

ORIGINALE PER L'UFFICIO

COMUNE DI RIMINI

- CF/PI 00304260409 -

DIREZIONE GESTIONE DEL TERRITORIO PATRIMONIO ATTIVITA' ECONOMICHE
SETTORE SPORTELLO PER L'EDILIZIA E PIANI ATTUATIVI

Ufficio Gestione Urbanistica

CONVENZIONE

Piano Particolareggiato di iniziativa privata

scheda di progetto n. 8.24 e 9.1

di P.R.G./V. denominato:

“Via Ugo Bassi, Via Fucini e Piazza A. da Brescia”

(Come modificata dall'Ufficio 06.09.2007, 17.10.2007, 03.12.2007)

IL DIRIGENTE
SETTORE SPORTELLO PER L'EDILIZIA
E PIANI ATTUATIVI
(Dott. Ing. Chiara Dal Piaz)



CONVENZIONE
Piano Particolareggiato di iniziativa privata
scheda di progetto n. 8.24 e 9.1 del P.R.G./V. denominato:
"Via U. Bassi, Via Fucini e P.zza A, da Brescia"

Tra il Comune di Rimini e _____, per la realizzazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Via U. Bassi, Via Fucini e P.zza A. da Brescia - scheda di progetto n. 8.24 e 9.1".

L'anno _____ il giorno ____ del mese di _____ in Rimini via Rosaspina, n. 21

Avanti a me _____ notaio in _____, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Forlì e Rimini, non assistito da testimoni, avendovi i comparenti espressamente rinunciato, sono presenti i signori:

- Dott. Ing. **Chiara Dal Piazz** _____ domiciliata, per ragioni di carica, in Rimini presso la Residenza comunale piazza Cavour, n. 27 che interviene ed agisce in questo atto non in proprio, ma nella sua veste e qualità di Dirigente del Settore Sportello per l'edilizia e Piani attuativi del Comune di Rimini (Codice fiscale/partita IVA 00304260409), autorizzata alla stipula della presente convenzione con delibera del Consiglio comunale n. ____ del ____/____/2007, divenuta esecutiva dal ____/____/2007 ai sensi e per gli effetti dell'Art. 134 - comma terzo - del D.Lgs. 18/08/00 n. 267, per avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio per giorni 10, dal ____/____/2007, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" come parte integrante e sostanziale;

e

_____ proprietario del terreno sito in Rimini, distinto al N.C.T. del Comune di Rimini al foglio 75, particelle 178, 179, 309, 1778, 1779 e particelle 591 e 2042, al foglio 87, particelle 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, dichiarano che nel presente atto saranno denominati "Proprietà"

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo i quali, previa concorde rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

Premesso

a) che l'area interessata dal Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa privata, individuata negli elaborati di progetto e nella planimetria catastale è distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rimini al foglio 75, particelle 178, 179, 309, 1778, 1779 e particelle 591 e 2042, al foglio 87, particelle 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475:

b) che la proprietà dell'area, così come indicata al precedente punto, appartiene a ed è attestata dall'atto del Notaio Dr....., Repertorio n....., Raccolta n..... del, registrato a Rimini in data all' Ufficio delle Entrate di

c) che l'area sopracitata, oggetto dell'intervento di Piano Particolareggiato, è classificata dal P.R.G. vigente come: "Zona C.2: zona residenziale o mista d'espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo" – Scheda di progetto 8.24 e 9.1 (scheda di progetto unica ma con due numerazioni dovute all'appartenenza delle aree a due fogli contigui di cartografia di PRG);

d) che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata prevede, come da P.R.G., la realizzazione (Su = 4.950 mq.) di edifici destinati alle funzioni residenziale;

e) che il P.R.G. pone prescrizioni per la convenzione quali: "le superfici destinate a G3.1 (P.zza A, da Brescia) dovranno essere cedute ed attrezzate, mentre le superfici destinate a zona G1 dovranno essere cedute non attrezzate"; "saranno attrezzate e cedute le due aree ubicate agli angoli di Via G. Pascoli con Via Fucini quale onere sostitutivo per la mancata sistemazione di parte delle aree di P.zza A. da Brescia";

f) che pertanto ai sensi delle vigenti leggi esistono i presupposti giuridici per effettuare l'intervento e che con la firma della presente Convenzione la Proprietà 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.

g) che il Consiglio Comunale di Rimini ha approvato il P.P. proposto dal proprietario dell' area, con propria delibera n. del con la quale è stato altresì approvato il presente schema di convenzione e si è autorizzato il Dirigente del Settore Sportello per l'Edilizia e Piani attuativi a stipulare la presente convenzione.

h) 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 Consiglio comunale n. ___ del ___/___/2007 (di approvazione del piano di cui trattasi), e qui di seguito elencati:

- Elaborati Tecnico – Grafici;
- Tav. PD U 001 Stralcio P.R.G. Vigente;
- Tav. PD U 001-a Documentazione fotografica, planimetria con visivi;
- Tav. PD U 002 Estratti di mappa catastale – Visure catastali;
- Tav. PD U 003 Sovrapposizione planimetria catastale – P.R.G.;
- Tav. PD U 004 Planimetria generale – Individuazione delle aree d'intervento secondo le previsioni del P.R.G. Vigente;
- Tav. PD U 004a Vincoli in atto sul territorio comunale;
- Tav. PD U 005 Rilievo planialtimetrico – Sezioni e profili del terreno – edifici in demolizione;
- Tav. PD U 006 Zonizzazione;
- Tav. PD U 007 Dimensionamento aree comparti – Calcolo analitico;
- Tav. PD U 008 Planivolumetria generale;
- Tav. PD U 009 Planimetria generale di massimo ingombro – Limiti di distanza – Verifica punti C2-C3 del D.M. 16/10/1996;
- Tav. PD U 010 Tipologie fabbricato A e B: piante e sezioni tipo;
- Tav. PD U 010-a Tipologie fabbricati C: piante e sezioni tipo;
- Tav. PD U 011 Sezioni e profili urbani;
- Tav. PD U 012 Sezioni stradali – Percorso ciclopedonale;
- Tav. PD U 013 Planimetria Generale – Progetto del verde pubblico;
- Tav. PD U 014 Area ST3: verde, Area ST4: parcheggio;
- Tav. PD U 015 Planivolumetria generale – progetto isole ecologiche;
- Tav. PD U 016 Planivolumetria generale – passi carrai;
- TAVOLA UNICA Richiesta di monetizzazione standard urbanizzazione secondaria;

- Tav. PD E 001 Opere di urbanizzazione primaria: impianto di pubblica illuminazione e impianto illuminazione campo sportivo;
- Tav. PD E 002 Richiesta Nulla-Osta Enti: rete Telecom;
- Tav. PD E 003 Richiesta Nulla-Osta Enti: rete Enel;
- Tav. PD M 001 Richiesta Nulla-Osta Enti: rete Gas;
- Tav. PD M 002 Richiesta Nulla-Osta Enti: HERA – Schema impianto fognario;
- Tav. PD M 003 Opere di urbanizzazione primaria – Rete acquedotto;
- Tav. PV I 001 Parere di conformità antincendio Planimetria generale;
- Tav. PD U RD Relazione tecnica descrittiva;
- Tav. PD U PS.1 Preventivo di spesa – opere di urbanizzazione primaria; (AGGIORNAMENTO AL 3/12/07)
- Tav. PP G RX Relazione geologica;
- Tav. PP G RX.a Integrazione relazione geologica-geotecnica, parere ai sensi dell'art. 37 della L.R. 10/03 (prot.n. 30906 del 11/06/2004);
- Tav. A RT Relazione tecnica - Valutazione previsionale di clima acustico;
- Tav. PD E PI Relazione tecnica pubblica illuminazione;
- Convenzione del P.P. come modificata dall'Ufficio (elaborato che sostituisce Tav. PD U CZ – schema di convenzione);
- Norme Tecniche di Attuazione del P.P. con modifiche per integrazioni d'ufficio (elaborato che sostituisce PD U NT – norme tecniche di attuazione)

Tutto ciò premesso, le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano la seguente **CONVENZIONE** con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune ma in modo fin d'ora impegnativo per quanto riguarda il Soggetto attuatore.

