



COMUNE DI RIMINI
1773
- 8 GEN. 2009
CANTIERE
DI ASSUNTO

COMUNE DI RIMINI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

HABITAT RIO RE

ZONA OMOGENEA C1, SCHEDA DI PROGETTO 2.2
VIA FOGLINO - VIA DELLA LAMA - TORRE PEDRERA

**ELABORATO EMENDATO
CON DELIBERA DEL C. C. N. 111 DEL 27.09.2007**

sassobrigli ^{studio} arch. GIOVANNI SASSO ing. DANIELA BRIGHI VIA ALBERI 23, RIMINI T 0541396351 F 0541307313	PROGETTO ARCHITETTONICO Progettisti: Arch. Stefano Sasso Ing. Luciano Zavatta  	PROPRIETA' Habitat Rio Re s.r.l. via Caduti di Marzabotto 40 Rimini	
	PROGETTO STRUTTURALE Progettista: Ing. Luciano Zavatta 	IMPIANTI FOGNARI Progettista: Ing. Corrado Verni 	
	IMPIANTI ELETTRICI Progettista: Ing. Luciano Gaia P. I. Roberto Berardi 	IMPIANTI MECCANICI Progettista: Ing. Andrea Rossi 	
	ELABORATO R6	SCHEMA DI CONVENZIONE	
	nomefile	Data: nov. 08	aggiornamento:

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA

FRA IL COMUNE DI RIMINI E SOCIETÀ HABITAT RIO RE S.R.L. PER
L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA RELATIVO ALLA SCHEDA DI PRG 2.2 TAVOLA SERIE 3 IN
COMUNE DI RIMINI - LOCALITA' TORRE PEDRERA CON CESSIONE
GRATUITA DI AREE E CESSIONI ONEROSE DI AREE CON CAPACI-
TA' EDIFICATORIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila __, il giorno __ del mese di _____ in Rimini (Rn), via
_____ n. __, presso il Comune.

Avanti a me dottor _____, notaio residente in _____, iscritto nel
ruolo del distretto notarile di detta città alla presenza dei testimoni:

- _____, nato a _____ il __ ____ 19 __, residente a _____ via
_____ n. __, _____;

- _____, nato a _____ il __ ____ 19 __, residente a _____ via
_____ n. __, _____;

intervenuti quali testimoni a me notaio noti ed idonei ed aventi i requisiti di
legge, come mi confermano,

sono presenti i signori:

- _____, nato a _____ () il giorno __ ____ 19 __, domici-
liato per la carica in Rimini (Rn), presso la Residenza Municipale in via
_____ n. __, dirigente, il quale interviene ed agisce nel presente atto, non

in proprio, ma esclusivamente nella sua veste di " _____
_____ " e quindi in nome, per conto ed in rappresentanza del "COMU-
NE DI RIMINI", con sede in Rimini (Rn), presso la Residenza Municipale in
via _____ n. __, Codice Fiscale _____, al presente atto auto-
rizzato con Determina Dirigenziale n. 2390 del 21/12/2007, per dare esecuzio-
ne alla delibera del Consiglio Comunale in data 27/09/2007 n.ro 111, delibera
che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- sig. _____, in qualità di Legale Rappresentante della società
Habitat Rio Re s.r.l. con sede in Rimini via Caduti di Marzabotto n. 40, P.
I.V.A., C. F. 01979000401, comparenti della cui personale identità, qualifica
e poteri per il presente atto io notaio sono certo, i quali innanzi tutto

PREMETTONO

- a) che la società Habitat Rio Re s.r.l. con sede in Rimini via Caduti di Marza-
botto n. 40, P. I.V.A., C. F. 01979000401, proprietaria dell'area posta tra le
vie D. Lama e Foglino, di cui alla Scheda di PRG 2.2 Tavola Serie 3, ora
distinta al N.C.T. di detto Comune al foglio 33 con i mappali dal 2150 al
2161, dal 2163 al 2171, dal 2173 al 2250, 2252, dal 2254 al 2260, dal 2262
al 2270 (attuali) di superficie catastale di 55.902 mq ;
- b) che la destinazione dell'area, data dalla Variante al P.R.G. del Comune di
Rimini, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 24 in data 7 Ago-
sto 2003 ed approvata, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione,
dalla Provincia di Rimini con deliberazione della Giunta Provinciale n. 243
in data 11.10.2005, è:

