuatore dichiara sin da ora di accettare tutte le prescrizioni e condizioni inserite in futuri pareri definitivi espressi durante l'iter istruttorio della successiva fase progettuale (P. di C.), funzionali ad una miglior definizione delle Opere.

- e) Sulle aree cedute a Standard, nello specifico le aree individuate oggi con le sigle TRC1, TRC2 e P1 (tavola 6 allegato parte integrante del P.P.) Patrimonio mobilità ha realizzato (medio tempore) servizi funziona-

li e complementari al servizio pubblico di trasporto (T.R.C.); eventuali, ulteriori opere anche funzionali al collegamento tra la stazione del Metromare ed i parcheggi realizzati con il Piano, potranno essere valutate nell'ambito del PdC per opere di urbanizzazione

Art. 6 - Cessione aree e opere

1. Il Soggetto attuatore, in relazione a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, assume per se medesimo l'obbligo, e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori ed aventi causa a qualunque titolo, a cedere gratuitamente a questa A.C., entro 90 gg. dal collaudo favorevole approvato dal Comune di Rimini, di ciascuna area e/o opera, la proprietà delle aree sulle quali insisteranno le opere di urbanizzazione, nonché la proprietà delle opere stesse, tramite atto pubblico, a propria cura e spese e previa presentazione di apposito frazionamento da redigersi a cura e spese dello stesso entro 30 gg. dalla fine lavori per la verifica finale in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione ~~frazionamento subordinato ad accettazione del Comune~~. I frazionamenti dovranno essere eseguiti per destinazioni d'uso (ad es: verde 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.

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 dagli elaborati di progetto approvati dal Comune di Rimini in sede di approvazione del Piano Particolareggiato e in sede di rilascio del Permesso di Costruire e relative 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 la data fissata per la cessione tramite Atto Pubblico delle stesse aree ed opere.

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 ed opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 4, 5 5bis e 5 ter dovranno essere cedute al Comune di Rimini:

- a) entro e non oltre i termini di validità del relativo Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, da presentarsi nei tempi e con le modalità riportate nell'allegato **B J** "Prescrizioni Tecniche" alla presente Convenzione Urbanistica;
- b) previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore;
- c) previo positivo collaudo delle stesse opere;
- d) comunque, quanto sopra dovrà avvenire entro i 10 anni di validità del Piano fatte salve eventuali proroghe ex lege intervenute medio tempore.

6 Le aree, comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini anteriormente alla richiesta del certificato di conformità urbanistica e agibilità, anche se agibilità provvisoria, degli edifici residenziali ai quali risultino funzionalmente ed urbanisticamente connesse; contrariamente il Comune non rilascerà autorizzazione di agibilità-abitabilità ad uso degli edifici, nemmeno nella forma provvisoria.

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

A garanzia della cessione delle sopra individuate aree ed opere il soggetto attuatore ha consegnato al Co-

mune apposita garanzia, come meglio specificato all'art. 8 Garanzie.

8. L'inadempimento agli obblighi del presente articolo sono considerati "inadempienza molto grave" e quindi in tal modo sanzionata.

Art. 7 - Garanzie

1. A garanzia della puntuale, completa 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 sottese alle stesse OO.UU., come meglio individuate negli artt. precedenti, e come cauzione circa il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore, prima del rilascio del Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione, produrrà le garanzie di seguito elencate/riepilogate:

- Fideiussione bancaria o polizza fideiussoria per un importo totale pari a € 2.800.000,00 (arrotondato per eccesso e come meglio definito in sede esecutiva) a garanzia della realizzazione e cessione delle opere ed aree di urbanizzazione primaria da standard e aggiuntive, (complete od incomplete e delle penali e sanzioni ad esse relative, comminabili come da successivo specifico articolo della presente convenzione), così come sono state individuate e descritte al precedente art. 5;
- Fideiussione bancaria o polizza fideiussoria per un importo totale pari a € **435.000,00** a garanzia del corretto adempimento degli obblighi di cui articolo 5 ter, punto c), inerente il versamento a carico del Soggetto Attuatore di un superstandard economico quale contributo per la riqualificazione del sistema fognario di Bellariva;

Prima della stipula, il soggetto attuatore ha prodotto inoltre:

- Fideiussione bancaria o polizza fideiussoria per un importo totale pari ad € **32. 890,00** a garanzia del corretto versamento dell'importo di monetizzazione di cui al precedente articolo 5 lettera b); detta garanzia è stata trasmessa con congruo anticipo per permettere le verifiche d'ufficio.

