



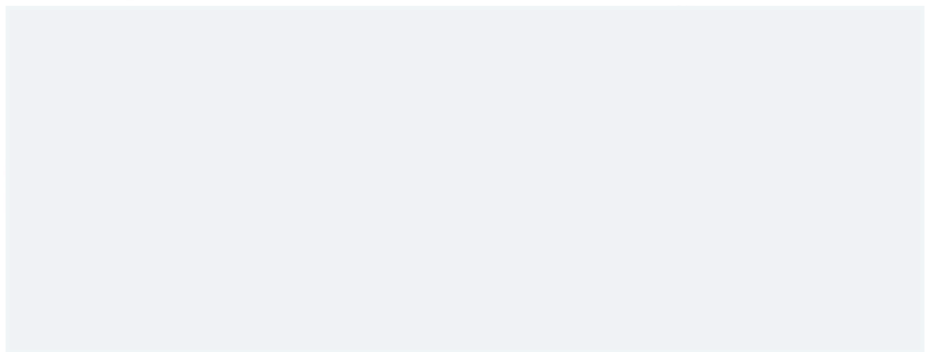
ORIGINALE PER L'UFFICIO
Comune di Rimini

COMUNE DI RIMINI		
NUMERO PROT.	173013	
DATA	16 NOV. 2010	ENTRATA
U.O.:	MATR.:	MOT.:
CLASSIFICA:		
PRATICA N.:		

Piano Urbanistico Attuativo Ex Corderie

Scheda progetto 4.3a

Proprietà:
Residence Viserba s.r.l.
Gruppo RENCO
viale Venezia 53
61100 Pesaro



Progettisti:
Federico Oliva Associati coordinamento, aspetti urbanistici e tipologici
arch. Federico Oliva, arch. Paolo Galuzzi, arch. Piergiorgio Vitillo
con:
arch. Stefano Angiolini, arch. Elena Solero, ing. Giovanni Belgenio
ing. Corrado Verni aspetti tecnologici ed energetici
arch. **Moreno Raffaelli** aspetti viabilistici e verde
geol. Daniela Tonini aspetti acustici

E3 Schema di convenzione

COMUNE DI RIMINI

C.F./P.IVA 00304260409

**DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE
U.O PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

CONVENZIONE URBANISTICA

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata
scheda di progetto 4.3a di P.R.G./V.
“La Corda Lònga di Viserba”**

Rimini, 20.09.2010

CONVENZIONE

Scheda di progetto 4.3a – “ La Corda Lònga di Viserba”

Tra il Comune di Rimini

Corda Lònga di Viserba”, Scheda 4.3a relativo all'area sita in Viserba di Rimini.

L'anno _____ il giorno ____ del mese di _____ in Rimini via Rosaspina 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. **Chiara Dal Piaz** _____ domiciliata, per ragioni di carica, in Rimini presso la Residenza comunale piazza Cavour, n. 27 che interviene e agisce in questo atto non in proprio, ma nella sua veste e qualità di **Dirigente dell' U.O. Pianificazione territoriale** e quindi in nome e per conto del Comune di Rimini con sede in Rimini, piazza Cavour, 27 P. IVA 00304260409, autorizzata alla stipula della presente convenzione con delibera del Consiglio comunale n. __ del __/__/__, divenuta esecutiva dal __/__/__ 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 __/__/__, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera “A” come parte integrante e sostanziale;

2 Sig. _____

La suddetta società, in qualità di proprietaria dei terreni siti in Rimini al N.C.T. del Comune di Rimini al foglio n. 47, mappali 5, 6, 7, 8 sub 1-2-3-, 9, 25 sub 1-2-3-4, 54, 137, 138, e al foglio 48, mappali 455 parte, 456 parte, pari complessivamente a circa 67.024 mq., nel seguito del presente atto sarà denominata “Proprietà” e/o “Soggetto attuatore”.

Dato atto che l'area della Scheda 4.3/a è interessata dal percorso dei seguenti corpi idrici demaniali, dei quali è detentore /usufruttuario il Consorzio di Bonifica della Provincia di Rimini, come da dichiarazione dello stesso Consorzio acquisita agli atti della A.C. con prot. n. 57881 del

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti

11.4.2005 e riportata nell'Accordo di Pianificazione del 26.7.2005 indicato di seguito al punto B delle premesse:

a) Canale "Sortie" o Sorbie" censito al catasto terreni al foglio n. 48 part. 457 (parte) ed al foglio n. 47 (quale quota parte di particella sprovvista di numero) per una superficie complessiva interna al comparto di mq. 2000 circa;

b) Canale demaniale, di antico demanio, denominato "Fossa dei Mulini o Fossa Viserba", anticamente gestito, per la sola derivazione idrica intesa ad alimentare "fabbriche e molini", dalla Società dei Mulini sulle Fosse Patara e Viserba, censito al catasto terreni al foglio n. 47 particelle 21 (parte), 22 (parte), e 24 per una superficie complessiva interna al comparto di mq. 1.400 circa.

Richiamato quanto disposto dalla Delibera di C. C. approvata in data n..... secondo la quale, nel caso di specie, l'alveo del canale, tenuto fermo il mantenimento della sua funzionalità pubblica, non può considerarsi quale area edificabile, essendo vigente rispetto allo stesso un vincolo di inedificabilità assoluta a tutela del patrimonio idrico fissato dagli artt. 96 e ss del R.D. 523 /1904, pertanto detta area non è suscettibile di edificazione e come tale non partecipa all'indice di fabbricabilità fondiaria riferito alle U.M.I.

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

PREMESSO

a) che l'area interessata dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata contraddistinto alla scheda di progetto di PRG vigente n. 4.3a è distinta al Catasto terreni del Comune di Rimini al al foglio n. 47, mappali 5, 6, 7, 8, 9, 25, 54, 137, 138, 20, 21, 22, 24 e al foglio 48, mappali 455, 456, come anche individuata negli elaborati di progetto, tavola "T14 - Estratto catastale, stralcio PRG vigente";

b) che l'area sopracitata, classificata dal P.R.G. allora vigente come scheda di progetto 4.3a di cui all'art. 10bis delle relative Norme Tecniche di Attuazione, è stata oggetto di Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24/03/2000, accordo a rogito Avv. Mauro Plescia notaio in Rimini in data 26 luglio 2005, rep. n. 38.826 raccolta n. 6.639 registrato a Rimini il 1/08/2005 al n. 2244 - I;

c) che la scheda di progetto 4.3a di cui all'art. 10 bis è stata oggetto di Variante al P.R.G. approvata con delibera di C.C. n..... del.....

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti**

d) che la prescrizione di scheda di destinare una quota specifica di s.u. alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica, e l'incremento di capacità edificatoria prevista dalla suddetta variante per realizzare un'ulteriore quota da destinarsi all' E.R.P., rappresentano l'intendimento dell'Amministrazione comunale di recepire i principi ispiratori e le finalità della normativa nazionale e regionale in materia di edilizia residenziale sociale;

e) richiamati i parametri più significativi della suddetta scheda , consistenti in :

- Su = 21.570 mq. residenziali e 5.680 mq. per funzioni commerciali e direzionali e Centro di Quartiere
- H = 15,50
- L'incremento della capacità edificatoria dell'intervento nel limite di mq. 400, potrà essere utilizzato esclusivamente per l'ampliamento del Centro di Quartiere (centro ricreativo) e la realizzazione di una ulteriore quota di Edilizia Residenziale Pubblica.