Art. 1. Osservanze e richiami

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

Art. 2. Obbligazioni

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 aventi causa, le obbligazioni della trascrivenda Convenzione per l'intervento di piano particolareggiato in oggetto secondo le modalità previste dal trascrivendo atto, indicate negli articoli seguenti.

Art. 3. Indicazioni delle aree ed opere

1. Le aree interessate dal progetto di piano particolareggiato in oggetto si ripartiscono, come schematizzato nella planimetria allegata in calce alla presente convenzione denominata Scheda B, quale parte integrante alla presente convenzione, come di seguito indicato:

A1) - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA da standards:

a1.1) Area ed opere di urbanizzazione primaria, a cura ed onere del Soggetto attuatore, destinata a parcheggio pubblico da standards, individuata nella planimetria di progetto con la sigla **PP1** di totali mq. 660,00.

Tale area comprensiva delle opere ivi realizzate dovrà essere ceduta al Comune di Rimini entro 300 gg. dal rilascio del primo permesso di costruire relativo alle opere residenziali.

a1.2) Area prevista per la realizzazione, a cura ed onere del Soggetto attuatore, di una cabina ENEL, di totali mq. 30,00.

In tale cabina Enel dovrà essere previsto e predisposto a cura dello stesso Soggetto attuatore uno spazio (ambito) apposito per il trasferimento di quadri elettrici ENEL attualmente ubicati all'interno della casa parrocchiale di Via delle Officine.

Quest'ultima opera di spostamento dei quadri elettrici e realizzazione dei nuovi cablaggi, sarà successiva e compiuta a cura del Soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tale area comprensiva delle opere ivi realizzate dovrà essere ceduta entro 300 gg. dal rilascio del primo permesso di costruire relativo alle opere residenziali.

a1.3) Aree ed opere di urbanizzazione primaria, destinate a verde pubblico individuate nella planimetria di progetto con le sigle **ST2**: VP1 di mq. 566,00 e VP2 di mq. 2074,00.

Tali aree comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini entro e non oltre 1080 gg. dal rilascio del primo permesso di costruire relativo alle opere residenziali.

Contrariamente a ciò il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità ad uso degli edifici.

A2) - AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA da standards:

a2.1) Area per U2 da cedere da Standards

Area da cedere per standards di urbanizzazione secondaria da destinare all'incremento delle superfici a parcheggio pubblico della zona prossima all'intervento di P.P. a nome Scheda 8.08 di PRG – Via Cignani, ad opera del medesimo Soggetto attuatore, reperita fuori dalle perimetrazioni della Scheda 8.24-9.1 componenti il presente P.P., come individuata nella planimetria di progetto con la sigla **PP4 PP4.2** di totali mq. 1.246,69 (reperimento fuori scheda approvato con Del. di C.C. n. 170 del 15/12/2005);

Tale area dovrà essere ceduta al Comune di Rimini entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

a2.2) Monetizzazione Standards

A completamento degli standards di legge, al momento della stipula della presente convenzione, il Soggetto attuatore provvederà al pagamento della quota di area a standard dovuta per l'area di Urbanizzazione secondaria non reperita e ceduta in quanto tale monetizzazione è stata preventivamente approvata con Del. di C.C. n. 170 del 15/12/2005.

L'area a standards mancante è pari a mq. 278,68 per un valore di € 388,73 al mq. sulla base della stima indicata dal Settore Patrimonio con nota del 09/11/2007 prot. n.199728 per un ammontare complessivo pari ad € 108.331,28, tale importo sarà aggiornato con indice ISTAT alla data del versamento stesso.

L'importo complessivo di € 108.331,28 sarà versato in due soluzioni:

- una prima rata di Euro 54.165,64 pari al 50% dell'importo complessivo sopra determinato, da versare presso la tesoreria del comune di Rimini, c/o CARIM – Cassa di Risparmio di Rimini S.p.A. - Agenzia C.so d'Augusto, alla data di stipula della presente convenzione,
- la seconda ed ultima rata di Euro 54.165,64 pari al restante 50%, dovrà essere versata, previo aggiornamento ISTAT, al rilascio del primo permesso di costruire relativo alle opere edilizie e comunque entro e non oltre il 36 mese dalla data di stipula della presente convenzione.

A garanzia della somma corrispondente alla seconda ed ultima rata dovrà essere accesa polizza fidejussoria bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta in favore del Comune di Rimini, per un importo pari a € 54.165,64 da produrre all'atto della stipula della presente convenzione.

Il mancato versamento del secondo 50% della monetizzazione (il cui importo sarà aggiornato con indice ISTAT alla data del versamento stesso) **determinerà la condizione di "impedimento al rilascio del titolo abilitativo edilizio", da parte del Comune. Questi pertanto si riserva la facoltà di provvedere all'escussione della polizza fidejussoria entro la scadenza del 36° mese dalla data di stipula della presente convenzione**, previo provvedimento di "messa in mora" con preavviso non inferiore, in ogni caso, a 6 (sei) mesi.

In caso di disaccordo sul valore di stima delle aree le parti rinunciano ad ogni azione legale e si rimettono fin d'ora alla valutazione per espropri di pubblica utilità dell'Ufficio Tecnico Erariale competente per territorio.

B) - AREE DA CEDERE NON ATTREZZATE da standard aggiuntivo come da PRG:

b1.1) Area solo da cedere quale standard aggiuntivo come da PRG previste per la destinazione ad ampliamento scuola, come individuate nella planimetria di progetto con le sigle **ST1 SS8** per totali mq. 1788,00. Tale area dovrà essere ceduta al Comune di Rimini **entro 120 giorni** dalla stipula della presente convenzione previo frazionamento catastale con l'area ST1 SS7 da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

b1.2) Area solo da cedere quale standard aggiuntivo come da PRG, individuata nella planimetria di progetto con le sigle **ST2 SS3** per totali mq. 930,00. Su tale area esiste un edificio casa colonica sul quale il Comune di Rimini si riserva l'insindacabile facoltà di decidere se il Soggetto attuatore dovrà procedere, a sua totale cura e spese, a realizzare opere di messa in sicurezza della casa colonica oppure procedere alla demolizione della stessa con conseguente sistemazione dell'area.

Tale area dovrà essere ceduta al Comune di Rimini entro 1080 gg. dalla stipula della presente convenzione.

C) – AREE DA CEDERE ATTREZZATE da standard aggiuntivo come da PRG

Aree da cedere attrezzate quale standard aggiuntivo come da PRG:

c.1.1) Area individuata nella planimetria di progetto con le sigle **ST4 SS5 per totali mq. 821,00** da attrezzare a pubblico parcheggio. Tale aree comprensiva delle opere ivi realizzate dovrà essere ceduta al Comune di Rimini anteriormente alla prima richiesta del certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici residenziali, contrariamente il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità ad uso degli edifici. Ad ogni modo tale cessione dovrà avvenire entro e non oltre 1080 gg. dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere residenziali.

Il pubblico parcheggio previsto dal progetto sarà realizzato dal soggetto attuatore a suo totale onere e spese, senza portarne il valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Tale realizzazione è necessaria in quanto viene effettuata in zona densamente abitata e sprovvista di un numero di parcheggi adeguato ed quindi è funzionale alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto dal presente P.P..

c.1.2) Area individuata nella planimetria di progetto con le sigle **ST3 SS6 per totali mq. 677,00** da attrezzare a verde pubblico. Tale aree comprensiva delle opere ivi realizzate dovrà essere ceduta

al Comune di Rimini anteriormente alla prima richiesta del certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici residenziali, contrariamente il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità ad uso degli edifici. Ad ogni modo tale cessione dovrà avvenire entro e non oltre 1080 gg. dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere residenziali.