2. Qualora fosse comminata una sanzione per inadempienza (rif. successivo art. 14: Penali e decadenza - risoluzione"), l'importo di sanzione verrà immediatamente escusso e la garanzia fideiussoria dovrà contestualmente essere ripristinata all'importo originario di convenzione. Pertanto l'importo di garanzia è sia a copertura della realizzazione delle opere nel loro intero importo e delle aree, sia fondo economico per il ricorso alla cauzione solamente quando saranno rilevate inadempienze.

3. Le garanzie sopra citate 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 garanzie dovranno risultare 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 del garante avverrà, inoltre, a "prima richiesta" scritta del beneficiario, in deroga alle disposizioni dell'art. 1945 del C.C..

4. Gli importi di tali garanzie valutati sul preventivo del progetto allegato al Piano Particolareggiato dovranno essere adeguati al costo totale derivante dai progetti esecutivi che verranno presentati, istruiti e verificati al fine del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Tali importi sono comprensivi delle "Somme a disposizione" per l'eventuale appalto nel caso in cui l'Amministrazione dovesse avviare l'azione sostitutiva di cui al successivo articolo 8.

5. Le, garanzie, adeguate a rappresentare i distinti importi come sopra individuati, dovranno obbligatoriamente prevedere la clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (FOI).

6. L'importo delle garanzie 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 sia nella fattispecie del collaudo parziale che nella fattispecie del collaudo finale non deve superare il 70% (settanta per cento) dell'importo totale del rispettivo quadro economico. Il restante 30% dell'importo delle fideiussioni, indipendentemente dal positivo collaudo parziale o dal positivo collaudo finale e della sua approvazione da parte del Comune, potrà essere svincolato solamente posteriormente all'avvenuta cessione a favore del Comune di Rimini delle aree ed opere che il soggetto attuatore si è obbligato a cedere. Ciò anche in considerazione del fatto che le polizze fideiussorie garantiscono anche la corretta manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione fino all'avvenuta cessione delle stesse al Comune di Rimini.

7. Ad ogni modo le garanzie si rinnoveranno automaticamente ad ogni eventuale scadenza e avranno validità fino a che l'Amministrazione Comunale non comunichi il nulla-osta di svincolo.

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

Art. 8 - Azione sostitutiva del Comune

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi di cui all'articolo 5, in sostituzione del Soggetto attuatore inadempiente, a spese del medesimo, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario da sostenere a titolo presuntivo tramite l'escussione delle garanzie accese dal soggetto attuatore, previa formale messa in mora con preavviso non inferiore a 30 gg..

Dovrà inoltre risultare risarcito l'eventuale maggiore costo che potrà essere sostenuto dal Comune in seguito all'attivazione di specifico appalto per la ripresa e/o rifacimenti e compimento delle opere di urbanizzazione indicate nel P.P.

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

Art. 9- Manutenzione

1. La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree, opere ed impianti di urbanizzazione, con conseguente relativa responsabilità, 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; fatte salve le prescrizioni di cui al successivo comma 2.

2. Il soggetto Attuatore al momento della cessione delle aree ed opere di urbanizzazione dovrà rilasciare a favore del Comune di Rimini polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a garanzia dell'attecchimento del verde che preveda garanzia di anni 1 per l'attecchimento delle alberature e/o arbusti e complessivamente la manutenzione delle stesse ~~per tutti i 3 anni~~ includendovi potature, lotta antiparassitaria, concimazioni ed annaffiature periodiche e, se necessario, anche secondo condizione, per un importo che sarà preventivamente comunicato dal soggetto attuatore e valutato congruo dal Comune.

Al momento della comunicazione di fine lavori 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, se aperti al pubblico, resteranno soggetti al regime delle aree private gravate da servitù di transito pubblico senza alcun obbligo da parte del Comune stesso al pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta.

Di tali obblighi, costi manutentivi e gestionali delle future aree pubbliche, si dovrà fare espressa menzione negli atti di vendita della nuova edilizia.

4. L'inadempimento agli obblighi del presente articolo è considerato "inadempienza grave" e quindi in tal modo sanzionato.