Mentre per il resto si confermano tutte le prescrizioni di scheda;

f) che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata prevede, come da P.R.G., la realizzazione di nuovi edifici destinati alle funzioni prescritte dalla scheda di progetto 4.3a come da NTA di PRG, ed in particolare, persegue, tramite il concorso dell'operatore privato, il soddisfacimento del pubblico interesse e la costituzione di un servizio di interesse generale, quale l' edilizia residenziale sociale;

g) che, pertanto, ai sensi delle vigenti leggi, esistono i presupposti giuridici per effettuare l'intervento e che, con la firma della presente Convenzione il Soggetto attuatore dimostra la volontà di realizzare l'intervento edificatorio in conformità alle norme di P.R.G., alle norme del Piano Particolareggiato e agli allegati grafici e normativi che sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione;

h) che il Consiglio comunale di Rimini ha approvato la Variante alla scheda 4.3a di P.R.G. e il Piano particolareggiato proposto dal Soggetto attuatore con propria deliberazione n. _____ del _____/_____/2010 con la quale è stato altresì approvato il relativo schema di convenzione e si è autorizzato il Dirigente del Servizio del Comune di Rimini a stipulare la presente convenzione;

i) 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

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti**

delibera di Consiglio comunale n. _____ del _____ (di approvazione del piano di cui trattasi), e qui di seguito elencati:

Tavole

T1a	Rilievo plani-altimetrico	scala 1:500
T1b	Rilievo plani-altimetrico, sezioni	scala 1:500
T1c	Rilievo fabbricati esistenti	scala 1:200
T2	Assetto urbanistico e cessioni	scala 1:500
T3	Assetto urbanistico: cessioni pubbliche	scala 1:500
T4	Progetto di suolo e disegno del verde	scala 1:500
T5	Sezioni stradali e percorsi pedonali tipo	scala 1:100
T6a	Planivolumetrico, profili regolatori e viste prospettiche	scala 1:500
T6b	Verifica D.M. 16.01.1996 Costruzioni in zona sismica	scala 1:500
T7a	Pubblica illuminazione, distribuzione Enel, distribuzione telefonica	scala 1:500
T7b	Rete idrica, innaffiamento	scala 1:1.000
T7c	Rete gas e teleriscaldamento	scala 1:500
T8	Rete fognatura – acque bianche e nere	scala 1:500
T9	Programma di attuazione degli interventi	scala 1:1.000
T10	Progetto di massima edificio da recuperare per e.r.p.	scala 1:100
T11	Centro polivalente di quartiere	scala 1:200
T12a	Progetto di massima della viabilità via Marconi e piazza f.lli Rosselli	scala 1:200
T12b	Progetto di massima della viabilità via Amati e rotatoria via Sacramora	scala 1:200
T12c	Progetto di massima della viabilità via Fattori	scala 1:200
T13	Progetto di massima parcheggio pubblico semi ipogeo e U.I. integrata	scala 1:200
T14	Estratto catastale, stralcio PRG vigente	scala 1:1.000
T15	Passi carrai	scala 1:500
T16	Quote altimetriche	scala 1:500

Elaborati

E1	Relazione
E2	Norme di attuazione
E3	Schema di convenzione

Allegati

A1	Computo estimativo sommario delle opere di urbanizzazione
A2	Stralcio Norme di attuazione PRG vigente, titoli di proprietà

- A3 Documentazione fotografica
- A4 Relazione geologica
- A4b Relazione geologica - integrazione
- A5 Relazione tecnica delle reti tecnologiche
- A6 Relazione previsionale di clima acustico
- A6b Relazione previsionale di clima acustico - integrazione

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

Art. 1 Osservazioni e richiami

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

Art. 2 Obbligazioni

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 di iniziativa privata in oggetto secondo le modalità previste dal trascrivendo atto, indicate negli articoli seguenti.

Art. 3 Tempi di attuazione del Piano Particolareggiato - Cronoprogramma del P.P.

L'attuazione del Piano avverrà in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso, in conformità alle norme e ai tempi della presente convenzione, delle prescrizioni tecniche, e del cronoprogramma ad essa allegata. Il piano si intende attuato con la realizzazione, il collaudo e la cessione di tutte le opere e aree previste in convenzione urbanistica.

Le aree interessate dal progetto di Piano Particolareggiato in oggetto sono state distinte in base a diversi Stralci Funzionali, al fine di consentire al Soggetto attuatore la graduale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed opere private.

Il Soggetto attuatore ha individuato cinque Stralci Funzionali che si ripartiscono con riferimento alla scheda di progetto 4.3a e alla tavola di progetto "T9 – Programma di attuazione degli interventi" e alla tabella "Elenco Opere di Urbanizzazione del PP".

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti**

Il Soggetto attuatore darà esecuzione ai diversi Stralci Funzionali seguendo la prevista consequenzialità dallo Stralcio Funzionale n. 1 allo Stralcio Funzionale n. 4, mentre per lo stralcio funzionale n. 5 relativo alla UMI 10 terziario/commerciale il soggetto attuatore potrà realizzare lo stesso a secondo delle esigenze di mercato senza rispettare necessariamente la consequenzialità.

Il Soggetto attuatore e il Comune di Rimini conservano la facoltà di prevedere, in comune accordo, variazioni nella consequenzialità della realizzazione dei suddetti 4 Stralci Funzionali, pur sempre nell'ambito dei Tempi di attuazione del Piano previsti in anni 10 (dieci). Si evidenzia che la variazione nella consequenzialità degli stralci funzionali dovrà, comunque, garantire la piena autonomia funzionale degli stralci medesimi, e la soddisfazione degli standard previsti per ciascun stralcio. Tali aspetti saranno oggetto di particolare valutazione in sede di collaudo parziale e finale, e di rilascio di certificato di agibilità.

Il presente articolo è integrato dall' Allegato "Cronoprogramma del P.P.", che segue tempi e modi di attuazione indicati al capoverso precedente.

Art. 4 Indicazione delle aree ed opere di urbanizzazione

Le aree interessate dal Piano Particolareggiato in oggetto si ripartiscono con riferimento alla scheda di progetto 4.3a, alla tavola di progetto "T9 – Programma di Attuazione degli interventi", e nella tabella "Elenco Opere di Urbanizzazione del P.P." quale parte integrante alla presente convenzione, come di seguito indicato.

A - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'area complessiva sulla quale si andranno a realizzare le attrezzature dovute per gli standard di legge è di circa 25.730 mq. (di cui circa 2.500 mq. occupati dal parcheggio pubblico interrato). Tali aree sono così suddivise:

- A1) aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico come individuate sulle planimetrie di progetto per una superficie di circa 9.280 mq.;
- A2) aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico in struttura edilizia interrata come individuate sulle planimetrie di progetto per una superficie di circa 2.500 mq.;

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti

- A3) aree per opere di urbanizzazione a verde pubblico attrezzato come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di circa 13.950 mq;

E' inoltre prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria destinate alla riqualificazione e ampliamento della viabilità pubblica interna ed esterna al comparto di cui:

- A4) viabilità interna alla scheda per una superficie di circa mq. 12.415 (di cui 880 mq. interna alle aree di proprietà privata)
- A5) viabilità esterna alla scheda costituita dal sedime strada esistente della via Fattori e piazza Fratelli Rosselli, come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di circa mq. 4870 (vedi Tavv. T12a, T12b e T12c);
- A6) riqualificazione, ampliamento e sistemazione della Via Amati e via P. Marconi per circa 9.700 mq e realizzazione nuova rotatoria via Marconi / via Sacramora su sedime di strade esistenti per circa mq. 1.100 e su aree private per circa mq. 900), come individuate sulle planimetrie di progetto per una superficie complessiva di circa 13.700 mq (vedi Tavv. T12a, T12b e T12c).

Relativamente alla realizzazione della rotatoria si rinvia a quanto disposto dall'art. 6 della presente convenzione.

Tutte le aree di urbanizzazione interne ed esterne al comparto saranno completate con le opere e le reti tecnologiche (compresa la realizzazione dei necessari manufatti, le linee di connessioni elettriche provenienti dai cavidotti) come individuata sulle planimetrie di progetto, (vedi Tavv. T7a, T7b, T7c e T8).

Tali aree comprensive delle opere ivi realizzate, ad eccezione del sedime della strada pubblica esistente via Amati, via Marconi e la nuova rotatoria via P. Marconi / via Sacramora, le quali rimarranno di proprietà del Comune di Rimini, dovranno essere cedute allo stesso Comune di Rimini entro e non oltre 5 (cinque) anni dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire inerente alle opere di urbanizzazione previste per i singoli stralci funzionali, previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

Le aree di proprietà pubblica o ad uso pubblico costituite dal sedime di via Fattori e piazza Fratelli Rosselli, dal sedime di via Amati, via P. Marconi e via Sacramora (anche nell'area interessata dalla realizzazione della nuova rotatoria), nonché parte delle aree destinate alle reti tecnologiche, sono messe a disposizione del Soggetto attuatore dal Comune; il S.A. avrà così titolo a richiedere il rilascio dei Permessi di Costruire per ciascuno dei singoli Stralci funzionali. Al fine della

dichiarazione di inizio lavori , tali aree dovranno essere consegnate al Soggetto attuatore entro i primi 3 mesi di validità del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. La durata dei lavori per tali realizzazioni, al fine del rispetto del "Cronoprogramma del P.P. " (allegato.....), sarà computata dalla data di consegna delle aree.

Nel caso di parziale realizzazione delle opere private le aree comprensive delle opere di urbanizzazione ivi realizzate dovranno comunque essere cedute al Comune di Rimini entro e non oltre 10 (dieci) anni dall'approvazione in Consiglio Comunale del presente Piano Particolareggiato.