- - zona "C.1 Zona residenziale di espansione soggetta a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata";

c) che le Norme Tecniche di Attuazione della Scheda di PRG 2.2 Tavola Serie 3 prevedono le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- Su = mq. 30.000 di cui 3.500 mq. per l'edilizia residenziale pubblica;
- H = 15.50 m.;
- Destinazioni: quelle derivanti dalle norme di zona C1;

Prescrizioni:

- cessione gratuita di almeno 6.500 mq. di Superficie Territoriale, oltre gli standard di legge, da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (PEEP) per una superficie utile di mq. 3500;
- versamento al Comune di un super standard finanziario di € 1.550.000,00 per la realizzazione di opere (servizi e/o opere di viabilità) di interesse della zona;
- la cessione dell'area ed il super standard finanziario a favore dell'Amministrazione Comunale di € 1.550.000,00 avverranno tramite accordo di pianificazione;
- realizzazione a carico dei privati dei collegamenti fognari necessari per l'allacciamento e l'adeguamento della rete esistente,
- strutture di vendita consentite: solo esercizi di vicinato di Su di vendita non superiore a 250 mq.,
- in fase attuativa degli interventi, in caso di opere interrato pluripiano, si dovranno:

- 1 valutare gli effetti indotti dagli sbancamenti ed abbattimenti artificiali della falda sui fabbricati e vie di comunicazione limitrofe anche attraverso monitoraggio costante della falda durante le operazioni di scavo;
 - 2 determinare l'effettiva spinta attiva e passiva sulle opere di sostegno degli scavi di sbancamento;
 - 3 considerare nel dimensionamento delle fondazioni la sottospinta idrostatica.
- l'intervento di edilizia residenziale pubblica potrà essere assentito ed attuato in termini diretti, sull'area ceduta al Comune con la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, anche in assenza del Piano di iniziativa privata, con l'osservanza dei parametri di Superficie Utile ed altezza massima previsti per il citato intervento della presente scheda.
 - Nella convenzione del P. P. di iniziativa privata verranno disciplinati i termini e le modalità di rimborso al comune dei costi e delle opere di urbanizzazione che, oltre a quelle poste a carico dei soggetti privati della presente scheda, si sono rese necessarie realizzare da parte dell'ente per attuare l'intervento di edilizia residenziale pubblica in assenza del citato piano particolareggiato di iniziativa privata.
 - Nella attuazione degli interventi si deve fare riferimento agli indirizzi, misure di mitigazione e indicazioni contenute nella Valsat ed in particolare nei capitoli 3.3, 4 e 9.
- d) che la proprietà lottizzante ha predisposto per l'aerea oggetto della presente

Convenzione, un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, a firma dell'arch. Stefano Guidi, quale componente dello "Studio Modo, ingegneria ed architettura, di arch. Stefano Guidi e ing. Luciano Zavatta ", con sede a Rimini, corso d'Augusto 81, controdedotto in via definitiva dal Consiglio Comunale con delibera in data 15.09.2005 n.ro 113;

- e) che il Piano Particolareggiato approvato ai sensi degli artt. 20, 22 et 25 della Legge Regionale n. 47/1978, si compone dei seguenti elaborati - tenuti agli atti del Comune - i quali fanno altresì ad ogni effetto parte costitutiva della presente Convenzione, espressamente intendendo che ad essi e agli elementi tecnici, fisici e quantitativi ivi contenuti si riferiscono tutte le obbligazioni delle parti che il Comune di Rimini e le parti lottizzanti tra loro hanno convenuto:

STATO DI FATTO

TAVOLA SDF1 Planimetria catastale con perimetrazione del PRG scala 1:500, Stralcio Piano Regolatore Generale scala 1:5.000 e Stralcio Planimetria Vincoli scala 1:5000

TAVOLA SDF2 Rilievo piani-altimetrico e Sezioni altimetriche scala 1:500 con documentazione fotografica stato di fatto