Art. 10- Obblighi in caso di alienazione

1. Qualora il Soggetto attuatore ed i suoi eventuali successori e/o aventi causa a qualunque titolo, procedano ad alienazione, anche parziale delle aree oggetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui trattasi, dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione, tramite l'atto pubblico di compravendita; resta ferma 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 derivanti dalla 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. 11 - 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.

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.

L'inadempimento ad obblighi del presente articolo sono considerati "inadempienza grave" e quindi in tal modo sanzionata.

Art. 12 - 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. 13 - Rispetto delle norme di attuazione del P.P.

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

Art. 14 - Penali e Decadenza-Risoluzione

Penali

In caso di:

1. ingiustificato ritardo nell'esecuzione e/o ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato;

2. ingiustificata sospensione o interruzione dei lavori per oltre 100 gg.;
3. non collaudabilità delle opere di urbanizzazione o parti di esse;

il Soggetto attuatore pagherà un importo di penale, indipendentemente dalla prova del danno subito, pari a:

- a) *Euro 100 (euro cento) per ogni giorno (successivo, continuativo e consecutivo) di ritardo nell'esecuzione e/o ultimazione delle opere di urbanizzazione e per ogni giorno di ingiustificata sospensione o interruzione dei lavori eccedente i 100 gg. consecutivi;*
- b) *Euro 150 (euro centocinquanta) per ogni giorno (successivo, continuativo e consecutivo) di maggiore tempo che sarà impiegato a causa del pristino, sostituzione o rifacimento delle opere, anche se compiute entro i termini, ma dichiarate dal Collaudatore non collaudabili.*

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

Se le opere, nonostante i successivi interventi indicati dal collaudatore, risultassero ancora non collaudabili, Il Comune in forza della ulteriore dichiarazione di non collaudabilità, redatta a tal fine dal Professionista incaricato al collaudo, comunicherà al Soggetto attuatore la immediata escussione della fideiussione, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili, costo che sarà successivamente determinato dal Collaudatore, sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario ufficiale di questa Amministrazione Comunale ovvero, in mancanza, della C.C.I.A.A. della Provincia di Rimini in vigore al momento, per l'esecuzione dei lavori necessari.

L'applicazione della penale pecuniaria è accompagnata comunque alla sospensione del rilascio dell'agibilità degli edifici realizzati, fino a quando non sarà pagato per intero l'importo complessivo di penale come computato dal Comune e comunicato al Soggetto attuatore, incluse maggiori eventuali spese. Resta comunque salvo il caso in cui sia prevista anche la richiesta da parte del Comune della risarcibilità del danno ulteriore eventualmente costituitosi e definito.

Dovrà inoltre risultare risarcito l'eventuale maggiore costo che potrà essere sostenuto dal Comune e di cui chiederà conto al Soggetto attuatore, in seguito dell'attivazione di specifico appalto per la ripresa e/o rifacimenti e compimenti delle opere di urbanizzazione indicati dal P.P..

Sanzioni

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto attuatore e suoi incaricati (progettisti, Direttori dei Lavori, RUP, Imprese esecutrici-appaltatrici, ecc.), delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, salvo che derivino da cause ad esso non imputabili e cioè quando relative ad inadempimenti per i quali è già prevista la condizione di rivalsa da parte del Comune, le Garanzie fideiussorie già definite ed indicate all'Art. 10 - Garanzie, sono anche "cauzione" su cui rivalersi per tali inadempimenti contrattuali di varia specie. Il Responsabile del contratto per il Comune deve controllare, rilevare e puntualmente avvisare il Soggetto attuatore circa l'inadempimento, consentendo un tempo max di 30 gg., dal ricevimento della comunicazione, per provvedere a risolvere completamente l'inadempimento evidenziata, scaduto inutilmente il tempo è d'obbligo attivare l'escussione immediata della somma quantificata idonea per l'inadempimento stessa che sarà incamerata da parte del Comune, sottraendola dalla polizza fidejussoria di cui all'art. 10 della presente convenzione.

L'importo minimo comminabile, per ciascuna inadempienza rilevata e comunicata al Soggetto attuatore nei modi sopradetti, è di €. 5.000,00 e precisamente sono stabilite:

- a) "inadempienza grave" di importo tra €. 5.000, 00 ed €. 20.000,00
- b) "inadempienza molto grave" tra €. 20.000,00 ed €. 50.000,00
- c) "inadempienza gravissima" da €. 100.000,00 fino all'importo di garanzia di riferimento.