B - AREE ED OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'area complessiva sulla quale si andranno a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria è pari a circa mq. 22.670 escluso l'area di sedime della quota ERP, così di seguito ripartita:

- B1) intervento per la realizzazione di aree a verde di quartiere (nuovo parco pubblico) comprensivo di semina prato, progettazione del verde, percorsi ciclo-pedonali, illuminazione e attrezzature, e valorizzazione dei macchinari dell'Ex – Corderia (come indicato nel successivo art. 11 della presente convenzione) per una superficie di circa 22.670 mq di Su. (Vedi Tav. 4) Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì ad attrezzare a verde, a suo totale onere e carico senza nulla pretendere dall'Amministrazione comunale, l' area interessata dai corpi idrici demaniali, detenuti dal Consorzio di Bonifica della Provincia di Rimini pari a mq. 3.400 circa, la quale rimarrà in proprietà del Demanio Idrico.
- B2) intervento per la realizzazione del Centro Civico di quartiere, a seguito della ristrutturazione del vecchio mulino esistente, e di una nuova Sala Polivalente per una superficie di circa 772 (600 + 172) mq di Su.
- B3) intervento di Edilizia Residenziale Pubblica relativo alla ristrutturazione del fabbricato di ingresso delle Corderie per un superficie di circa 972 mq di Su. da eseguirsi su area di superficie fondiaria di mq. 490. Il suddetto intervento è da intendersi come un intervento di edilizia residenziale sociale, e segue tramite il concorso dell'operatore privato i principi e le finalità previste dalla L.R. 20/2000 s.m.

Tutte le aree private sopra citate comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini entro e non oltre 5 anni dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, previsto per ciascuno dei cinque singoli Stralci Funzionali

di cui all'art. 3, previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

Nel caso di parziale realizzazione delle opere private le aree comprensive delle opere di superstandard ivi realizzate dovranno comunque essere cedute al Comune di Rimini entro e non oltre 10 (dieci) anni dall'approvazione in Consiglio Comunale del presente Piano Particolareggiato.

C – AREE PER EDIFICAZIONE PRIVATA

Area destinata alla edificazione privata secondo i parametri edilizi e la normativa del Piano Particolareggiato, nonché di quella con edificazione esistente come individuata sulla planimetria di progetto per una superficie totale di circa mq. 22.545.

Art. 5 Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria da standard a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed opere di urbanizzazione da superstandard, non scomputabili .

Dette opere, necessarie per rendere complete e funzionali le infrastrutture del Piano Particolareggiato in oggetto, e distinte per ciascuno Stralcio Funzionale, come dettagliatamente indicato ai precedenti artt. 3 e 4 , saranno valutate sulla base del costo effettivo delle opere di urbanizzazione eseguite.

Il costo presuntivo lavori per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria come desunto dal Quadro Economico allegato al progetto preliminare è pari a complessivi € di cui € quale costo delle opere ed €..... per maggiorazioni dovute a: spese tecniche, imprevisti, spese amministrative e IVA (nella misura del 30%).

Sono classificabili come **superstandard** cioè derivanti direttamente da obbligazioni aggiuntive di P.R.G., pertanto non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione le seguenti opere indicate nell' art.

4:

- A) Opere di urbanizzazione primaria:
- A6) riqualificazione, ampliamento e sistemazione della via Amati e della via P. Marconi per circa 9.700 mq e realizzazione nuova rotatoria via P. Marconi / via Sacramora

- B) Opere di urbanizzazione secondaria:

- B1) realizzazione di parco di quartiere, comprensivo di semina a prato
- B2) Centro Civico di Quartiere per una SU di mq. 600
- B3) Edilizia Residenziale Pubblica per una SU di mq. 800

Pertanto, **Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da Superstandard** valutato come prestazione aggiuntiva obbligatoria non scomputabile, è pari a euro, come desunto dal Quadro Economico allegato al progetto preliminare di cui € quale costo delle opere ed €..... per maggiorazioni dovute a: spese tecniche, imprevisti, spese amministrative e IVA (nella misura del 30%).

In riferimento ai punti A e B dell'art. 4 si precisa che sono qualificabili a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, le seguenti ulteriori opere:

- B1) tutte le sistemazioni ed attrezzature eccedenti la semina a prato;
- B2) la quota per la realizzazione della nuova Sala Polivalente di circa 172 mq. di SU
- B3) la quota aggiuntiva di ERP consistente in circa 172 mq. di SU

Alla luce di quanto sopra, pertanto, **il costo delle opere di Urbanizzazione primaria di euro al netto dell'IVA (euro più IVA) ed il costo delle opere di urbanizzazione secondaria di euro.....al netto dell'IVA (euro..... più IVA) sarà portato a scomputo rispettivamente degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti**, e stimati preventivamente in complessivi euro salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale al momento rispettivamente del rilascio dei permessi di costruire o in sede di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione sulla base del costo delle opere di urbanizzazione risultante dal conto consuntivo finale redatto dalla Direzione lavori e certificato dal collaudatore.

L'eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto agli oneri dovuti rimane a totale carico del Soggetto attuatore che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale.

Si evidenzia che, il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione sommato al valore delle opere di urbanizzazione da

Superstandard è superiore all'importo di euro 4.845.000,00 (soglia comunitaria).

Le parti concordano che, in base a quanto disposto dal Codice dei Contratti, D.Lgs 163/2006, e successive modifiche, il Soggetto attuatore gestisca in qualità di stazione appaltante la procedura di gara ad evidenza pubblica di rilevanza comunitaria per l'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da portare a scomputo degli oneri sopraindicati, includendo in detta gara anche le opere di urbanizzazione da Superstandard che non verranno portate a scomputo.

A seguito dello svolgimento della gara ad evidenza pubblica, il valore monetario dell'eventuale ribasso acquisito in sede di gara :

- 1) verrà utilizzato principalmente per il finanziamento, qualora necessario, degli incrementi dell'importo contrattuale a causa dei lavori imprevisi (art. 132 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i.), accordi bonari (art. 240), o cause impreviste ed imprevedibili (art. 132), da verificare e proporre all'Amministrazione comunale con apposita perizia di variante (P.C. di variante). Il Comune in seguito all'esame della documentazione relativa alla variante, rilascerà il titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere in variante.
- 2) dovrà essere versato al Comune esclusivamente per l'eventuale quota spettante a saldo del pagamento degli oneri "tabellari" di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale verifica verrà effettuata a consuntivo dei lavori sulla base del conto finale redatto dalla Direzione Lavori, così come certificato dal collaudatore in sede di collaudo finale.
- 3) il residuo dell'economia di gara sarà spettante al Soggetto attuatore.

L'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione sarà subordinata al versamento dell'eventuale conguaglio.

Si fa salvo quanto previsto art. 3 dell'Allegato B Prescrizioni tecniche.

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.

Ogni maggior onere connesso alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Soggetto attuatore stesso, solo nel caso in cui ciò derivi dalla esclusiva responsabilità del soggetto attuatore.

Art. 6 Realizzazione della rotatoria

In relazione alla rotatoria da realizzarsi all'intersezione di Via Sacramora / Via P. Marconi, riconosciuta come opera necessaria di pubblico interesse al fine del miglioramento della

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti**

circolazione stradale della zona, e del potenziamento e miglioramento della viabilità dell'intero comparto, le parti concordano la seguente procedura.

La progettazione definitiva della suddetta opera, a cura di tecnici abilitati ed incaricati dal S.A., costituirà di un "pacchetto di progettazione ad hoc", distinto per elaborati grafici e documentazione dai progetti delle altre opere di urbanizzazione del presente piano particolareggiato.

Tale accorgimento permetterà di gestire con la dovuta flessibilità la realizzazione dell'opera "rotatoria" e la tempistica della sua realizzazione, essendo parte dell'area su cui dovrà essere costruita l'opera, oggetto di una procedura di acquisto tramite trattativa privata / esproprio, secondo le seguenti alternative:

1- Il Soggetto attuatore provvederà ad acquistare, a seguito di trattativa privata ed a proprie spese, l'area al di fuori del comparto del P.P. necessaria alla realizzazione della rotatoria all'intersezione di Via Sacramora / Via P. Marconi, e quindi a cederla al Comune di Rimini secondo le modalità di cui all'art. 13 della presente convenzione.

In tal caso "il pacchetto progettazione rotatoria", farà parte del progetto complessivo definitivo delle opere del piano, e come tale, sarà sottoposto a verifica e validazione sul progetto complessivo definitivo da parte dell'Amministrazione comunale, come descritto nel seguente articolo 7.

2- Al fine del miglioramento della viabilità pubblica dell'intera zona come indicato dagli studi elaborati dalla Direzione Mobilità del Comune di Rimini, e della completa realizzazione del P.P., e per il raggiungimento di finalità di pubblico interesse, il Comune di Rimini procederà all'acquisizione dell'area al di fuori del comparto del P.P. di proprietà attualmente di soggetti privati, necessaria alla realizzazione della la rotatoria all'intersezione di Via Sacramora / Via P. Marconi, tramite espropriazione per Pubblica Utilità.