Il verde pubblico attrezzato previsto dal progetto sarà realizzato dal soggetto attuatore a suo totale onere e spese, senza portarne il valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Tale realizzazione è necessaria in quanto viene effettuata in zona densamente abitata e sprovvista di un numero di spazi verdi adeguato ed quindi è funzionale alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto dal presente P.P..

Per le aree **ST4 SS5 e ST3 SS6** e relative opere di attrezzatura, il Soggetto attuatore dovrà stipulare fideiussione bancaria o assicurativa per un importo, determinato in misura indicativa, di Euro 25.000,00 (Venticinquemila,00), così come dettagliatamente specificato nel successivo art.9.

c.1.3) Area individuata nella planimetria di progetto con le sigle **ST1 SS7 per totali mq. 1.917,00** da attrezzare a verde pubblico secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Il Comune di Rimini si riserva la facoltà di procedere all'indicazione se e su come deve essere attrezzata tale area entro 1080 giorni dalla stipula della presente convenzione. Se entro tale termine nulla avrà comunicato il Comune di Rimini, il Soggetto attuatore dovrà attrezzarla a verde pubblico e conseguentemente cedere area ed opere entro i successivi 360 giorni.

Il verde pubblico attrezzato previsto dal progetto sarà realizzato dal soggetto attuatore a suo totale onere e spese, senza portarne il valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Tale realizzazione è necessaria in quanto viene effettuata in zona densamente abitata e sprovvista di un numero di spazi verdi adeguato ed quindi è funzionale alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto dal presente P.P..

Per tale area ed opere il Soggetto attuatore dovrà stipulare fideiussione bancaria o assicurativa per un importo, determinato in misura indicativa, di Euro 25.000,00 (Venticinquemila,00), così come dettagliatamente specificato nel successivo art.9.

c.1.4) Area individuata nella planimetria di progetto con le sigle **ST2 SS1 per totali mq. 970,00** da attrezzare a verde pubblico compresa la creazione della barriera antirumore lungo la Via U. Bassi a protezione della scuola ivi esistente e compreso il percorso ciclopedonale. Tale aree comprensiva delle opere ivi realizzate dovrà essere ceduta al Comune di Rimini anteriormente alla prima richiesta del certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici residenziali, contrariamente il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità ad uso degli edifici. Ad ogni modo tale cessione dovrà avvenire entro e non oltre 1080 giorni dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere residenziali.

Il verde pubblico attrezzato previsto dal progetto sarà realizzato dal soggetto attuatore a suo totale onere e spese, senza portarne il valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Tale realizzazione è necessaria in quanto viene effettuata in zona densamente abitata e sprovvista di un numero di spazi verdi adeguato ed quindi è funzionale alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto dal presente P.P..

Per tale area ed opere il Soggetto attuatore dovrà stipulare fideiussione bancaria o assicurativa per un importo, determinato in misura indicativa, di Euro 25.000,00 (Venticinquemila,00), così come dettagliatamente specificato nel successivo art.9.

c.1.5) Area individuata nella planimetria di progetto con le sigle **ST2 SS2 per totali mq. 2.648,00** quale superstandard e viabilità. Tale aree comprensiva delle opere ivi realizzate dovrà essere ceduta al Comune di Rimini anteriormente alla prima richiesta del certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici residenziali, contrariamente il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità ad uso degli edifici. Ad ogni modo tale cessione dovrà avvenire entro e non oltre 1080 giorni dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere residenziali.

c.1.6) Area individuata nella planimetria di progetto con le sigle **ST2 SS4 per totali mq. 24,00** quale superstandard parcheggio. Tale area comprensiva delle opere ivi realizzate, includenti anche la marginatura lato scuola con realizzazione di cancello pedonale di accesso all'area scolastica confinante, dovrà essere ceduta al Comune di Rimini entro 300 giorni dal rilascio del primo permesso di costruire relativo alle opere residenziali.

D) – AREE DA CEDERE ATTREZZATE FUORI SCHEDA standard aggiuntivo proposto dal Soggetto attuatore

Aree da cedere attrezzate quale standard aggiuntivo della Urbanizzazione primaria, posta fuori scheda, su proposta del Soggetto attuatore:

d.1.1) Area fuori scheda individuata nella planimetria di progetto con le sigle **ST5 per totali mq. 318,00** quale standard a viabilità per la compensazione delle analoghe aree a superstandard a tale destinazione dal PRG a mancanti in ST2. Su tale area il soggetto attuatore realizzerà opere di urbanizzazione primaria per viabilità.

Tale area comprensiva delle opere ivi realizzate, dovrà essere ceduta al Comune di Rimini:

- contestualmente alla consegna dell'area di cui al precedente punto a1.1) se tale viabilità da realizzare a cura del Soggetto attuatore, risulterà quella necessaria per la fruizione del parcheggio pubblico,
- anteriormente alla prima richiesta del certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici residenziali, nel caso in cui il parcheggio pubblico di cui al precedente punto a1.1) venga posto in fruizione pubblica con collegamento da altri percorsi viari. Ad ogni modo tale cessione dovrà avvenire entro e non oltre 1080 giorni dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere residenziali.

Contrariamente a ciò il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità ad uso degli edifici.

E)- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

e.1.1) Si concorda la realizzazione delle opere di urbanizzazione, da realizzare sulle aree da standard e superstandard, qualificate come Opere di urbanizzazione primaria sotto soglia comunitaria, funzionalmente connesse all'intervento edilizio, da eseguire a totale cura del Soggetto attuatore il conformità al D.Lgs. 163/06 e s.m.i.,

e.1.2) Il costo delle opere individuate nei punti e.1.1) e , sia quando da preventivo del progetto esecutivo che da consuntivo dei lavori eseguiti, sarà così inteso e calcolato:

- *Importo netto delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza come da preventivo dei lavori,*
a cui aggiungere
- *Quota di imprevisti per lavorazioni durante il corso della realizzazione dei lavori (5% max sull'importo netto delle opere),*
- *Spese tecniche per la redazione del Progetto esecutivo, D.L. e contabilità dei lavori (inclusa INARCASSA al 2%) e per Sicurezza in fase di progettazione e realizzazione (ex lege 494/96 e smi),* *COLLAUDO E INARCASSA NEGATIVA*
a cui togliere
- *Percentuale presunta di ribasso dell'importo netto delle opere (esclusi gli oneri per la sicurezza), secondo la media di sconto per opere simili ottenuta in gare d'appalto dal Comune negli ultimi 6 mesi (data inizio lavori) ovvero pari al 10% delle opere a preventivo,*

il totale, come sopra determinato, sarà il costo complessivo delle opere da assoggettare a scomputo degli oneri dovuti per l'urbanizzazione primaria relativamente al rilascio del/dei titolo/i abilitativi/i per la realizzazione dell'edilizia residenziale.

e.1.3) Le aree e le superfici interessate da tali opere sono state individuate nella planimetria di progetto con le sigle VP1, VP2, PP1 includente opera di spostamento dei quadri elettrici e realizzazione dei nuovi cablaggi, SS4 includente anche la marginatura lato scuola con realizzazione di cancello pedonale di accesso all'area scolastica confinante, SS2 e ST5.

e.1.4) Per quanto concerne l'esecuzione dei lavori su parti di proprietà pubblica il Comune rilascerà verbale di consegna di tali aree al Soggetto attuatore per la realizzazione delle opere previste.