TAVOLA SDF3 Relazione geologica

TAVOLA SDF4 Planimetria con vincoli scala 1:500

PROGETTO ARCHITETTONICO

TAVOLA A1 Zonizzazione e standards urbanistici scala 1:500

TAVOLA A2 Planivolumetria, scala 1:500

TAVOLA A3 Massimo ingombro fabbricati, fili fissi, limiti di verifica punti C.2 e C.3 D.M. 16/1/1996, individuazione delle unità minime di intervento e ambiti di coordinamento, scala 1:500

TAVOLA A4 Utilizzo del sottosuolo, permeabilità del terreno, scala 1:500

TAVOLA A5 Planimetria generale su base catastale scala 1:500

TAVOLA A6 I-II-III-IV-V Tipologie edifici, scala 1:200

TAVOLA A7 Quote di progetto, scala 1:500

PROGETTO URBANIZZAZIONI

TAVOLA U1 Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto fognature scala 1: 500

TAVOLA U2 Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto acquedotto e innaffiamento scala 1: 500

TAVOLA U3 Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto idrico antincendi scala 1:500

TAVOLA U4 Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto gas scala 1: 500

TAVOLA U5 Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto ENEL e cabine elettriche scala 1: 500

TAVOLA U6 Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto Telecom scala 1: 500

TAVOLA U7 Opere di urbanizzazione primaria - Schema impianto illuminazione pubblica scala 1: 500

TAVOLA U8 Opere di urbanizzazione primaria – verde, scala 1: 500

TAVOLA U9 A-B-C Opere di urbanizzazione primaria - Planimetria generale strade e parcheggi, sezioni stradali tipo, cassonetti per raccolta rifiuti, quote di progetto, scala 1:500

PROGETTO – RELAZIONI

ELABORATO R1 Relazione tecnica illustrativa

ELABORATO R2 Norme tecniche di attuazione

ELABORATO R3 Relazione opere di fognatura

ELABORATO R4 Relazione di spesa e Preventivo

ELABORATO R5 Valutazione clima acustico

- f) che il Comparto Urbanistico in oggetto è suddiviso in n. 11 (undici) lotti edificabili, con capacità edificatorie come risulta dagli elaborati grafici allegati al Piano Particolareggiato di cui alla presente Convenzione;
- g) che all'interno dell'area del Piano Particolareggiato é compresa l'area di mq. 6.500 già ceduta al Comune con la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, avvenuta il 27.09.2005 Rep. 140.984, raccolta 14.883 e trascritto il 30.09.2005 e successiva cessione con rogito dott. Enrico Franciosi Rep. 141.348/15003 del 18.11.05, individuata al Foglio al N.C.T. del comune di Rimini al foglio 33 particelle 2160, 2161, 2171, 2190, 2191, 2192, 2250 e quota parte delle particelle 2157, 2159, 2169, 2170, 2180, 2181,

2182, 2183, 2185, 2186, 2187, 2189, 2199, 2201, 2202, 2252;

- j) che ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985 n.ro 47, si allega al presente atto sotto la lettera "B", il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rimini in data _____ di prot. n.ro _____ relativo a tutte le aree di terreno oggetto del presente atto, dichiarandosi dalle parti, in proprio e nell'indicata veste, ad ogni effetto che, successivamente alla detta data, non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici;
- k) che le aree in oggetto risultano sulla base dei seguenti frazionamenti catastali - modello 51 - approvati dall'U.T.E. di Rimini:
- di prot. n.ro 59906 anno 1999;
 - di prot. n.ro 59908 anno 1999,
 - di prot. n.ro 99598 anno 2005
 - di prot. n.ro 11455 anno 2005.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il COMUNE DI RIMINI e il sig. _____, in qualità di Legale Rappresentante della società HABITAT RIO RE s.r.l. con sede in Rimini via Caduti di Marzabotto n. 40, P. I.V.A., C. F. 01979000401, quest'ultima di seguito chiamata anche "Lottizzante" si conviene e si stipula quanto appresso.