Tutte le procedure amministrative di esproprio saranno di competenza del Comune di Rimini.

La dichiarazione di pubblica utilità deriverà dall'approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica "rotatoria", ai sensi della della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37, s.m.,

Il Soggetto attuatore si impegna con il presente atto a farsi carico delle spese necessarie all'acquisizione dell' area al di fuori del presente P. P. e sulle quali insisterà la rotatoria,

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti

mettendo a disposizione una somma fino all'importo massimo di € 100.000,00.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione il Soggetto attuatore produrrà apposita fideiussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Rimini, dotata di tutte le caratteristiche di cui all'art. 12 della presente convenzione, per un importo di euro 100.000,00 a garanzia del versamento delle spese necessarie all'acquisizione delle aree al di fuori del presente P. P. e sulle quali insisterà la rotatoria. A seguito della stipula della presente convenzione urbanistica, il Soggetto attuatore, contestualmente alla presentazione del progetto definitivo relativo alla realizzazione della rotatoria, dovrà depositare presso i competenti uffici comunali: il piano particellare di esproprio e relativo elenco ditte, la valutazione dell'indennità provvisoria, e la somma pattuita fino ad un importo massimo di € 100.000,00 a copertura delle spese necessarie all'acquisizione delle aree al di fuori del presente P. P. e sulle quali insisterà la rotatoria.

Il versamento di detto importo dovrà essere effettuato dal Soggetto Attuatore sul conto corrente di Tesoreria comunale dell'Amministrazione.

Il Soggetto attuatore per la quantificazione dell'indennità di esproprio affiderà l'incarico ad un perito di sua scelta.

Detto incarico deve prevedere:

- la definizione dell'indennità di esproprio e / di occupazione, rapportandosi con il Comune di Rimini,
- la disponibilità a controdedurre le eventuali osservazioni e comunicazioni inoltrate dai privati.

Qualora per qualsivoglia motivo il Comune di Rimini non riuscisse a terminare l'iter di esproprio entro i termini previsti nel cronoprogramma, le opere private dovranno essere in ogni caso autorizzate, e la realizzazione della rotatoria stralciata dall'oggetto del contratto di appalto stipulato con la ditta aggiudicataria dei lavori di urbanizzazione. In tal caso, il S.A., oltre la cifra già versata per l'acquisto delle aree interessate all'esproprio, provvederà al versamento in favore del Comune di Rimini di un importo pari al costo dell'opera preventivato al momento della definizione del progetto definitivo / ovvero un importo pari al valore di aggiudicazione previsto per la realizzazione della rotatoria, aggiornato con indice Istat alla data del versamento stesso. Ogni altro onere eccedente tali somme sarà a carico dell'Amministrazione Comunale.

Art. 7 Modalità' di approvazione del progetto complessivo delle opere

Successivamente alla stipulazione della presente convenzione urbanistica, il Soggetto attuatore dovrà presentare ai competenti Uffici Comunali il progetto definitivo, firmato da tecnici abilitati, delle opere di Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, comprensivo delle cosiddette opere da superstandard. Esso sarà oggetto di una validazione complessiva da parte del Comune di Rimini, cioè riguardante la totalità dell'intervento e delle opere da realizzarsi, a seguito dell'acquisizione dei pareri da parte di Enti e Settori preposti. Il progetto definitivo individuerà la serie di stralci funzionali, come descritti all'art. 3 della presente convenzione. Per ogni stralcio funzionale è previsto un tempo di realizzazione, in conformità al cronoprogramma allegato della presente convenzione urbanistica.

In questa fase verrà assicurato anche l'esame di progetti più complessi, quali: l'edilizia residenziale pubblica, la realizzazione del Centro Civico di Quartiere, e il recupero e la valorizzazione storica e culturale dell' Ex – Corderia, con approfondimenti di valutazione tecnica ed economica. L'Amministrazione comunale, si riserva la facoltà di apportare o richiedere le opportune modifiche agli elaborati progettuali al fine: della cura del pubblico interesse; per adeguare le opere alle eventuali previsioni del redigendo Piano Strutturale; e di fornire indicazioni, per le eventuali varianti progettuali da autorizzare in sede di offerta, nel corso della gara ad evidenza pubblica.

Il progetto definitivo complessivo delle opere validato dal Comune di Rimini sarà posto a base della gara ad evidenza pubblica per l'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori, gestita dal Soggetto attuatore.

Qualora, tuttavia, occorresse seguire la procedura espropriativa, per l'acquisizione dell'area al di fuori perimetro del P.P., al fine della realizzazione della nuova rotatoria di V. P. Marconi / Via Sacramora, e per non ostacolare l'esecuzione dell'intero P.P., il progetto definitivo della rotatoria sarà oggetto di una autonoma e distinta approvazione, rispetto al progetto complessivo delle opere di cui al comma precedente. "Il pacchetto di progettazione rotatoria", seguirà il proprio separato percorso di approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, al fine di seguire il legittimo iter amministrativo dell'esproprio, ai sensi della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37, curare i necessari adempimenti in ordine all'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L.241/1990 s.m. agli interessati, nel corso di tutte le fasi procedurali, e attribuire all'atto di approvazione del progetto definitivo della rotatoria la dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi di legge.

Conseguentemente, il Il S.A. terrà debito conto del suddetto iter nella organizzazione ed espletamento della/e procedura/e di gara/e ad evidenza pubblica.

Art. 8 Modalità di rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione e durata dei titoli

L'intervento verrà suddiviso in distinti permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, all'interno dei quali si evidenzierà la suddivisione negli stralci funzionali di cui all'art. 3. Il contenuto dei singoli permessi di costruire sarà in tutto conforme a quello delle tavole di validazione . I permessi di costruire verranno rilasciati sul progetto esecutivo risultante dalla gara: pertanto il progetto definitivo validato verrà posto a base di gara. Solo a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale, potranno essere rilasciati i permessi di costruire per le opere di urbanizzazione. In seguito verranno rilasciati i successivi permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, in conformità alla tempistica di realizzazione delle opere prevista dal Cronoprogramma all.

Art. 9 Modalità di inizio dei lavori delle opere private e modalità di deposito del certificato di agibilità delle opere private

Il S.A. potrà presentare le richiesta di permessi di costruire per le opere private ai competenti uffici comunali, solo dopo l'approvazione del progetto definitivo complessivo da parte dell'Amministrazione comunale, di cui all'art. 7 della presente convenzione. Il rilascio dei permessi di costruire delle opere private sarà condizionato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale di appartenenza, oppure dovranno essere decorsi almeno 4 mesi dalla completa integrazione della documentazione concernente i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 7 dell'allegato "prescrizioni tecniche", resta stabilito che il Comune non potrà rilasciare alcun certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici privati se non quando le opere di urbanizzazione pertinenti all'edificio privato per il quale si richiede certificato di conformità urbanistica e agibilità siano state collaudate e il collaudo sia stato approvato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 10 Gara ad evidenza pubblica e realizzazione Opere di Urbanizzazione

Il Soggetto attuatore assume per se medesimo l'obbligo, e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori e aventi causa, di far realizzare sulle aree di cui al precedente art.4, tutte le opere ivi descritte in conformità con gli elaborati allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del __/__/2010 succitata, allegata al presente atto, e alle prescrizioni impartite dagli Uffici di Enti/Aziende competenti.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria proposte dal Soggetto attuatore, come valutate nel computo estimativo del quadro economico del progetto preliminare, ammontano a euroquale costo delle opere esclusi gli oneri per la sicurezza e IVA.....

Il progetto preliminare ed i relativi quadri economici di tutte le opere di urbanizzazione presenti nel Piano Particolareggiato sono stati verificati dai competenti uffici comunali, che ne hanno valutato le quantità presuntive e la congruità dei costi. Relativamente ai costi, si rimanda a quanto stabilito nell'art. 12 della presente convenzione.

Gli importi complessivi di dette opere di urbanizzazione risultano essere superiori alla soglia comunitaria.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da standard e le opere da superstandard dovranno essere fatte realizzare dal Soggetto attuatore a proprie spese con progettazione e affidamento dei lavori in conformità alla normativa dettata dal Codice dei Contratti D. Lgs. 163/06 e s.m.i., in quanto lo stesso le qualifica opere pubbliche.

Le parti concordano che, in base a quanto disposto dal Codice dei Contratti, D.Lgs 163/2006, e successive modifiche, il Soggetto attuatore gestisca in qualità di stazione appaltante la procedura di gara ad evidenza pubblica di rilevanza comunitaria per l'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da portare a scomputo degli oneri sopraindicati, includendo in detta gara anche le opere di urbanizzazione da Superstandard che non verranno portate a scomputo.