F) - AREA PRIVATA: SUPERFICIE FONDIARIA

Area privata destinata alla edificazione secondo i parametri edilizi e la normativa di piano particolareggiato nonché di quella vigente in materia, come individuata sulla planimetria di progetto con la sigla SF1 di mq. 2.904,00 e SF2 di mq. 835,00, per una superficie fondiaria complessiva di mq. 3.739,00.

Art. 4. Opere di Urbanizzazione primaria

1. Il Soggetto attuatore, in relazione al disposto del 5° comma, dell'articolo 8 della Legge 06/08/1967 n. 765, si obbliga per sé medesimo e per i suoi eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare sulle aree di cui al precedente art.3, su quest'ultima limitatamente alle opere di marginatura lato scuola con realizzazione di cancello pedonale di accesso all'area scolastica confinante, le opere di urbanizzazione primaria in conformità con gli elaborati allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del ___/___/2007 succitata, ed alle prescrizioni impartite dagli Uffici di Enti/Aziende competenti, entro i termini indicati negli articoli sopra richiamati.

2. Dette opere consistono in:

- a) marciapiedi e viabilità pubblica,
- b) corselli di accesso ai parcheggi pubblici,
- c) parcheggi pubblici,
- d) fognature,
- e) rete idrica,
- f) rete di distribuzione energia elettrica,
- g) rete di distribuzione gas,
- h) pubblica illuminazione,
- i) spazi a verde pubblico attrezzato,
- l) rete telefonica,

necessarie per rendere complete e funzionali le infrastrutture della lottizzazione in oggetto.

3. Dette opere dovranno essere realizzate a totale cura e spese del Soggetto attuatore, il cui costo sarà poi portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, presuntivamente stimati in Euro 191.367,00, eccetto per le opere da realizzarsi sulle aree SS1, SS5, SS6 e SS7 che rimangono a totale carico del soggetto attuatore.

Tali opere dovranno essere realizzate secondo appositi progetti esecutivi da redigersi a cura del soggetto attuatore, firmati da tecnici abilitati e da sottoporre, a parte, all'approvazione degli organi competenti ed al Permesso di costruire come per legge.

4. Il costo presunto complessivo netto per la realizzazione delle opere da portare a scomputo (importo dei lavori), elencate all'art.3 punto e.1.3.), come desunto dal preventivo di spesa allegato al progetto di Piano particolareggiato è pari a € 561.522,53 inclusi gli oneri per la sicurezza ma esclusi IVA, Spese tecniche, imprevisti ed oneri vari, da valutare come incremento forfettario percentuale del 30% del costo delle opere medesime nel caso in cui le stesse dovessero essere eseguite direttamente dal Comune.

Il costo presunto complessivo netto per la realizzazione delle opere previste a totale onere e spese del soggetto attuatore da realizzarsi sulle aree SS1, SS5, SS6 e SS7 (importo dei lavori), come desunto dal preventivo di spesa allegato al progetto di Piano particolareggiato è pari a €. 303.741,21 inclusi gli oneri per la sicurezza ma esclusi IVA, spese tecniche, imprevisti ed oneri vari, da valutare come incremento forfettario percentuale del 30% del costo delle opere medesime nel caso in cui le stesse dovessero essere eseguite direttamente dal Comune.

5. Il Soggetto attuatore, in relazione a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, si obbliga per sè medesimo ed i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Rimini, la proprietà delle aree sulle quali insistono le opere di Urbanizzazione primaria e le opere ivi eseguite, come sopra individuate, con le modalità, gli obblighi e i vincoli prescritti all'art.5 della presente convenzione.

6. Tali aree, saranno cedute debitamente attrezzate a carico dello stesso Soggetto attuatore (così come indicato), previo collaudo favorevole delle infrastrutture che dovrà avvenire entro 90 gg. dalla comunicazione di fine lavori.

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

Art. 5. Cessione aree ed opere

1. Il Soggetto attuatore, in relazione a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, si obbliga per se stesso e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Rimini entro 120 gg. dal collaudo favorevole di ciascuna area e/o opera, o nel diverso termine stabilito negli artt. 3, 4, la titolarità delle proprie aree di cui ai precedenti artt. 3, 4, nonché la titolarità delle opere di urbanizzazione primaria ivi realizzate, tramite atto pubblico, a propria cura e spese e previa presentazione di apposito frazionamento da redigersi a cura e spese dello stesso entro 90 gg. dal collaudo delle opere di urbanizzazione ed accettato dal Comune.

2. Il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa cedono le aree, unitamente alle opere di urbanizzazione ivi realizzate, garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.

Qualora, all'atto della stipula della presente convenzione, le aree da cedere all'Amministrazione Comunale, identificate ai precedenti artt. 3 e 4, 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 120 giorni dalla data della stipula, ovvero, prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo all'edificazione privata che, in deroga al comma 4 art.13 L.R. 31/2002, rimarra sospeso fintanto che il soggetto attuatore non dimostrerà di aver adempiuto agli obblighi sopracitati.

3. 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.

4. Il Comune si riserva di richiedere, con anticipo di almeno 30 gg., la cessione delle aree a Superstandard o di loro parti, nel caso di necessità a provvedere con urgenza alla loro destinazione pubblica ovvero nel caso di averne disponibilità per fini pubblici-economici.

5. Le aree, comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini anteriormente alla prima richiesta del certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici residenziali, contrariamente il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità-abitabilità ad uso degli edifici.

6. Inoltre, 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.

7. A garanzia della cessione delle sopra individuate aree ed opere il soggetto attuatore ha consegnato al Comune apposita fideiussione bancaria o assicurativa, come meglio specificato al successivo art.9.

8. Le aree assoggettate alla cessione, dovranno essere acquisite da parte della P.A. nelle condizioni in cui si trovano al momento della stipula della presente convenzione urbanistica. A maggior chiarimento si precisa che, qualora dette aree fossero state utilizzate in tutto o in parte per l'impianto del cantiere relativo alla costruzione dei manufatti di cui al progetto di P.P., dovranno essere completamente rimossi tutti gli elementi incongrui eventualmente installati, quali basi in c.a. per il sostegno di gru, silos, impianti di betonaggio baracche di cantiere (che non potranno essere semplicemente coperti con terriccio), cumuli di inerti, avanzi ferrosi di qualunque genere, nonché qualunque residuo imputabile alle lavorazioni.

9. Per quanto concerne le aree assoggettate alla sola cessione si richiama il vigente "Regolamento Comunale del verde urbano privato e pubblico e delle aree incolte", il Capitolo V° ed in particolare l'art. 17, ultimo comma, che obbliga i proprietari/aventi titolo a realizzare idonee recinzioni perimetrali ed il controllo della vegetazione con interventi manutentivi periodici. Pertanto tali aree saranno cedute:

- recintate (recinzioni minimali ovvero con pali e rete metallica a maglia sciolta, adeguata in sezione, altezza da terra e tensione, con almeno un varco carrabile - cancello - dotato di serratura o idoneo lucchetto per la sua chiusura, il cancello dovrà avere caratteristiche e dimensioni tali da consentire l'accesso ai mezzi di manutenzione);
- pulite da eventuali accumuli di macerie, rottami, rifiuti in genere;
- mantenute relativamente alle parti a verde, alberature potate adeguatamente e verde regolarmente sfalcato,
- regimentate opportunamente per l'adeguato scolo delle acque meteoriche con fossi/scolini/corsi d'acqua, puliti e funzionali e funzionanti.

Art. 6. Prescrizioni tecniche

1. 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.*

6.1 Indicazioni generali

6.1.1. Il Soggetto attuatore, ed i suoi aventi causa, 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.

6.1.2. A governo del procedimento di gestione tecnico-amministrativa è identificata la figura del "Responsabile del P.P." nella persona del Dirigente del Settore Edilizia e Piani Attuativi, che svolgerà azione di controllo e coordinamento per conto del Comune sulle fasi di esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione.