Il reiterato comportamento che impone da parte del Comune l'avviso di più di 3 inadempienze nel corso della durata del Piano può essere elemento per la procedura di decadenza o risoluzione della Convenzione stessa la quale sarà dichiarata da parte del Comune di Rimini nel modo dovuto, invitando preventivamente il Soggetto attuatore stesso a provvedere al rispetto di quanto previsto nelle specifiche disposizioni di cui alla presente convenzione nel termine di ulteriori 30 gg. dal ricevimento della comunicazione.

Le inadempienze qualificate come "grave" e "molto grave" non sono appellabili da parte del Soggetto attuatore che con la presente stipula, ne dichiara la piena coscienza e consapevolezza.

Fatte salve, le sole definizioni di inadempienza e relativo importo di sanzione, le parti concordano e convengono quanto segue:

- nel caso in cui l'Attuatore, o il Progettista/DL da questi incaricato, provveda a presentare l'eventuale documentazione integrativa (elaborati tecnico - grafici) richiesta dall'Amministrazione comunale con un ritardo eccedente i 45 gg dalla data di ricevimento della richiesta stessa, tale inadempienza sarà puntualmente sanzionata: per la prima volta come "inadempienza grave" e successivamente la seconda e la terza volta come "inadempienza molto grave".

Si specifica che la clausola soprastante ha esclusivo rilievo per le Opere di urbanizzazione previste dal Piano e quindi connesse con il tempo di attuazione del Piano stesso, nelle fasi della progettazione, realizzazione, collaudo e cessione.

Pertanto, eventuali problemi tecnici oggettivi, che dovessero effettivamente comportare tempi maggiori a 45 gg. per l'elaborazione e consegna di tale documentazione (sia in fase progettuale che in fase di esecuzione lavori ovvero per loro varianti), dovranno essere anticipatamente notiziati, indicati e oggettivamente giustificati al Comune dall'Attuatore e dal Professionista specificatamente incaricato: comunque non potrà prospettarsi e non sarà autorizzabile, un tempo complessivo maggiore di 90 gg..

Decadenza - Risoluzione

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto attuatore, delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, salvo che derivino da cause ad esso non imputabili, può comportare la decadenza o risoluzione della Convenzione stessa da dichiararsi da parte del Comune di Rimini, il quale dovrà preventivamente invitare il Soggetto attuatore stesso a provvedere al rispetto di quanto previsto nelle specifiche disposizioni di cui alla presente convenzione entro un termine ritenuto congruo dal RUP ovvero 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.

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 Rimini di avvalersi della fidejussione, salvo risarcimento per maggiori danni e ogni altra conseguenza come per legge.

Qualora si tratti di violazioni di norme urbanistico - edilizie imputabili personalmente al Soggetto attuatore o ad uno o più aventi causa, 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. 15 - Prescrizioni Tecniche

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

Art. 16 - 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 lottizzazioni riservata alla giurisdizione esclusiva di detto giudice ai sensi dell'art.11 della L. 241/90.

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 i proprietari e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione delle opere di cui al presente Piano Particolareggiato.

**Variante a Piano Particolareggiato di iniziativa privata
denominato "Via Siracusa/Sottopasso - Scheda di Progetto 13.26/b del P.R.G. '99**

2. Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed, in particolare, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ed alla legislazione Regionale di settore.
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.
5. Vista l'urgenza di procedere alla stipula, il Comune di Rimini provvederà alle verifiche di cui al D.Lgs. n. 159/2011 successivamente alla stipulazione della presente Convenzione, nelle more della presentazione del Permesso di Costruire per Opere di Urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 5bis; la stessa verrà automaticamente risolta qualora le indagini risultassero positive.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rimini li _____

Parte II° - PRESCRIZIONI TECNICHE

ALLEGATO " " ALLA CONVENZIONE URBANISTICA

Art. 1: Indicazioni generali

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

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

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

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.

Art. 2: Progettazione

La "progettazione" delle opere di urbanizzazione dovrà essere affidata a Tecnici abilitati, nominati dai Soggetti Attuatori a termini di legge.