Il contratto d'appalto dei lavori sopra descritti avrà ad oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori, ai sensi della normativa vigente, secondo la formula del cosiddetto "appalto integrato". La gara ad evidenza pubblica sarà indetta sulla base del progetto definitivo approvato dal Comune di Rimini.

Il Soggetto attuatore pertanto dovrà gestire interamente la procedura di gara ad evidenza pubblica in qualità di stazione appaltante, e sarà responsabile per l'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano all'amministrazione.

A tal fine si rimanda a quanto prescritto all'art. 3 "Appalto Lavori" della parte II prescrizioni tecniche della presente convenzione urbanistica.

Il Soggetto attuatore sceglierà liberamente il criterio di selezione delle offerte, in conformità al Codice dei Contratti. Qualora il sistema di selezione delle offerte prescelto, fosse basato sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del Codice dei Contratti, ed il S. A. volesse ammettere delle varianti progettuali in sede di offerta, lo stesso è tenuto al

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti**

rispetto del Codice dei Contratti (in particolare art. 76), e ad autorizzare nel bando di gara , in qualità di stazione appaltante, le varianti progettuali ammesse, e menzionare i requisiti minimi che le stesse devono rispettare e le modalità per la loro presentazione .

E' facoltà del Soggetto attuatore indire un'unica gara ad evidenza pubblica per tutte le opere di urbanizzazione del P.P., oppure procedere a più gare secondo una suddivisione in lotti distinti , nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici. In ogni caso, il S.A. terrà debito conto dell'eventuale procedimento di esproprio per pubblica utilità, relativamente alla realizzazione della rotatoria di Via P. Marconi/ Via Sacramora, per organizzare e gestire la/e procedura/e di gara/e ad evidenza pubblica.

Il Comune di Rimini si impegna al rilascio di singoli permessi a costruire per le opere di urbanizzazione relative ad ogni singolo Stralcio Funzionale.

Rimangono in capo al Comune di Rimini compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione, esecuzione dei lavori, e collaudo.

Art. 11 Interventi particolari

a) Preso atto della prescrizioni di P.R.G. relative al recupero di alcuni edifici esistenti, facenti parte del complesso storico della "vecchia corderia", e tenuto conto che le proposte progettuali presentate da tecnici abilitati incaricati dal S.A. si allineano alle suddette prescrizioni, le parti convengono il seguente ulteriore adempimento, al fine di tutelare il patrimonio storico e culturale dell'Ex – Corderia, e conservare oggetti e testimonianze di rilievo del passato della nostra città.

Il S.A. si impegna a non eliminare nel corso dell'esecuzione dei lavori alcuni macchinari giacenti nell'area ex-Corderia, quali ad es.: parte di una centrale termoelettrica, una caldaia, una motrice, alcune presse, e serbatoi ausiliari di carburante per aerei risalenti all'ultima guerra; nonché a conservare alcuni dipinti realizzati sui resti dei muri presenti nell'area ex - Corderia" recanti scritte in lingua tedesca, e risalenti anch'essi all'ultima guerra mondiale. Al termine dell'esecuzione dei lavori i suddetti macchinari e dipinti saranno riconsegnati al Comune di Rimini, che ne deciderà la futura destinazione. L'eventuale collocazione dei suddetti macchinari nelle aree verdi previste dal Piano, per assicurarne la libera visione alla cittadinanza, sarà concordata con il S.A.

- b) Dato che tra le prescrizioni del P.R.G. a carico del S.A. c'è l'obbligo di realizzare nell'area dell'Ex - Corderia un intervento di edilizia residenziale pubblica, il S.A. dovrà:
- garantire che i fabbricati destinati ad edilizia residenziale pubblica rispettino come minimo le caratteristiche e le finiture di cui al "Capitolato descrittivo delle opere e delle finiture dei fabbricati su aree comprese nei piani per l'Edilizia economica popolare" approvato dal Comune di Rimini con Deliberazione di G. C. n. 517 del 21.12.2004;
 - tener conto dell'impianto di teleriscaldamento del P.E.E.P. di Viserba già esistente, e di quanto stabilito dal "Contratto di servizio per la gestione del servizio pubblico locale di teleriscaldamento e per la progettazione, realizzazione e gestione dell'Impianto di teleriscaldamento del P.E.E.P. di Gaiofana", e relativi allegati, approvati dal Comune di Rimini, a seguito dell'espletamento della gara per l'affidamento della gestione del servizio di teleriscaldamento (determinazioni dirigenziali n. 717 e 769 del 25.5.2010). In particolare, il S.A. garantirà che i fabbricati destinati a edilizia residenziale pubblica ed il Centro Civico di Quartiere vengano predisposti al fine di consentire l'allaccio degli stessi all'impianto di teleriscaldamento del Comparto P.E.E.P di Viserba; anche per gli altri fabbricati dovrà essere garantita dal S.A. la predisposizione all'allacciamento all'impianto di teleriscaldamento del Comparto P.E.E.P di Viserba.

Art 12 Garanzie

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

- fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Rimini, per un importo oggi stimato di euro _____ a garanzia della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le cosiddette opere da superstandard di euro comprese le maggiorazioni per spese tecniche, imprevisti, spese amministrative e IVA (nella misura del 30%).

oppure in alternativa

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti**

- fideiussioni bancarie o assicurative in favore del Comune di Rimini, suddivise in base alla tipologia di lavori ed opere, e in funzione degli stralci funzionali.

Gli importi di tali fideiussioni, valutati sul preventivo del quadro economico del progetto preliminare allegato al Piano Particolareggiato, presentato del S.A. sono quelli giudicati congrui dai competenti Servizi comunali, sentito anche il parere degli Enti Erogatori dei singoli servizi di rete. Tali importi sono comprensivi delle somme a disposizione per l'appalto, quali costi aggiuntivi per l'Amministrazione, nel caso in cui quest'ultima dovesse realizzare in sostituzione del Soggetto Attuatore. Tali importi verranno adeguati in funzione del costo totale derivante dai progetti definitivi, e del costo degli oneri per la sicurezza presentati, al fine del rilascio dei permessi di costruire.

- Relativamente alla realizzazione della rotatoria, in caso di procedura di esproprio per pubblica utilità, come previsto dall'art. 6 della presente convenzione, il Soggetto Attuatore è tenuto a versare fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Rimini, a garanzia del pagamento delle spese necessarie all'acquisizione dell'area al di fuori del presente P. P. e sulle quali insisterà la rotatoria, posta all'intersezione di Via P. Marconi / Via Sacramora per un importo di.....

- Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, e a garanzia del puntuale e corretto adempimento delle cessioni delle aree, il Soggetto attuatore dovrà consegnare al Comune di Rimini idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da Istituto di Credito o Assicurativo di gradimento del Comune di Rimini, con facoltà del Comune medesimo di riscuotere l'importo garantito a prima richiesta e senza eccezioni. L'importo di detta fideiussione dovrà essere pari al prevedibile pregiudizio che il Comune potrà subire a causa dell'eventuale inadempimento o ritardo da parte del privato nella cessione delle aree, determinato nella misura indicativa di €. 200.000,00. 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.

Le polizze fideiussorie assicurative dovranno essere rilasciate da imprese di assicurazione 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.

Le suddette polizza/e fideiussorie bancarie o assicurative saranno escutibili a prima richiesta scritta in favore del Comune di Rimini con operatività entro 15 giorni, con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, ogni

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti**

eccezione rimossa, compresa l'espressa rinuncia all'accezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile.

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

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

Le polizze o una unica polizza fidejussoria, adeguata 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).

L'importo delle fideiussioni riguardanti le opere di urbanizzazione sarà progressivamente ridotto nel tempo durante l'esecuzione delle opere stesse, a condizione che ogni categoria di opera prevista risulti ultimata e completata e favorevolmente collaudata (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 dichiarato a preventivo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria . 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.

Ad ogni modo le polizze fideiussorie hanno validità fino a che l'Amministrazione Comunale non comunichi il nulla-osta di svincolo.

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

Art. 13 Cessione aree e opere

Il Soggetto attuatore, in relazione a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, assume per se medesimo l'obbligo, e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori e aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Rimini entro 120 gg. dal collaudo favorevole di ciascuna area e/o opera, o nel diverso termine stabilito dalla presente convenzione, la proprietà delle aree sulle quali insisteranno le opere di urbanizzazione primaria e secondaria , comprensive delle cosiddette opere di superstandard 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, parcheggi, strade, eventuali superstandard od opere aggiuntive) allo scopo di non avere in un'unica particella tipologie diverse.

Il Soggetto attuatore e 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 pregiudizievoli ed oneri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.

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, in sede di rilascio del Permesso di Costruire e relative varianti.