6.2 Progettazione

6.2.1 La "progettazione" delle opere di urbanizzazione dovrà essere affidata a Tecnici abilitati, di fiducia del Soggetto attuatore.

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 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. 16 della convenzione urbanistica,*
- *nel caso di escussione della/polizza/è 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.

6.2.2 Il progetto esecutivo sarà redatto nelle modalità e con i documenti ed allegati previsti dal Regolamento edilizio e dalla L.R. 31/2002 e s.m.i. e sarà 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 del Settore Lavori Pubblici del Comune di Rimini.

Il livello minimo di organizzazione del progetto dovrà contenere anche, nr. 2 copie (almeno), di:

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

documentazione sia in forma cartacea che in formato file informatico su supporto CD o DVD, resi su software Windows in formati riproducibili per pubblicazione - stampa ecc..

6.2.3 La documentazione progettuale di cui sopra, riporterà l'autorizzazione rilasciata dal progettista e dal Soggetto attuatore, all'utilizzo del progetto da parte del Comune e del Tecnico collaudatore che sarà nominato, per i compiti a cui preposto.

6.2.4 Prima della richiesta del permesso di costruire relativo agli edifici residenziali o contestualmente ad essi, dovrà essere richiesto il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e art. 4, necessarie per rendere gli edifici residenziali abitabili o agibili, con l'impegno di ultimarle entro i termini di validità del permesso di costruire rilasciato dall'Amministrazione Comunale per gli edifici residenziali, salvo che un termine diverso sia stato previsto negli artt. 3, e 4 della presente convenzione.

6.3 Direzione dei Lavori

6.3.1 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 Comune e contestualmente al Responsabile del P.P., prima del rilascio del permesso di costruire o della comunicazione della data di inizio lavori, il nome della Ditta esecutrice delle opere, inoltre, contestualmente al rilascio/ritiro del permesso di costruire comunicherà la composizione dell'Ufficio Direzione Lavori, affinché il Responsabile del P.P. possa eseguire:

- *il controllo dei lavori stessi;*
- *attivare ulteriori controlli durante il corso dei lavori da parte degli Enti/Aziende gestori dei sotto-servizi;*
- *la puntuale verifica del rispetto del cronoprogramma per le opere di cui all'artt. 3 e 4 e seguenti;*
- *attivare ulteriori controlli durante il corso dei lavori da parte del Comune attraverso il Settore Lavori Pubblici, per quanto di competenza;*
- *verificare, nel caso delle opere di cui agli artt. 3 e 4, l'esecuzione dei sopralluoghi di collaudo in corso d'opera da parte del Collaudatore;*

6.3.2 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 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.

6.3.3 Sarà cura del Soggetto attuatore presentare, unitamente alla richiesta del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, contestualmente o 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. Dopo l'ultimazione delle stesse opere di urbanizzazione, il Soggetto attuatore ne dovrà richiedere il collaudo nei tempi e modi riportati nei successivi articoli.

6.3.4 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.

6.3.5 Al termine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, entro il tempo massimo di 30 gg., dovrà essere consegnato lo "Stato a consuntivo delle opere" a cura del Direttore dei lavori, con **elaborati "as built" (come realizzato)** che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

La documentazione di cui sopra, dovrà essere prodotta al Responsabile del P.P. su carta e su supporto magnetico in forma di CD, contenente materiale informatico reso su software Windows in formati riproducibili (tipo: doc, xls, jpg, pdf e dwg in relise max anno 2002) per la loro visualizzazione, stampa e consegna al Collaudatore.

E' fatto salvo che il Responsabile del P.P., possa richiedere, se e quando lo riterrà 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.

6.3.6 Le opere di urbanizzazione di cui cronoprogramma all'art. 6.4 dovranno essere terminate prima del rilascio dell'agibilità degli edifici.

6.3.7 Sarà cura del Soggetto attuatore presentare, unitamente alla richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione, tutti i nulla osta dei vari Enti/Aziende e Servizi al fine di dimostrare il recepimento delle prescrizioni impartite. Dopo l'ultimazione delle stesse opere di urbanizzazione, il Soggetto attuatore ne dovrà richiedere il collaudo nei tempi e modi riportati nei successivi articoli.

6.4 Cronoprogramma

6.4.1 Il presente articolo è integrato dalle "Scheda A – Tabella del cronoprogramma" e "Scheda B1, B2 e B3 – Stalcio planimetrico di progetto", quali parti integranti della presente convenzione, che per comodità sono poste in calce.

6.4.2 Le opere di urbanizzazione di progetto del presente P.P., sono distinte e temporalmente programmate agli artt. 3 e 4 in:

- *verde pubblico attrezzato da standards,*
- *viabilità e parcheggi pubblici, questi ultimi sia da standards che da standard aggiuntivi.*

6.4.3 Il cronoprogramma prevede principalmente che i Permessi di costruire necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia da standards che delle opere aggiuntive, sia presentato prima di qualsiasi altro permesso di costruire relativo all'edilizia residenziale.

6.4.4. Il Comune si riserva di modificare la tempistica programmata nella presente convenzione urbanistica per la cessione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, entro la data di rilascio del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione stesse.

6.5 Collaudi

6.5.1 Il Collaudo Tecnico è qualificato come l'esecuzione dell'esame, delle verifiche e delle prove necessarie ad accertare la rispondenza tecnica delle opere eseguite alle prescrizioni del progetto/i delle opere di urbanizzazione e alla presente Convenzione, in conformità ai disposti del Codice Civile, art. 1665 e seguenti.

La verifica delle opere di urbanizzazione avverrà confrontando il Progetto esecutivo approvato/autorizzato con le opere eseguite come da consuntivo dei lavori, incluse le eventuali risoluzioni di contestazioni tra Amministrazione e Soggetto attuatore del Piano Particolareggiato.

La verifica delle opere di urbanizzazione è costituita da:

- *Redazione del "collaudo tecnico-amministrativo" "in corso d'opera", nonché del "collaudo tecnico-funzionale" "in corso d'opera" delle opere stradali e di tutti gli eventuali "collaudi funzionali"*

finali" per quelle categorie di opere, per le quali non si rendesse disponibile un certificato di regolare esecuzione da parte della Società o Ente avente in gestione le stesse (Enel, Hera, ecc.);

- Redazione del Collaudo finale da prodursi al Comune entro 90 gg. dalla comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione; il Collaudo finale è comprensivo dei verbali di visita eseguiti "in corso d'opera", dei Certificati di regolare esecuzione emessi da Società o Enti gestori delle reti e dal documento "Certificato di collaudo finale".

Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere svolto nella forma "in corso d'opera", pertanto il Soggetto attuatore dovrà richiedere all'Amministrazione comunale, all'atto del ritiro del permesso di costruire o alla presentazione dell'inizio dei lavori di tali opere, la nomina del Tecnico collaudatore. L'Amministrazione comunale procederà alla comunicazione del nominativo del tecnico individuato entro 60 gg. dalla richiesta dello stesso nominativo.

Il collaudo "in corso d'opera" comporta che il Tecnico incaricato dovrà svolgere visite "di collaudo" durante l'esecuzione dei lavori con puntualità, nella misura e quantità che la particolarità dei lavori stessi richiederanno e quindi a insindacabile giudizio del Tecnico Collaudatore stesso ovvero su specifica e motivata richiesta del Responsabile del P.P..

Secondo necessità, le parti autonomamente potranno richiedere il "collaudo parziale" delle opere stesse per il loro pronto utilizzo.