I Progettisti incaricati presenteranno al Soggetto Attuatore l'accettazione dell'incarico con una dichiarazione di accettazione della condizione della diretta assunzione della proprietà del progetto definitivo/esecutivo da parte del Comune di Rimini quando:

- le opere risulteranno terminate, collaudate e quindi cedute al Comune;
- nel caso di risoluzione della convenzione;
- nel caso della sospensione o interruzione delle opere nei modi di cui all'art. 15 della convenzione urbanistica;
- nel caso di escussione della/polizza/e fidejussoria/e.

In tali casi il Comune sarà nel diritto di utilizzare tale progetto o di apporvi eventuali modifiche in piena libertà da qualsiasi vincolo e/o diritti verso terzi.

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

Il progetto avrà anche il compito di commisurare con congruenza le opere ed il corrispettivo valore economico in analogia allo standard dei lavori pubblici di simile natura e come eseguiti direttamente, in qualità di Stazione appaltante, dal Comune. Pertanto sarà assoggettato anche a parere da parte di tutti gli uffici Comunali preposti.

Il livello minimo di organizzazione del progetto dovrà contenere:

- Elaborati grafici in scala adeguata con dettagli costruttivi;
- Relazione tecnica;
- Computo metrico estimativo;
- Piano di sicurezza e coordinamento.

La documentazione progettuale di cui sopra, riporterà l'autorizzazione rilasciata dal progettista e dal Soggetto Attuatore all'utilizzo del progetto da parte del Comune; il rilievo ed progetto dovranno essere trasmessi anche in formato dwg.

Art. 3 Appalto dei lavori

Ai sensi dell'art. 226, c. 2, lett. c), del D.lgs. 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 perché la convenzione è stata stipulata prima della data in cui il codice acquista efficacia (1° luglio 2023).

L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del Soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, conferma la natura patrimoniale della convenzione urbanistica sottoscritta tra le parti.

Inoltre, poiché 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 stesse dovranno essere realizzate da ditte qualificate "SOA" per ciascuna categoria d'opera.

A carico del soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante, rimangono tutti gli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici.

Si riconferma che il costo presuntivo dei lavori per la realizzazione di tutte le Opere di Urbanizzazione della variante al Piano (somme in appalto al netto della sicurezza), come desunto dal Quadro Economico allegato al progetto di variante risulta pari a complessivi € 2.057.462,90 inferiore alla soglia comunitaria disposta dalla normativa di cui all'art. 14 del codice dei contratti pubblici che, in ragione di quanto disposto dall'art. 1 dei Regolamenti Delegati (UE) n. 2023/2495, n. 2023/2496 e n. 2023/2497, per appalti di lavori pubblici e per le concessioni, dal 1 gennaio 2024 è quantificato in € 5.538.000.

Art. 4: Direzione dei Lavori

La Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere affidata a Tecnici abilitati, di fiducia del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato comunicherà al Responsabile del P.P., Responsabile Unico del Procedimento del Comune di Rimini, prima della comunicazione di inizio lavori, il nome della Ditta esecutrice delle opere, nonché la composizione dell'Ufficio Direzione Lavori, affinché il Responsabile del P.P. possa, se del caso, eseguire alta sorveglianza sui lavori stessi:

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

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

Sarà cura del Soggetto Attuatore presentare, al fine della conclusione del collaudo delle opere di urbanizzazione, entro 30 gg. dalla comunicazione del loro termine, tutti i nulla osta dei vari Enti/Aziende e Servizi al fine di dimostrare il recepimento delle prescrizioni ivi impartite, ovvero i relativi certificati di regolare

esecuzione da richiedere con puntualità a cura della Direzione Lavori, compresa la consegna del frazionamento.

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 dei Soggetti Attuatori, 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.

Al termine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, entro il tempo massimo di 60 giorni dovrà essere consegnato lo stato finale delle opere, cosiddetto "As built" (come realizzato) che rappresentino esattamente quanto costruito, in conformità agli atti legittimativi rilasciati.

Dovrà essere compresa, tra i documenti presentati, una relazione che illustri i passaggi principali della costruzione, ed un elaborato che contenga la sovrapposizione tra il progetto legittimato, il rilievo dello stato di fatto (con un congruo intorno) e la planimetria catastale.

Dovrà essere posta particolare cura alla localizzazione delle reti interrato. Farà parte della documentazione da allegare alla "fine lavori" anche un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui all'art. 38 del D.P.R. 207/10 (richiamato a titolo esemplificativo) e come meglio sarà richiesto dal responsabile del P.P..