Qualora, all'atto della stipula della presente convenzione, le aree da cedere all'Amministrazione Comunale, risultassero gravate da vincoli ipotecari di qualsivoglia natura (ipoteche volontarie, ipoteche legali o altro), il soggetto attuatore si impegna a liberarle dai citati gravami entro 30 giorni prima della data fissata per la cessione tramite Atto Pubblico delle stesse aree ed opere.

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

Il Comune si riserva di richiedere, con preavviso di almeno 30 gg., la cessione delle aree ed opere a Superstandard o di loro parti, nel caso di necessità a provvedere con urgenza alla loro destinazione pubblica.

Le aree, comprensive delle opere ivi realizzate, dovranno essere cedute al Comune di Rimini a

collaudo favorevole approvato dal Comune.

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.

A garanzia della cessione delle sopra individuate aree ed opere il soggetto attuatore ha consegnato al Comune apposite fideiussioni assicurative, come meglio specificato all'art. 12.

Le aree assoggettate alla cessione dovranno essere preventivamente ed opportunamente liberate, pulite, ed i relativi suoli e terreni dovranno essere risanati e bonificati, se necessario, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. 3-4-2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", s.m.i.

In particolare il Soggetto attuatore si obbliga a:

- a) cedere le aree libere da rifiuti, anche se abbandonati da terzi, materiali vari, anche se accantonati in ripari, ricoveri, tettoie o strutture precarie rimate. La definizione di rifiuto è quella di cui all'art. 183 del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modificazioni. 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 del Piano Particolareggiato, dovranno essere completamente rimossi tutti gli elementi incongrui eventualmente installati, quali basi in c.a. che non potranno essere semplicemente coperti con terriccio.
- b) controllare la vegetazione erbacea presente nelle aree in oggetto provvedendo, prima della cessione, a periodici tagli necessari ad impedire uno sviluppo della vegetazione stessa, con alberature potate adeguatamente e verde regolarmente falciato, Si considera eccessivo sviluppo della vegetazione la presenza di vegetazione avente un'altezza dal piano di campagna superiore a 20 cm;
- c) evitare gli impaludamenti e i ristagni di acque, regimentando opportunamente lo scolo delle acque meteoriche con fossi/scolini/corsi d'acqua, puliti e funzionali e funzionanti.

Art 14 Azione sostitutiva del Comune

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi di cui all' art. 4, in sostituzione del Soggetto attuatore inadempiente, per sua esclusiva responsabilità, 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 60 gg.

Dovrà inoltre risultare risarcito l'eventuale maggiore costo che potrà essere sostenuto dal Comune

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti

in seguito all'attivazione di specifico appalto per la ripresa e/o rifacimenti e compimento delle opere di urbanizzazione indicate nel Piano Particolareggiato.

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

Art 15 Manutenzione

La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree, opere e impianti di urbanizzazione ed aree verdi, fatto salvo quanto previsto dai seguenti commi, rimarranno a carico del Soggetto attuatore (ed eventuali futuri aventi causa a qualsiasi titolo), fino a che gli stessi non saranno ceduti al Comune, tramite atto pubblico.

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 per anni tre, per un importo che sarà valutato congruo dal Comune sulla base del preventivo dei costi allegato al progetto definitivo, e dallo stesso preventivamente comunicato al Soggetto Attuatore.

Le parti concordano che il Soggetto attuatore possa provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi, identificate al punto A3 dell'art. 4 di cui alla tavola T9 da V1 a V9, esclusi i percorsi ciclo - pedonali, per un periodo pari ad anni 20 dalla data di cessione di tali aree al Comune di Rimini, predisponendo i seguenti servizi:

- realizzare e mantenere una recinzione che comprenda al suo interno tutte le UMI residenziali private e le aree verdi da V1 a V9, al fine di realizzare un'unica area recintata lungo il suo intero perimetro;
- curare la manutenzione dell'impianto di irrigazione e dell'impianto di illuminazione;
- regolamentare l'accesso pedonale/ciclabile all'area verde, prevedendo la chiusura della stessa durante le ore notturne; per tale regolamentazione si rinvia ad un apposito successivo atto, rispettando gli orari concordati con il Comune di Rimini;
- assicurare che gli ingressi agli spazi verdi ed alle aree ciclo pedonali siano ampi e di facile fruibilità da parte dell'utenza;
- installazione di un sistema di controllo a mezzo telecamere e realizzazione di postazione di controllo per il custode dell'intera area; rimane fermo, tuttavia, che la competenza per il rispetto della normativa sulla privacy e la video sorveglianza è in capo al Comune di Rimini, ai sensi del vigente Regolamento Comunale per la disciplina della video sorveglianza sul

territorio comunale ;

- assicurare che gli atti di compravendita degli appartamenti ed i regolamenti condominiali delle palazzine interessate dai suddetti interventi recepiscano gli obblighi relativi alla manutenzione delle aree verdi, alla regolamentazione dell'accesso ciclo / pedonale all'area verde, al rispetto degli orari di apertura e chiusura della zona medesima;

Si evidenzia che, tenuto fermo l'adempimento della manutenzione ordinaria e straordinaria ventennale delle aree verdi sopra citate, in capo al Soggetto attuatore, rimarranno a carico del Comune di Rimini i costi relativi all'illuminazione pubblica e alla adduzione idrica dell'irrigazione. A questo proposito, si evidenzia che avendo il Comune di Rimini un proprio fornitore per l'energia elettrica, il Soggetto attuatore, è tenuto a programmare con attenzione i tempi ed a coordinarsi con l'Amministrazione Comunale per consentire l'eventuale trasferimento del contratto di erogazione dell' energia elettrica da un fornitore ad un altro, per non creare disagi agli utenti e residenti nelle aree del P.P.

Il Comune di Rimini si riserva, nel corso della manutenzione ordinaria e straordinaria in capo al Soggetto attuatore, delle aree verdi, identificate nella tavola tecnica.....da V1 a V9, qualora essa non risultasse soddisfacente, di adottare i necessari provvedimenti.

Al momento del deposito degli elaborati dei progetti esecutivi, dovranno essere consegnati appositi piani di manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle sue parti.

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.

Art 16 Obblighi in caso di alienazione

Qualora i Soggetti attuatori e i loro 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 nell'atto pubblico di compravendita dei singoli lotti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione, ferma restando la responsabilità solidale dei Soggetti attuatori nei confronti del Comune di Rimini, fino al rilascio da parte degli acquirenti di idonea garanzia fideiussoria sostitutiva di quella data dall'alienante.

La responsabilità solidale fra alienante e acquirente resterà altresì operante nel caso in cui, nel rogito di compravendita, non vengano puntualmente trasferiti tutti gli impegni ed obblighi della presente convenzione, afferenti la porzione ceduta. I trasferimenti di proprietà o di diritti reali, sui beni oggetto della presente convenzione, avvenuti mentre sono ancora in essere oneri e obblighi della ditta lottizzante nei confronti del Comune, dovranno essere comunicati con lettera raccomandata al Comune di Rimini che avrà facoltà di chiedere copia dei relativi atti notarili a cura e spese dell'alienante.

Art. 17 Trascrizione e spese

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

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

Sono pure a carico dei Soggetti attuatori tutti i compensi e le spese, compresi gli oneri per il rilascio della fideiussione o della polizza.

I Soggetti attuatori si obbligano a produrre al Comune di Rimini, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, copia conforme della presente Convenzione unitamente alla nota di trascrizione.

Art.18 Ipoteche e vincoli

I Soggetti attuatori dichiarano espressamente di rinunciare, per le aree da cedersi al Comune, ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, fatto salvo quanto previsto dall'art. 13.

Art. 19 Rispetto delle norme di attuazione del Particolareggiato

I Soggetti attuatori si impegnano per se medesimi e loro 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 allegata al progetto dello stesso Piano Particolareggiato e che ne fanno parte integrante.

Art. 20 Penali e Decadenza-Risoluzione

Penali

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, per cause esclusivamente imputabili al Soggetto attuatore o ai suoi aventi causa;

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 e per ogni giorno di ingiustificata sospensione o interruzione dei lavori eccedente i 100 gg. consecutivi, sino ad un massimo di euro _____;

b) euro 150 (centocinquanta) per ogni giorno (successivo, continuativo e consecutivo) di maggiore tempo che sarà impiegato a causa del ripristino, sostituzione o rifacimento delle opere, anche se compiute entro i termini, ma dichiarate dal Collaudatore non collaudabili, sino ad un massimo di euro _____;

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 prezzario 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.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti

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 Piano Urbanistico Attuativo.

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 nel termine di mesi 6 (sei) 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 e anzi con facoltà del Comune di Rimini di avvalersi della fidejussione, salvo risarcimento per maggiori danni e ogni altra conseguenza come per legge.