6.5.2 Il Collaudatore sarà un tecnico della P.A. o un Libero Professionista, purchè nelle condizioni e presupposti di legge, la cui nomina è a cura dell'Amministrazione comunale. Precisamente l'Amministrazione procederà all'indicazione del nominativo del Tecnico collaudatore al Soggetto attuatore, mentre la stipulazione della lettera di incarico rimarrà atto contrattuale intercorrente tra il Soggetto attuatore ed il Tecnico collaudatore individuato.

A tal fine il Comune di Rimini predisporrà lo schema della lettera di incarico e lo schema di parcella le cui prescrizioni, congiuntamente alle prescrizioni della presente convenzione riguardanti i collaudi, dovranno essere inserite nella lettera di incarico da stipulare tra il Soggetto attuatore e il Tecnico collaudatore.

6.5.3 Il completo costo del collaudo inteso sia come pagamento del Tecnico collaudatore, sia come pagamento delle necessità 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, sono tutte poste a carico del Soggetto attuatore del Piano Particolareggiato.

6.5.4 Il collaudo finale è soggetto all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale che precederà la consegna di fatto delle aree e dei lavori ivi realizzati (cessione) come previsti nella presente Convenzione. La procedura di acquisizione delle aree ed opere da parte del Comune, dovrà essere completamente gratuita per il Comune, quindi a completo carico del Soggetto attuatore.

7 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 agli artt. 3 e 4 in sostituzione del Soggetto attuatore inadempiente e a spese del medesimo, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario sostenuto tramite l'escussione delle fideiussioni accese dal soggetto attuatore, previa formale messa in mora con preavviso non inferiore a 30 gg..

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 P.P..

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

8 Manutenzione

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria e la gestione di tutte le aree, opere ed impianti di cui agli artt. 3 e 4 passeranno al Comune al momento della cessione delle medesime aree e/o opere allo stesso con atto a rogito e comunque entro e non oltre 90 gg. dal positivo collaudo.

2. Fino al momento della consegna al Comune a seguito del collaudo definitivo e del passaggio di proprietà, i parcheggi realizzati resteranno soggetti al regime delle aree private gravate da servitù di transito pubblico senza alcun obbligo da parte del Comune stesso al pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta.

3. Di tali obblighi si dovrà fare espressa menzione negli atti di vendita come specificato nell'art. 5.

9 Garanzie e Oneri

1. A garanzia della puntuale e corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e della cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà del Soggetto attuatore, come individuate precedentemente ed inoltre del pagamento della 2° rata della monetizzazione standard e del puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto attuatore produce la/le seguenti polizze fideiussorie:

- € 25.000,00 (diconsi Euro venticinquemila,00) per le due aree poste su Via Fucini/Via Pascoli da cedere attrezzate, aree individuate nella planimetria di progetto con le sigle **ST3 SS6** e **ST4 SS5**;

- € 25.000,00 (diconsi Euro venticinquemila,00) per l'area posta in P.zza A. da Brescia , area individuata nella planimetria di progetto con le sigle **ST1 SS7** e **SS8**;

- € 25.000,00 (diconsi Euro venticinquemila,00) per l'area da cedere quale destinazione religiosa ubicata in parte sulla Via delle Officine e in parte sulla Via U. Bassi fino a quando non sarà ceduta ed attrezzata (per parte di essa deve intendersi l'esecuzione della demolizione della casa colonica ovvero la sua messa in sicurezza), area individuata nella planimetria di progetto con le sigle **ST2 SS3** e per l'area individuata nella planimetria di progetto con le sigle **ST2 SS1** da cedere attrezzata;

- € 25.000,00 (diconsi Euro venticinquemila,00) per l'area da cedere fuori scheda, così come individuata nella planimetria di progetto con la sigla **PP4 PP4.2**, vedi art.3 punto a 2.1;

- per quanto riguarda la garanzia della somma corrispondente alla seconda ed ultima rata della monetizzazione degli standard, dovrà essere accesa polizza fidejussoria bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta in favore del Comune di Rimini, per un importo pari a € 54.165,64 da produrre all'atto della stipula della presente convenzione e contenente la clausola aggiornamento ISTAT;

- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria presenta al momento della stipula di questa Convenzione apposita fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Rimini, per un importo oggi stimato di € 1.124.842,86;

2. Le suddette polizza/e fideiussorie bancarie o assicurative saranno escutibili a prima richiesta in favore del Comune di Rimini e più precisamente con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune, ogni eccezione rimossa.

3. Gli importi di tali fidejussioni, il cui importo complessivo è pari €. **1.279.008,50**, valutati sui preventivi del progetto preliminare allegati al Piano Particolareggiato presentati dal Soggetto attuatore sono quelli giudicati congrui dai competenti Servizi comunali, sentito anche il parere degli Enti erogatori dei singoli servizi di rete. Tali importi sono comprensivi dell'incremento del 30% per IVA, imprevisti, spese tecniche ed oneri vari, quali costi aggiuntivi per l'Amministrazione, da destinare come "Somme a disposizione" per l'appalto, nel caso in cui l'Amministrazione comunale dovesse realizzare in sostituzione del Soggetto attuatore tali opere.

4. Tali importi fideiussori verranno adeguati in funzione del costo totale derivante dai progetti esecutivi presentati, al fine del rilascio degli "atti abilitativi".

5. Le polizze o una unica polizza fidejussoria, adeguata a rappresentare i distinti importi come sopra individuati, saranno annualmente aggiornate (entro il 31 gennaio di ogni nuovo anno) nel loro valore economico secondo gli indici ISTAT. Le polizze o l' unica polizza fidejussoria dovrà obbligatoriamente prevedere la clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo.

6. L'importo delle fidejussioni, a insindacabile giudizio del Responsabile del P.P., potrà essere progressivamente ridotto nel tempo durante l'esecuzione delle opere stesse, a condizione che ogni categoria di opere prevista risulti ultimata e completa e favorevolmente collaudata (collaudo parziale). Resta inteso però che lo svincolo degli importi fideiussori non deve superare il 70% (settanta per cento) dell'importo dichiarato a preventivo sia per le opere di urbanizzazione primaria da standard che per le opere di urbanizzazione aggiuntive.

7. All'atto dell'approvazione da parte del Comune del collaudo finale di tutte le opere previste dalla presente convenzione, saranno svincolate per intero le garanzie fidejussorie.

8. In ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione come definite precedentemente, senza pregiudizio di ogni maggiore azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento dei maggiori danni.

10 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 a scomputo, 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.

11 Obblighi in caso di alienazione

1. Qualora il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a qualunque titolo, proceda ad alienazione, anche parziale delle aree oggetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui trattasi, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti 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

del Soggetto attuatore 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.

12 Permessi di costruire – Certificati di conformità urbanistica e Agibilità

1. Il Soggetto attuatore, ai sensi della L. R. 25/11/2002 n. 31 e s.m.i., si impegna a presentare, per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi di legge, il progetto di ogni singola edificanda costruzione (o unitario per i tre corpi residenziali) e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione di cui ai precedenti Artt. 3 e 4.

2. Dopo la firma della presente convenzione il Comune di Rimini rilascerà, su istanza degli interessati, i singoli permessi di costruire ai sensi della L. R. 25/11/2002 n. 31 e s.m.i. e delle norme in vigore, anche prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti Artt. 3 e 4 e della relativa cessione, in quanto la presente convenzione costituisce impegno e garanzia della loro esecuzione.

3. I permessi di costruire suddetti verranno rilasciati in esenzione del contributo per opere di urbanizzazione primaria, a fronte dell'obbligo assunto dal Soggetto attuatore di procedere alla realizzazione diretta della opere medesime, in quanto opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse all'intervento edilizio e di importo inferiore alla soglia comunitaria. L'importo di tali opere, determinato sulla base del progetto preliminare, eccede l'importo degli oneri dovuti per Urbanizzazione primaria salvo eventuale conguaglio a favore del Comune di Rimini da effettuarsi al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione ovvero alla richiesta di agibilità dell'edilizia residenziale.