Il piano di manutenzione dovrà essere redatto tenendo conto delle opere effettivamente realizzate allo scopo di garantire nel tempo il mantenimento delle caratteristiche di qualità e di efficienza della stessa. La normativa richiede che vengano individuati i requisiti e le prestazioni del manufatto in corso di progettazione affinché tali caratteristiche possano essere stimate e garantite.

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

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

Art. 5: Tempi di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione

Per i tempi di realizzazione e cessione delle aree ed opere di urbanizzazione si rimanda a quanto prescritto dagli articoli 3, 5 ter e 6 della presente convenzione urbanistica.

Art. 6: Varianti in corso d'opera

Le varianti dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno autorizzate previa presentazione di Permesso di costruire o SCIA in variante nei casi previsti dalla vigente normativa in materia:

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che i Soggetti Attuatori acquistino il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi rimanendo a suo loro carico gli oneri connessi a tali eventuali varianti in corso d'opera e/o finali.

Le richieste di variante dovranno essere corredate dei documenti previsti per lo specifico titolo legittimativo.

Art. 7: Collaudi

Le Opere di Urbanizzazione saranno assoggettate a collaudo secondo i disposti della vigente normativa in materia di appalti. Il collaudo avverrà "nella forma "in corso d'opera", da parte di un tecnico collaudatore

nominato dall'Amministrazione Comunale (ex regolamento Comunale per l'attuazione dell'art. 43 commi 3 e 4 della Legge 27/12/1997 n. 449), con oneri e spese totalmente a carico del soggetto attuatore.

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

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 richiede, ovvero su specifica e motivata istanza del Responsabile del P.P.; di tali visite verrà dato conto nell'atto di Collaudo parziale/finale.

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

Sarà cura del Soggetto attuatore presentare, al fine della conclusione del collaudo, 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, la relazione sullo stato finale dei lavori e la consegna del frazionamento (eventuale).

Il collaudo finale, da effettuarsi entro 90 giorni dalla comunicazione di fine lavori, è soggetto all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà avvenire entro e non oltre 4 mesi dalla data di deposito dello stesso.

Art. 8: Permessi di costruire – D.I.A. - Certificati di conformità urbanistica e Agibilità

Dopo la firma della presente convenzione il Comune di Rimini rilascerà, su istanza degli interessati, i titoli abilitativi ai fini edilizi privati e i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione ai sensi della normativa vigente in materia.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 4, comma 5, della L.R. 24/2017, il Soggetto Attuatore, si impegna a presentare, entro il termine perentorio di 12 mesi dalla stipula della presente convenzione, la richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di ogni lotto previsto o dell'intero intervento di urbanizzazione. In tale sede si dovrà definire l'eventuale necessità di intervenire sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali. Il progetto dovrà avere i requisiti del progetto definitivo/esecutivo di Opera Pubblica.

Considerato che, all'attualità, la scadenza prevista per il presente P.P. risulta essere l'8 settembre 2028, i permessi di costruire relativi agli interventi di edilizia privata potranno essere presentati solo successivamente all'avvio del procedimento del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione ma entro il termine perentorio dell'8 settembre 2027 (fatte salve eventuali proroghe ex lege che potranno sopravvenire medio tempore) e non potranno essere rilasciati prima del rilascio del P. di C. delle Opere di Urbanizzazione stesse.

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 della opere di urbanizzazione, in quanto opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio e di importo inferiore alla soglia comunitaria.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, determinato sulla base del progetto preliminare, eccede l'importo degli oneri dovuti per Urbanizzazione primaria. L'eventuale conguaglio e versamento della differenza economica, esclusivamente a favore del Comune di Rimini, è disciplinato dall'art.5 della presente convenzione urbanistica.

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.

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 stesse, a condizione che sia ritenuto autonomo ed autosufficiente rispetto alle opere complessive, pertinenti agli edifici privati per i quali si richiede certificato di conformità urbanistica e agibilità, anche se provvisorio, siano state collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale.

Art. 9: Picchettamenti

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

Detta planimetria dovrà essere presentata al Comune prima dell'inizio lavori del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione ed, eventualmente, aggiornata nella documentazione "as built" in sede di collaudo finale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rimini li _____