IN PRIMO LUOGO

CONVENZIONE URBANISTICA

art.1) PREMESSE

Le premesse sono parte integrante della presente Convenzione.

art.2) AVENTI CAUSA

Le obbligazioni che il Lottizzante assume con il presente atto sono assunte in proprio, ma il Lottizzante stesso si impegna a trasferirle mediante specifico e analitico rinvio da apporre negli atti di compravendita, agli eventuali futuri aventi causa dello stesso. La mancata previsione in tali atti della clausola di rinvio alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, ovvero alle obbligazioni di cui all'accordo di programma stipulato tra il Comune di Rimini e la Società Habitat Rio Re a r.l., con atto a rogito Notaio Enrico Franciosi in Rimini in data 27 settembre 2005, repertorio numero 140.984/14883, renderà impossibile lo svincolo della garanzia di cui all'art 7-

art.3) CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE E RELATIVE OPERE

1) I soggetti attuatori e/o loro consorzi e aventi causa si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Rimini le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

2) Tali aree, complessivamente indicate nella tavola **TAVOLA A1** Zonizzazione e standards urbanistici del P.P., saranno trasferite al patrimonio del Comune di Rimini, sulla base di apposito frazionamento redatto a cura e spese dei soggetti attuatori, dopo l'effettuazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle medesime.

3) I soggetti attuatori e il Comune di Rimini riconoscono che le cessioni di aree di cui sopra si avvarranno del trattamento fiscale più favorevole.

art.4) SUPER STANDARD FINANZIARIO

Il super standard finanziario a favore dell'Amministrazione Comunale di € 1.550.000,00 (unmilione cinquecentocinquantamila/00), previsto dalla scheda di progetto 2.2 di PRG, è stato saldato prima della firma della presente Convenzione ed il Comune con la firma della presente convenzione ne rilascia quietanza.

art.5) CESSIONE ED OPERE D'URBANIZZAZIONE SULL'AREA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE

La società riconosce al Comune la facoltà di dare autonoma e separata attuazione alla realizzazione dell'intervento di edilizia residenziale pubblica sulle aree già cedute al Comune con la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, avvenuta il 27.09.2005 Rep. 140.984, raccolta 14.883 e trascritto il 30.09.2005 e successiva cessione con rogito dott. Enrico Franciosi Rep. 141.348/15003 del 18.11.05,.

In tal caso si conviene che gli eventuali oneri, anticipatamente sostenuti dall'ente per la realizzazione di opere di urbanizzazione d'interesse comune alla scheda per consentire l'abitabilità dell'immobile di edilizia residenziale pubblica, siano posti a carico dell'attuatore della stessa e rimborsati al Comune su richiesta dello stesso.

A garanzia di tali eventuali oneri sostenuti dal Comune, l'attuatore rilascia garanzia fideiussoria a prima escussione per un importo di € 600.000,00 (euro

seicentomila), della quale il Comune si potrà avvalere nel caso in cui a 12 mesi dalla fine dei lavori contrattuali per la realizzazione dell'immobile di edilizia residenziale pubblica l'attuatore non abbia terminato quelle opere di urbanizzazione necessarie agli allacciamenti indispensabili all'ottenimento dell'abitabilità dell'immobile di edilizia residenziale pubblica.

In un ottica di sviluppo generale ed armonico della scheda, la società si dichiara disponibile e si impegna a realizzare, con oneri a proprio carico, il verde pubblico, i parcheggi pubblici, ed in generale tutte le opere di urbanizzazione ricadenti all'interno dell'area oggetto di cessione al Comune.

La società si impegna a provvedere, con oneri a proprio carico, alla progettazione dell'intero comparto urbanistico, recependo all'interno dello stesso le prescrizioni ed indicazioni che gli uffici comunali impartiranno per l'area destinata all'intervento di edilizia residenziale pubblica nei limiti qualitativi e quantitativi previsti dalla scheda di progetto n. 2.2 come approvata in variante.

art.6) TEMPI DI ATTUAZIONE

Tutte le opere e gli impianti previsti dal P.P. potranno essere realizzati non oltre il termine di anni 10 dalla stipula della presente convenzione durante il quale il piano deve ritenersi valido e produttivo di ogni effetto in conformità ai principi della materia desumibili, per comune opinione, dall'art. 16 della legge n. 1150/42 e s.m..