Nulla sarà dovuto dal Comune di Rimini al Soggetto attuatore nell'ipotesi in cui, a consuntivo dei lavori, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria permanesse eccedente all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

4. Il costo di costruzione e gli oneri dovuti per l'urbanizzazione secondaria dovranno essere versati secondo le modalità correnti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

5. Resta stabilito che non potrà essere richiesto certificato di conformità urbanistica e agibilità e che il Comune non potrà rilasciare alcuna autorizzazione di agibilità ad uso degli edifici se non quando, dal Soggetto attuatore, non siano stati adempiuti gli obblighi inerenti la realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione previste dal presente P.P..

13 Trascrizioni 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.

4. Il Soggetto attuatore si obbliga a produrre al Comune di Rimini, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, copia conforme della presente Convenzione unitamente alla nota di trascrizione.

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.

15 Rispetto delle norme di attuazione del P.P.

1. Il Soggetto attuatore si impegna per sè medesimo ed i 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 P.P. e che ne fanno parte integrante.

16 Penali e decadenza

16.1 Penali

16.1.1 In caso di:

1. ingiustificato ritardo nell'adempimento dell' 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 (cento)** per ogni giorno (successivo, continuativo e consecutivo) di ritardo nell'esecuzione e/o ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.3 e al Cronoprogramma vedi art.6.4, e per ogni giorno di ingiustificata sospensione o interruzione dei lavori eccedente i 100 gg. consecutivi;
- b) **Euro 150 (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 **massimo di 60 gg.** (successivi, continuativi e consecutivi) di tempo per ripristinare le opere al fine di renderle collaudabili. In tal caso, per ogni giorno successivo al periodo di 60 gg. concesso dal collaudatore che verrà impiegato nelle sistemazioni, sarà computata la penale pecuniaria anzi indicata.

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 prezzario della C.C.I.A.A. della Provincia di Rimini in vigore al momento, per l'esecuzione dei lavori necessari.

16.1.2 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.

16.1.3 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 opere di urbanizzazione indicati dal P.P..

16.2 Decadenza

16.2.1 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 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 nel termine di 180 giorni dal ricevimento della comunicazione.

16.2.2 Decorso tale termine senza che il Soggetto attuatore abbia provveduto a sanare quanto notificatogli, la convenzione medesima decadrà.

16.2.3 Ciò implica la perdita di tutti i diritti derivanti al Soggetto attuatore per effetto della presente convenzione e la contestuale acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle aree ed opere di urbanizzazione (eventualmente già eseguite) senza alcun obbligo da parte dello stesso 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.

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

17 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.

18 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 successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione delle opere di cui al presente 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.

Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà dei costituiti.

Letto, approvato e sottoscritto.

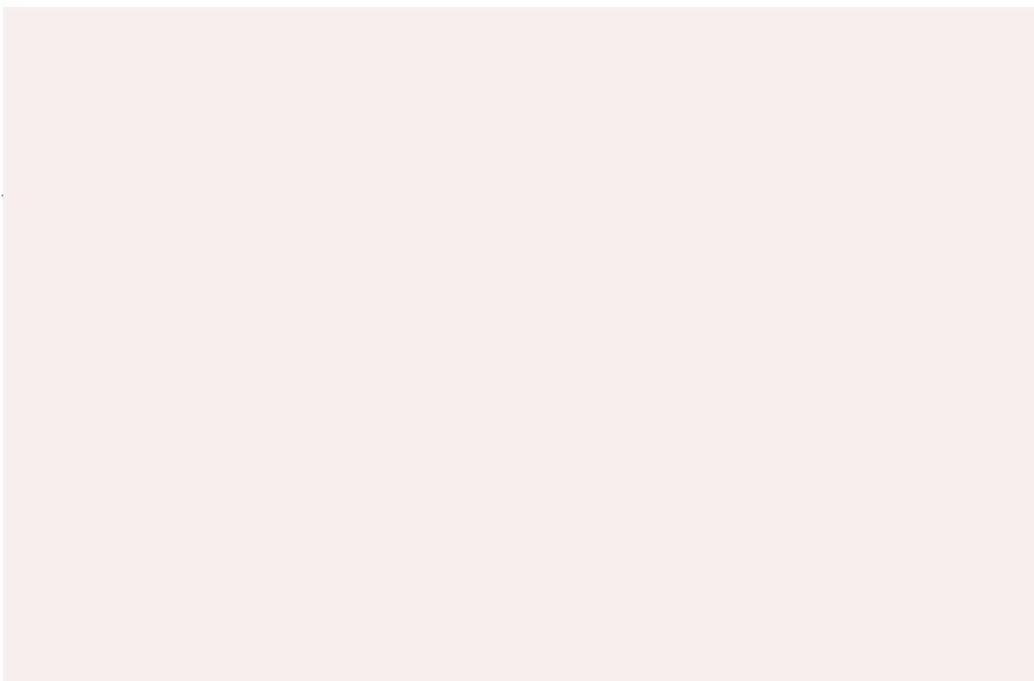
Rimini li _____

Le parti dichiarano di approvare specificatamente , anche ai sensi dell'art.1341 c.c. secondo comma del codice civile le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli che seguono: art. 5 Cessione aree ed opere, art. 6 Prescrizioni tecniche, art. 7 Azione sostitutiva del Comune, art. 9 Garanzie e Oneri, art. 11 Obblighi in caso di alienazione, art. 12 Permessi di costruire – Certificati di conformità urbanistica e Agibilità e art. 16 Penali e decadenza.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rimini li

~~03 DIC. 2007~~



CRONOPROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

aree	1° anno dalla data di stipula della convenzione urbanistica		2° anno		3° anno		4° anno		ultimi 6 anni di validità del P.P.			
	1° bimestre	2° bimestre	3° bimestre	4° bimestre	5° bimestre	6° bimestre	1° semestre	2° semestre		1° quadrimestre	2° quadrimestre	3° quadrimestre
I° Esecuzione opere per Parcheggio pubblico e Viabilità pubblica (artt. 3 a1.1) e 8.4)												
II° Esecuzione opere per Parcheggio pubblico, Verde pubblico, Viabilità pubblica e altre opere previste (artt. 4, 5, 6 e 8.4)												
III° Esecuzione opere edilizia residenziale (artt. 3 F), 8.4 e 14)												

Rilascio dei/i permessi/i di costruire relativi/i a tutte le Opere di Urbanizzazione (ovvero del solo primo P.C. nel caso si vorrà eseguirle con diversi P.C.) previste dal P.P., Da tale data verranno conteggiati i tempi di durata max dei lavori previsti:
- Parcheggio Pubblico = entro 300 gg. s.c.c.
- Parcheggi pubbl. con viabilità = entro 1.080 gg. s.c.c.
- OO.UU. complessive = entro 1.080 gg. s.c.c.

Tempo max durata lavori Parcheggio Pubblico presso Scuola Materna "Il Volo": 300 gg. s.c.c.
Con la stessa tempistica dovranno essere compiuti:
- Sistemazione Cabina Enel,
- Marginatura parcheggio lato scuola.

Tempo max per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste da convenzione; 1.080 gg. s.c.c.
Comunque prima della richiesta di agibilità dell'edilizia residenziale.