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

Art. 21 Prescrizioni Tecniche

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

Art. 22 Controversie

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite al giudizio dell'Autorità giudiziaria competente.

Art. 23 Disposizioni finali

La presente convenzione si intende stipulata facendo salvi e 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.

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.

Nessun ulteriore onere, compresa l'eventuale IVA esposta in fattura, potrà essere posta a carico dell'Amministrazione Comunale.

Le spese di questo atto e conseguenti sono a totale carico delle Soggetti attuatori.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rimini li _____

Parte II° - PRESCRIZIONI TECNICHE

ALLEGATO "B" 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, e i suoi aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti di cui al presente Piano Particolareggiato, 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 Servizio incaricato 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 dal Soggetto attuatore a termini di legge.

I Progettisti incaricati presenteranno al Soggetto attuatore l'accettazione dell'incarico con una

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti

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. 19 della convenzione urbanistica,
- nel caso di escussione della/polizza/e fideiussoria/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 sarà redatto nelle modalità e con i documenti e 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 e 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 e al giudizio di congruità "dall'Ufficio Opere Pubbliche eseguite attraverso Piani Attuativi".

Il livello minimo di organizzazione del progetto dovrà contenere anche 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..

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.

Art. 3 Appalto dei lavori

Il Soggetto Attuatore, titolare ex lege della funzione di stazione appaltante dal momento della stipula della presente convenzione urbanistica, provvederà a sua cura e spese allo svolgimento ed

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti**

alla gestione della procedura di gara ad evidenza pubblica per l'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da portare a scomputo degli oneri sopraindicati, includendo in detta gara anche le opere di urbanizzazione da Superstandard che non verranno portate a scomputo, ai sensi del Codice dei Contratti.

Prima delle procedure di affidamento dei lavori, la Stazione appaltante "privata" è tenuta ad individuare gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte, sulla base del progetto definitivo e /o esecutivo validato e completo degli elaborati grafici, piano della sicurezza, computo metrico estimativo, capitolato speciale d'appalto, ecc.;

In particolare il Soggetto Attuatore si obbliga:

1. ad assumere, il ruolo di stazione appaltante, e a rispettare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione le norme del Codice dei Contratti, con particolare riferimento ai contratti ed agli appalti per per lavori pubblici il cui importo è di rilevanza comunitaria;
2. in quanto stazione appaltante ad individuare secondo il proprio ordinamento, ai sensi dell'art. 10, comma 9 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i., ed in conformità ai principi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i., un Project Manager cui affidare i compiti propri del "Responsabile Unico del Procedimento per i Lavori Pubblici" dotato di adeguata professionalità tecnica e tenuto all'osservanza delle norme del Codice dei Contratti applicabili;
3. a comunicare al Comune di Rimini il nominativo del soggetto incaricato a ricoprire il ruolo di Project Manager (indicando qualifica tecnica professionale, Albo di iscrizione alla professione, n. di iscrizione, data prima iscrizione, sede attività professionale con indirizzo e recapito anche di posta elettronica certificata) prima dell'inizio delle procedure e adempimenti connessi al ruolo di Stazione Appaltante del Soggetto Attuatore;
4. in quanto stazione appaltante a rispettare tutti gli adempimenti per assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari finalizzata a prevenire infiltrazioni criminali, nel corso della movimentazione dei finanziamenti relativi ai lavori pubblici oggetto della presente convenzione urbanistica, e ad inserire nei contratti sottoscritti con gli appaltatori relativi ai lavori pubblici in parola le clausole previste, ai sensi degli artt. 3 e 6 della L. 13 agosto 2010, n. 136;
5. il contratto d'appalto dei lavori sopra descritti avrà ad oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori, ai sensi della normativa vigente, secondo la formula del cosiddetto "appalto integrato". La gara ad evidenza pubblica sarà indetta sulla base del progetto definitivo dei lavori approvato dal Comune di Rimini.
6. a richiedere all'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici il Codice Identificativo della Gara (cosiddetto CIG); il codice CIG deve essere riportato nel bando di gara o lettera di invito;
7. a rispettare gli obblighi inerenti la composizione della commissione giudicatrice nel rispetto di quanto previsto dall'art. 84 del Codice dei Contratti pubblici, qualora per la procedura di affidamento sia stato scelto il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, considerando, comunque, che il soggetto attuatore nel ruolo di stazione appaltante potrà utilizzare idonee figure professionali reperite all'interno del proprio gruppo societario;

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti

8. ad adempiere a tutti gli obblighi inerenti la pubblicità previsti dall'art. 66 del Codice dei Contratti;
9. ad adempiere agli obblighi relativi alla pubblicizzazione dell'aggiudicazione;
10. a redigere schema di contratto d'appalto. Il contenuto del contratto d'appalto è determinato dal Soggetto Attuatore, ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del Codice Civile, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i., compatibilmente con quanto previsto dalla presente convenzione, e dalle "prescrizioni tecniche" ad essa allegata, e ai successivi progetti ad essa approvati. Esso dovrà, inoltre, contenere apposite clausole, in ordine a:
 - la gestione delle eventuali varianti in corso d'opera con le modalità previste dall'art. 132 del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i.;
 - il rispetto di tutti gli adempimenti previsti dal Codice dei Contratti Pubblici in materia di garanzie ed obblighi assicurativi;
 - il collaudo da parte del Comune sarà effettuato nella forma del collaudo in corso d'opera.Il capitolato speciale di appalto sarà coerente con le prescrizioni tecniche allegata alla presente convenzione.
11. a definire l'importo a base d'asta delle opere oggetto dell'appalto (inclusi gli oneri per la sicurezza i quali non sono assoggettabili ad offerte di ribasso d'asta);
12. a predisporre l'elenco descrittivo e prestazionale delle opere (da computo metrico escluso i prezzi unitari e parziali ma evidenziando gli importi totali di parte a corpo e/o parte a misura, del costo totale delle opere su cui fare l'offerta e dell'importo dei costi di sicurezza non assoggettati a ribasso);
13. a indicare la durata massima dei lavori, coordinata con la durata del titolo abilitativo (PC) prevista ex lege in massimo 3 anni dalla data di rilascio (LR 31/02);
14. a predisporre modello del documento di dichiarazione della presa visione dei luoghi ove si svolgerà l'appalto, da parte della Ditta invitata.
15. a provvedere all'organizzazione delle:
 - ◆ procedure per la gara, conservazione delle offerte pervenute in busta chiusa sigillata, procedura di aggiudicazione, verbale di gara, aggiudicazione dei lavori, conservazione dei documenti e delle garanzie relative prodotte dall'aggiudicatario, per le opere da compiersi e a copertura della R.C, redazione, sottoscrizione e registrazione del contratto
 - ◆ per procedere all'aggiudicazione dei lavori deve essere anche scelto il luogo ove si svolgerà la gara/gara informale e ove perciò far pervenire le offerte, che dovranno essere protocollate, conservate in posto sicuro, integre, rilasciandone ricevuta al mittente.
16. nel suo ruolo di stazione appaltante a scegliere l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 82 ed 83 del Codice dei Contratti;
17. a presentare al competente Ufficio del Comune di Rimini, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio dell'opera suddetta, dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante che tale procedura è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti,

allegando a tal fine i seguenti documenti:

- verbale di aggiudicazione;
- copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;
- dati del soggetto aggiudicatario, con dimostrazione del possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38 e dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti.
- piano operativo di sicurezza (POS)

18. ad effettuare la trasmissione dei dati dei contratti pubblici di lavori alla Sezione Regionale Osservatorio Contratti Pubblici dell' Emilia Romagna, secondo le modalità ed i termini di cui al Comunicato del 4 aprile 2008, emesso dall'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, e degli Avvisi emessi dalla Sezione Regionale Osservatorio Contratti Pubblici della Regione Emilia – Romagna;
19. nell'ipotesi in cui la gara di cui al punto 4) vada deserta o comporti offerte inammissibili e/o superiori al costo delle opere posto a base di gara, l'attuatore resterà ora per allora obbligato alla realizzazione del progetto a proprio cura e spese, tramite soggetti in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., e individuati secondo le modalità previste dal Codice dei Contratti pubblici, e in accordo con l'Amministrazione comunale.

Dopo l'aggiudicazione e la sottoscrizione del contratto, il rapporto tra committente ed esecutore è svincolato dalla normativa sugli appalti pubblici che dovrà poi essere rispettata solo nella fase finale del collaudo.

La Direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati, liberamente individuati dal Soggetto Attuatore. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla gestione delle comunicazioni da prodursi anche in Comune della costituzione dell'Ufficio della D.L., la tenuta delle verbalizzazioni di presa atto dei luoghi (art. 71 del DPR 554/99) da parte dell'appaltatore, verbale inizio lavori, verbale/i di sospensione lavori, verbale/i di ripresa lavori, comunicazione di fine lavori, certificato ultimazione dei lavori, eventuale verbale di concordamento nuovi prezzi e apposita nuova dichiarazione in ordine agli adempimenti contrattuali, eventuale perizia di variante e suppletiva, ecc. Tali documenti dovranno essere posti a disposizione del Collaudatore e dell'Amministrazione comunale, a seguito di richiesta rivolta al Titolare del Permesso di costruire.

Rimangono in capo al Comune di Rimini compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione, esecuzione dei lavori, e collaudo.

Art. 4 Direzione dei Lavori

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

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti

Il Soggetto attuatore del Piano Particolareggiato comunicherà al Comune e contestualmente al Responsabile del P.P. , prima del rilascio dei permessi di costruire o delle comunicazioni relative alla data di inizio lavori, il nome della Ditta esecutrice delle opere, inoltre, contestualmente al rilascio/ritiro del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione stesse, 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. artt. 4, 5, 6 e 7;
- 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. 4, 5, 6 e 7, l'esecuzione dei sopralluoghi di collaudo in corso d'opera da parte del Tecnico Collaudatore incaricato;

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 e 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 e 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.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti

Al termine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, entro il tempo massimo di 60 giorni dovrà essere consegnato lo stato a consuntivo delle opere, documentazione costituita da una relazione generale sintetica in cui dare specifica circa:

- Modifiche apportate alle lavorazioni rispetto al progetto esecutivo (saranno considerate modifiche di dettaglio, quando varianti in più o in meno in valore economico rispetto all'importo preventivato, fino al max del 10% dell'importo a preventivo stesso);
- Motivazione e distinta breve delle nuove lavorazioni (o quando, allegare l'eventuale variante richiesta e autorizzata dall'amministrazione nel caso in cui i lavori abbiano superato l'importo preventivato di oltre il 10% del preventivo stimato);
- Descrizione delle fasi di verifica economica svolte corrispondenti agli acconti pagati all'impresa esecutrice.

Inoltre il progetto esecutivo deve essere integrato, 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, nonché da un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui all'art.40 del D.P.R. 554/99 e smi (Regolamento dei Lavori Pubblici) richiamato a titolo esemplificativo e come meglio sarà richiesto dal responsabile del Piano Particolareggiato.

La documentazione di cui sopra, dovrà essere prodotta al Responsabile del Piano Particolareggiato su carta e su supporto magnetico compatibile 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 Piano Particolareggiato, 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.

Art. 5 Cronoprogramma del Piano Particolareggiato e delle Opere di Urbanizzazione

Il presente articolo è integrato dall'Allegato ..."Cronoprogramma del Piano Urbanistico Particolareggiato e delle Opere di Urbanizzazione" quale parte integrante della presente convenzione.

-

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è divisa in cinque "Stralci Funzionali". Il Soggetto attuatore darà esecuzione ai diversi Stralci Funzionali seguendo la prevista consequenzialità dallo Stralcio Funzionale n. 1 allo Stralcio Funzionale n. 4, mentre per lo stralcio funzionale n. 5 relativo alla UMI 10 terziario/commerciale il soggetto attuatore potrà realizzare lo stesso a secondo delle esigenze di mercato senza rispettare necessariamente la consequenzialità. Si rimanda a quanto previsto dall'art. 3 della Convenzione urbanistica del P.P.

Esecuzione delle opere di urbanizzazione: Saranno richiesti più permessi di costruire per eseguire le opere relative agli interventi edilizi previsti nelle aree destinate alla edificazione privata secondo i diversi Stralci Funzionali e nel rispetto dei parametri edilizi e della normativa del Piano Particolareggiato, nonché di quelle con edificazione esistente come individuata sulla planimetria di progetto.

Per i tempi di realizzazione e cessione delle aree ad opere di urbanizzazione si rimanda a quanto prescritto negli artt. 3 e 13 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 in variante .

Le richieste di varianti dovranno essere corredate dai seguenti documenti:

- elaborati progettuali;
- nuovo Computo metrico estimativo;
- Quadro comparativo;
- elenco nuove voci e/o nuovi prezzi con accluso il verbale di concordamento nuovi prezzi e nuova dichiarazione in ordina agli adempimenti contrattuali tra Stazione appaltante (Titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione) e appaltatore;
- nuovo quadro economico;
- relazione tecnica di variante e se del caso suppletiva (quando incrementa l'importo complessivo dei lavori) alla quale saranno posti a corredo le dichiarazioni del Progettista/D.L. circa gli oneri di sicurezza sulle nuove voci, l'attestazione della conformità delle nuove opere alle norme urbanistiche, edilizie e tecniche vigenti e alle prescrizioni e condizioni ricevute con il P.C. rilasciato (ex lege art. 7 comma 2 L.R. 31/02) ovvero i nuovi eventuali pareri acquisiti per

le variazioni previste e la dichiarazione circa eventuale incremento dei costi di gestione e manutenzione e loro eventuale stima.

Potrà essere prevista l'eventuale proroga della durata dei lavori.

Le nuove opere potranno essere eseguite dopo il rilascio del relativo P.C. in variante.

Art. 7 Collaudi

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 Urbanistico Attuativo, ed eventualmente con l'appaltatore.

La verifica delle opere di urbanizzazione è costituita da:

- Redazione del "collaudo tecnico-amministrativo" "in corso d'opera", nonché del "collaudo tecnico-funzionale" 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. dal rilascio del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione, emesso dall D.L.; 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, dalla verifica dei frazionamenti eseguiti a cura e onere del soggetto attuatore suddivisi per le singole destinazioni urbanistiche d'uso delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale (parcheggio pubblico, verde pubblico, viabilità pubblica, eventuali superstandard od opere aggiuntive) allo scopo di non avere in un'unica particella tipologie diverse, dalla verifica che lo stato delle aree da cedere sia conforme alle prescrizioni contenute nell'art.23 del Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Rimini, così come stabilito nell'art. della presente convenzione, 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 provvederà , all'atto del ritiro del permesso di costruire o all'approvazione del progetto esecutivo o alla presentazione dell'inizio dei lavori di tali opere, alla nomina del Tecnico collaudatore.

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti**

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.

Il Collaudatore sarà un tecnico della P.A. o un Libero Professionista, purché nelle condizioni e presupposti di legge, la cui nomina è a cura del Soggetto attuatore.

Il collaudo, come già affermato nella determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui LL.PP.n. 2 del 25 febbraio 2009, costituisce attività propria della stazione appaltante e, quindi, del soggetto privato titolare del permesso di costruire, ferma restando la funzione di vigilanza da parte dell'amministrazione che va esplicata nell'approvazione degli atti di collaudo.

A tal fine il Soggetto attuatore 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.

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.

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.

L'approvazione del collaudo finale da parte dell'Amministrazione comunale deve avvenire entro e non oltre 4 mesi dalla data di deposito del collaudo da parte del Tecnico Collaudatore, anche in relazione al collaudo dei singoli Stralci Funzionali.

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 L. R. 25/11/2002 n. 31 e s.m.i. e delle norme in vigore.

Il Soggetto attuatore, si impegna a presentare posteriormente alla stipula della presente

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti

convenzione, e comunque entro e non oltre 6 anni dall'approvazione in Consiglio Comunale del presente piano particolareggiato, la richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di ogni lotto previsto o dell'intero intervento di urbanizzazione. Il progetto dovrà avere i requisiti del progetto definitivo/esecutivo di Opera Pubblica.

Il rilascio dei permessi di costruire delle opere private sarà condizionato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale di appartenenza, oppure dovranno essere decorsi almeno 4 mesi dalla completa integrazione della documentazione concernente i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione.

I permessi di costruire suddetti verranno rilasciati in esenzione del contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a fronte dell'obbligo assunto dal Soggetto attuatore di procedere alla realizzazione della opere medesime, in quanto opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse all'intervento edilizio e di importo superiore alla soglia comunitaria.

L'importo delle opere di urbanizzazione, determinato sulla base dei progetti preliminari, eccede l'importo degli oneri dovuti per Urbanizzazione primaria e secondaria salvo eventuale conguaglio da effettuarsi al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione, esclusivamente a favore del Comune di Rimini, sulla base del costo delle opere di urbanizzazione accertato dal conto consuntivo dal collaudatore. L'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione sarà subordinata al versamento dell'eventuale conguaglio.

Il costo di costruzione e gli eventuali oneri di urbanizzazione 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 se non quando le opere di urbanizzazione pertinenti all'edificio privato per il quale si richiede certificato di conformità urbanistica e agibilità siano state collaudate e il collaudo finale sia stato approvato dall'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.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
e suoi Allegati A e B parti integranti