I soggetti attuatori si obbligano a richiedere il rilascio del permesso a costruire per tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.P. entro il termine massimo di anni 3 dalla stipula della presente convenzione.

In mancanza, il Comune di Rimini, previa diffida ad adempiere nei successivi 12 mesi, ha facoltà di rivalersi sulla fideiussione di cui all'art. 7 e di immettersi in via anticipata nel possesso delle aree sulle quali il P.P. localizza le opere di urbanizzazione, allo scopo di provvedere all'esecuzione diretta di dette opere in danno dei soggetti attuatori.

La medesima facoltà spetta al Comune di Rimini nel caso in cui, essendo decorsi i primi 6 anni di validità del P.P., i soggetti attuatori abbiano omissso di eseguire o di completare talune opere di urbanizzazione previste dal piano.

Il lottizzante e l'Amministrazione Comunale, a mezzo come sopra detto, convengono quanto segue:

- le aree per standards, strade e marciapiedi a servizio dei lotti edificabili da realizzarsi nel Piano Particolareggiato in oggetto, saranno cedute all'Amministrazione Comunale dopo l'emissione del certificato di collaudo e dell'apposito frazionamento approvato dai competenti uffici comunali, mediante atto pubblico rogato dal notaio scelto dal cedente, a propria cura e spese. Si precisa che le cabine di trasformazione dell'energia elettrica da realizzarsi nell'intervento, compresa la relativa area di sedime saranno cedute dal lottizzante al Comune di Rimini una volta costruita la cabina stessa e comunque dopo che si sarà costituita a cura del lottizzante "servitù inamovibile ed a tempo indeterminato di elettrodotto e di passaggio" a favore dell'Ente erogatore di energia

elettrica (attualmente E.N.E.L. S.p.A.). Le aree di cui al presente punto, saranno attrezzate debitamente e morfologicamente create all'uso specifico per cui sono destinate (strade, parcheggi, verde pubblico, marciapiedi, isole ecologiche) unitamente alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza. I collegamenti pedonali, posti nelle aree a verde, che consentono l'accesso posteriore alle unità immobiliari poste al piano terra, determineranno servitù di passaggio sulle stesse aree a verde pubblico. La presa in carico delle opere di urbanizzazione avverrà da parte dell'Amministrazione Comunale come previsto a seguito del collaudo di cui al successivo Art. 8), convenendosi che sul Comune non gravi alcuna spesa a titolo di prezzo. La manutenzione delle aree attrezzate e delle opere di urbanizzazione resterà a carico del lottizzante fino all'assunzione in carico da parte del COMUNE.

art.7) ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Lottizzante si obbliga a realizzare a propria cura tutte le opere di urbanizzazione comprese nel comparto e descritte nelle Tavole di progetto del Piano Particolareggiato. Esse possono così riassumersi :

- 1) strade e parcheggi ad uso pubblico;
- 2) percorsi pedonali e ciclabili;
- 3) verde pubblico, anche di arredo;
- 4) fognature acque bianche e nere;
- 5) rete di distribuzione del gas metano;
- 6) impianto per la distribuzione della luce elettrica compreso cabine per la trasformazione dell'energia elettrica da media a bassa tensione;

7) impianto di acquedotto;

8) impianto di illuminazione pubblica;

9) impianto di distribuzione cavi telefonici;

In via prioritaria la risoluzione tecnica per l'accumulo dell'acqua piovana e per la laminazione delle piogge torrenziali dovrà essere ricercata in interrato sotto le aree destinate a parcheggio pubblico.

Il Lottizzante si obbliga inoltre a realizzare a propria cura le seguenti opere di urbanizzazione primarie esterne al comparto e descritte nelle Tavole di progetto del Piano Particolareggiato. Restano a carico del Comune di Rimini eventuali oneri e procedure di esproprio delle aree di competenza.

Esse possono così riassumersi:

1- la parte della rotonda d'accesso al comparto, esterna all'area del comparto stesso, comprensiva di verde, impianti, ecc., quindi di ogni cosa necessaria al collaudo dell'opera

2- tombinamento e realizzazione sopra detto tombinamento di marciapiede lungo parte della via Foglino, come identificato nelle tavole di P. P..