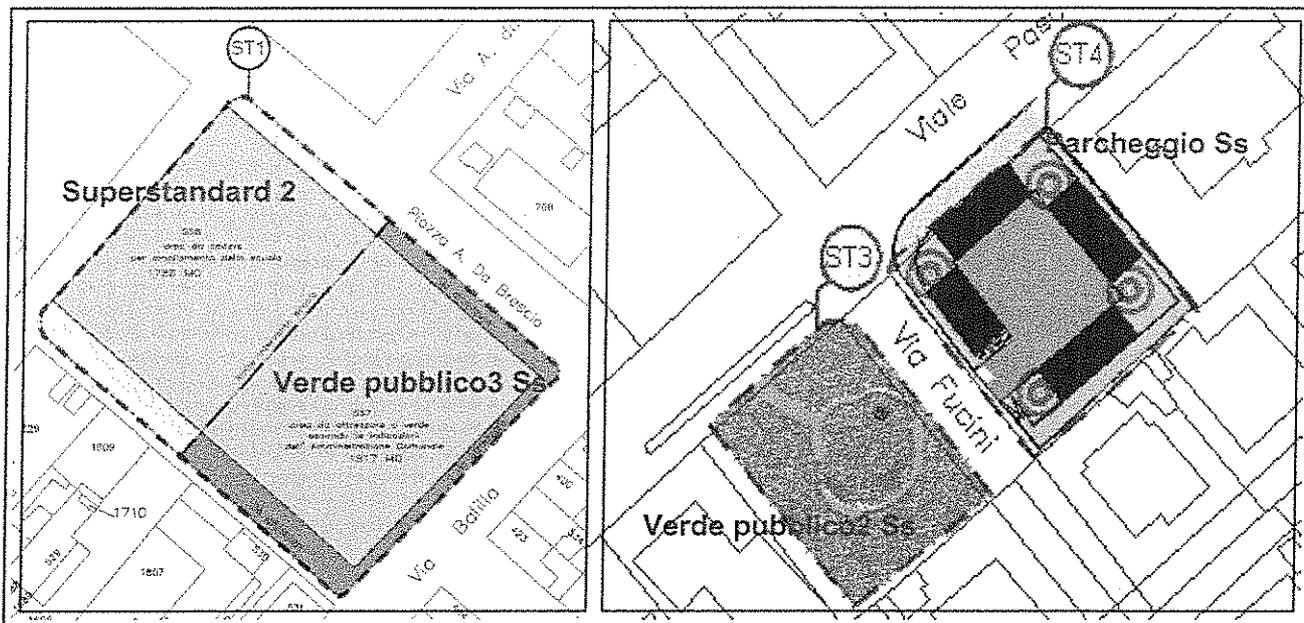
Tempo massimo entro cui portare a compimento i collaudi delle OO.UU., Tali collaudi sono previsti svolti nella forma "in corso d'opera"

Temine presuntivo entro cui realizzare edilizia residenziale del primo Permesso di Costruire che potrà essere presentato.
L'evidenziazione è la possibilità di proroga di validità del Permesso di costruire dei fabbricati residenziali = max 12 mesi. Fuori da tali termini è necessario ricorrere a richiesta di nuovo Permesso di costruire.

eventuale richiesta di proroga del Permesso di Costruire max 12 mesi

SCHEDA B2 allegata alla convenzione art. 6.4

Piano Particolareggiato di iniziativa privata scheda di progetto n. 8.24-9.1 del P.R.G./V.
 denominato "Via U. Bassi, Via Fucini e P.zza A. da Brescia" - AREE ST1, ST3 e ST4 -



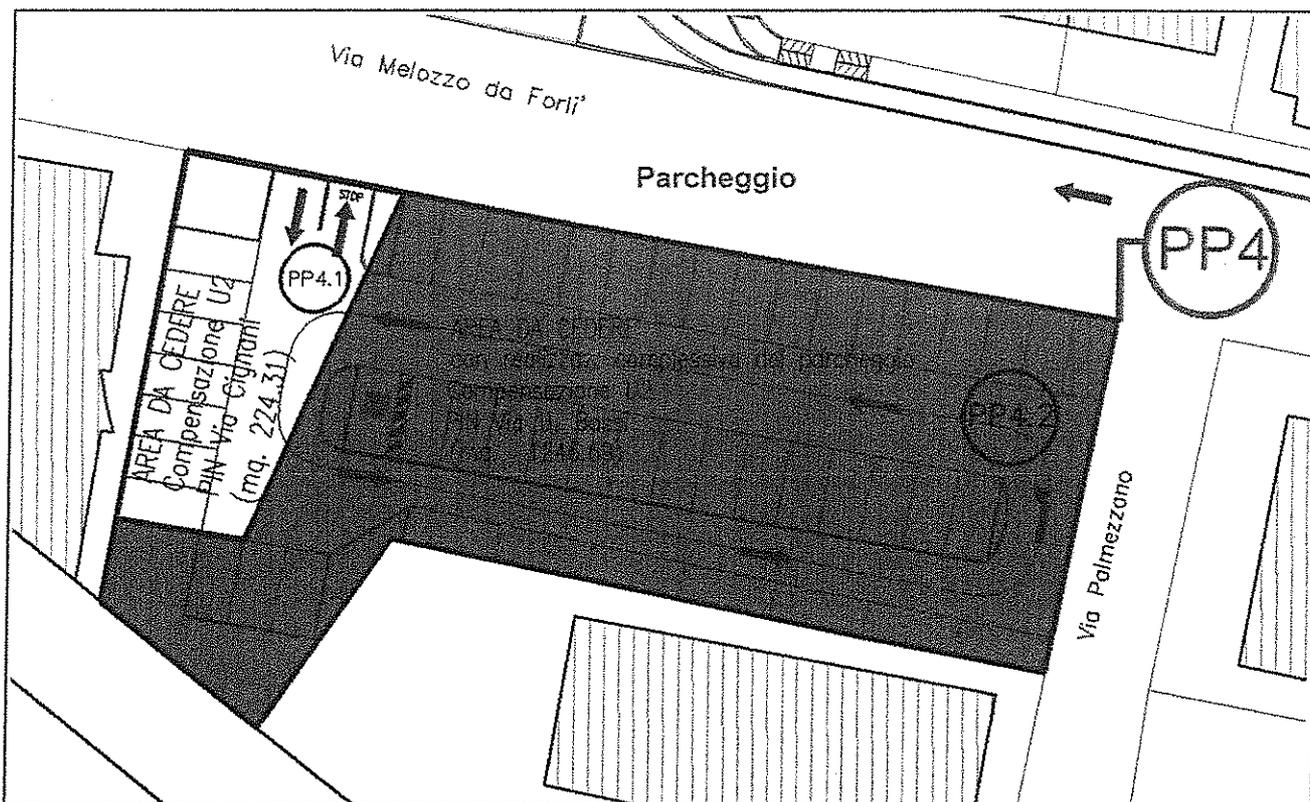
da Planimetria generale del P.P.

Identificazione delle Aree da destinare alle OO.UU. di P.P. di cui Art. 3 della Convenzione

Parcheggio Ss	(composto dalle aree: SS5 di cui all'art. 3 punto C)	mq. 821,00
Verde pubblico2 Ss	(composto dalle aree: SS6 di cui all'art. 3 punto C)	mq. 677,00
Verde pubblico3 Ss	(composto dalle aree: SS7 di cui all'art. 3 punto C)	mq. 1.917,00
Superstandard 2	(composto dall'area: SS7 di cui all'art. 3 punto B)	mq. 1.788,00

SCHEDA B3 allegata alla convenzione art. 6.4

Piano Particolareggiato di iniziativa privata scheda di progetto n. 8.24-9.1 del P.R.G./V.
denominato "Via U. Bassi, Via Fucini e P.zza A. da Brescia" - AREA PP4 -



da Planimetria generale del P.P.

Identificazione delle Aree da destinare alle OO.UU. di P.P. di cui Art. 3 della Convenzione

Parcheggio	(composto dalle aree: PP4.2 = compensazione Urb. Secondaria di cui all'art. 3 punto A2)	mq. 1.246,69
Parcheggio	(composto dalle aree: PP4.1 = compensazione Urb. Secondaria del P.P. scheda 8.8 denominata Via Cignani di cui all'art. 3 punto A2)	mq. 224,31