3- impianto di illuminazione pubblica a servizio del marciapiede di cui sopra.

Il lottizzante presenterà all'uopo progetto/i esecutivo/i per il rilascio della/e relativa/e concessione/i edilizia/e. Le spese necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno ripartite fra i lotti edificabili in misura proporzionale alla Superficie Utile assegnata a ciascun lotto. Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno eseguite secondo i progetti approvati dall'Ammi-

nistrazione Comunale con appositi Permessi di Costruzione, comprendenti il computo metrico estimativo esecutivo e la descrizione di tutte le opere da eseguire che saranno realizzate sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il Comune di Rimini sorveglierà l'esecuzione con facoltà di imporre quelle modifiche che si riterranno necessarie per la rispondenza a prescrizioni normative. Il costo di dette opere, ammontante complessivamente a € 2.207.251,30 (duemilioniduecentosettemiladuecentocinquantuno/30) è stato determinato sulla base di un computo metrico preventivo di spesa, importo rivalutato come da punto 9) della relazione tecnica allegato C alla Delibera di C.C. n. 111 del 27/09/2007, di tale importo dovrà essere costituita idonea fideiussione bancaria o assicurativa che il lottizzante stesso, a garanzia degli obblighi di cui al presente articolo, dovrà prestare al Comune di Rimini all'atto del rilascio del Permesso di Costruzione relativo alle Opere di Urbanizzazione. In tal senso si precisa che il rilascio delle Permessi di Costruzione relative alla costruzione dei fabbricati da erigersi sui lotti oggetto del presente Piano Particolareggiato è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione riferite ai lotti di pertinenza. Il controllo delle opere di urbanizzazione sarà effettuato mediante verifica delle opere per un periodo di mesi 6 (sei) a decorrere dal compimento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse. In particolare le opere di cui ai punti 5, 6, 7, 9 sopra indicati saranno eseguite secondo le disposizioni delle aziende erogatrici il servizio (attualmente ENEL, TELECOM, HERA, SGR, ecc.). Riduzioni parziali della fideiussione potranno essere effettuate ad avve-

nuto accertamento, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, della regolare esecuzione di una parte delle opere da realizzare.

Per l'attuazione degli interventi di urbanizzazione dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni del nuovo codice dei contratti pubblici.

art.8) COLLAUDO

Le opere ed i manufatti di cui all'art. 7 saranno soggetti a collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune o da un tecnico dal medesimo incaricato. L'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base dei progetti presentati ed approvati, effettuerà per ogni stralcio di intervento un sopralluogo di collaudo per l'usabilità delle opere di urbanizzazione verificandone la corrispondenza al progetto, nonché il rispetto dei tempi e dei modi di esecuzione. Al termine della esecuzione di ogni stralcio di intervento riguardante le opere di urbanizzazione, sarà redatto un certificato di collaudo. I lottizzanti, in relazione a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, si obbligano per essi medesimi e loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Rimini, entro 4 (quattro) mesi dal favorevole collaudo delle opere, la proprietà delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria, tramite atto pubblico, a propria cura e spese e previa presentazione, almeno 2 (due) mesi prima della scadenza suddetta, di apposito frazionamento da redigersi a cura e spese degli stessi ed accettato dal Comune.

I lottizzanti ed i loro aventi causa dovranno cedere le aree, unitamente alle opere di urbanizzazione primaria, garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed one-

ri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.

Le aree di cui sopra saranno cedute previo collaudo favorevole delle infrastrutture, entro e non oltre la validità del piano particolareggiato.

La manutenzione e la gestione con conseguenti responsabilità relativamente alle aree attrezzate e non, saranno di competenza del Comune dal momento della cessione delle medesime allo stesso, con atto pubblico rogato da notaio, e comunque entro e non oltre 4 (quattro) mesi dal positivo collaudo, a condizione che i lottizzanti si impegnino alla consegna della documentazione necessaria almeno 60 (sessanta) giorni prima della suddetta scadenza. Trascorso inutilmente il tempo utile per la cessione per motivi indipendenti dai lottizzanti, le opere si intenderanno accettate e consegnate, fermo restando le garanzie e gli obblighi di legge in capo al cedente. Ai soli fini del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità o usabilità degli alloggi e degli edifici del Comparto ed ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Comunale attesterà, previa verifica, il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

I soggetti attuatori sono inoltre tenuti a sopportare le spese di collaudo, ivi comprese quelle necessarie ad effettuare eventuali prove sui materiali impiegati nonché a fornire tutta l'assistenza del caso.

art.9) GARANZIE

Tutte le opere di urbanizzazione a servizio del Comparto verranno realizzate in un unico stralcio funzionale a cura del lottizzante che assume conseguente

obbligo. In relazione a quanto sopra il lottizzante si obbliga a prestare idonee garanzie finanziarie e più precisamente si obbliga a costituire fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primaria, pari complessivamente a € 2.207.251,30 (duemilioni- duecentosettemiladuecentocinquantuno/30) importo rivalutato come da punto 9) della relazione tecnica allegato C alla Delibera di C.C. n. 111 del 27/09/2007 da presentare contestualmente all'atto del rilascio del Permesso di Costruzione relativo alle Opere di Urbanizzazione da realizzarsi nel Comparto. La fideiussione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la sentenza giudiziaria. L'inadempienza, l'incompletezza e l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrate dall' Ufficio Tecnico Comunale competente, autorizzerà l'Amministrazione Comunale, previo avviso notificato al Lottizzante a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sul lottizzante la eventuale spesa. Lo svincolo della suddetta fideiussione o polizza fideiussoria avverrà pertanto ad esteso collaudo favorevole definitivo. Potranno essere autorizzati, svincoli parziali della fideiussione o polizza fideiussoria, secondo lo stato di avanzamento lavori, che sarà accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale su richiesta del lottizzante.

art.10) DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI

La parte lottizzante ed il Comune di Rimini si obbligano a rispettare le desti-

nazioni d'uso previste dal Progetto di Piano Particolareggiato per le aree ed immobili oggetto di attuazione. Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente anche in parte, l'impianto urbanistico e tipologico dell'intervento, o le caratteristiche delle opere di urbanizzazione dovrà essere autorizzata dal Comune nei modi e nelle forme di Legge e Regolamento. Le tipologie edilizie indicate in progetto e le relative suddivisioni delle aree fondiari, corrispondono ad indicazioni di massima formulate nei limiti e con i vincoli discendenti dell'art. 13 della legge urbanistica nazionale vigente. In relazione a tali disposti le suddette indicazioni potranno subire quelle modificazioni atte a recepire reali e comprovate esigenze legate al tipo di domanda e al fabbisogno di edilizia.

art.11) ALIENAZIONE E TRASFERIMENTI

La parte lottizzante dovrà trasferire negli atti di compravendita delle aree e degli immobili oggetto del Piano Particolareggiato i patti qui sottoscritti.

1) REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto vengono assunte dalla parte lottizzante. All'uopo vengono espressamente richiesti tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti. Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con spese a carico del Lottizzante.

2) CONTROVERSIE E SANZIONI

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di Legge e provvedimenti già citati in premessa,

nonché al regolamento edilizio e al P.R.G. vigente nel Comune di Rimini.

Qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e all'esecuzione della presente convenzione che non fosse possibile comporre bonariamente sarà decisa dall'autorità giudiziaria a ciò competente.

Le spese e competenze inerenti e conseguenti alla convenzione di cui sopra sono tutte a carico del lottizzante.

Si omette la lettura degli allegati del presente atto per espressa concorde dispensa avutane dai comparenti.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, presenti i testi, che lo approvano e meco lo sottoscrivono, unitamente ai testimoni stessi.

Consta di sei fogli, dattiloscritti ai sensi di legge da persona di mia fiducia, e da me notaio completati per intere pagine 21 e fino a qui di questa ventunesima, postille escluse.

F.to _____

F.to _____

F.to _____ teste

F.to _____ teste

F.to _____ Notaio

Allegati:

"A" - delibera del Consiglio Comunale in data _____ n.ro ____, relativa ai poteri conferiti ai sensi dell'art.107 del D.L.S. 266/2000, al rappresentante del

Comune di Rimini;

“B” - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rimini

in data _____ di prot. n. _____;