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

DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE
Settore Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale e Produttiva

ALLEGATO A

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Permesso di Costruire Convenzionato in ditta:

“Pegaso 2002 Srl”

AREA ZONIZZATA COME “AUC2” DAL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (COME APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 16 DEL 15/03/2016) E DISCIPLINATA DALL'ART. 53 DELLE RELATIVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Firma per accettazione della Proprietà:

(Documento firmato digitalmente)

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE URBANISTICA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila <> il giorno <> del mese di <>

<>

In Rimini, <>

Avanti a me <> notaio in Rimini iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,

sono comparsi

1 – Ing. Carlo Mario Piacquadio nato a Castelvete in Valfortore (BN) il 14/12/1967, domiciliato, per la carica presso il Comune di Rimini, che interviene ed agisce in questo atto non in proprio, ma nella sua veste e qualità di Dirigente del “Settore Sportello Unico per l’Edilizia Residenziale e Produttiva” e quindi in nome, per conto e nell’interesse del “**COMUNE DI RIMINI**” (Codice fiscale/partita IVA 00304260409) con sede in Rimini, Piazza Cavour n. 27, autorizzato alla stipula della presente convenzione con delibera di Consiglio Comunale n. <> del <> divenuta esecutiva ai sensi e per gli effetti D.Lgs. 267/2000 per avvenuta pubblicazione all’Albo Pretorio per giorni 15 dal <>;

2 – Sig. Giorgi Lucia, nata a Pesaro il 15 luglio 1958, residente in Rimini alla Via Gulli n. 60, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma bensì quale: Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata “**PEGASO 2002 S.R.L.**”, con sede in Rimini alla Via Soleri Brancaleoni n. 6, Capitale Sociale Euro 12.000,00 (dodicimila) i.v., Codice Fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Rimini: 03291630402, R.E.A. RN-286110

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

PREMESSO

a) che la società PEGASO 2002 S.R.L. è piena proprietaria di un appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati, sito in Rimini, Via De Bosis, angolo Via Da Barbiano distinto al Catasto Terreni del Comune di Rimini, foglio 59 (cinquantanove), particella n. 761 (settecentosessantuno), ettari 0, are 7, ca 25, cl. 4, R.D. Euro 3,71, R.A. Euro 4,49, e appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati, sito in Rimini, Via De Bosis distinto al Catasto Terreni del Comune di Rimini, foglio 59 (cinquantanove), particella n. 595 (cinquecentonovantacinque), ettari 0, are 8, ca 80, cl. 4, R.D. Euro 4,51, R.A. Euro 5,45;

b) che le suddette aree sono contigue e sono classificate all’art. 53 delle NTA del RUE vigente come “*AUC. 2 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste delle frange urbane e delle località minori*”, ed in particolare “*per aree costituite dall’insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla I.1 alla I.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l’intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante Permesso di Costruire convenzionato che coinvolga l’intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali....*”;

c) che la società PEGASO 2002 S.R.L. sarà nel seguito del presente atto

denominata anche in breve "*proprietà*" o "*soggetto attuatore*" in quanto ha presentato domanda di "Permesso di Costruire convenzionato" in data 15/11/2016 prot. 241359 P.C. n. 1726/16 (Permesso che nel seguito del presente atto sarà anche in breve indicato come "*PCC*") per la realizzazione sulle aree suddette di un edificio residenziale con più unità abitative;

d) che la ST (Superficie Territoriale) costituita dai suddetti mappali (area che nel seguito del presente atto sarà anche in breve indicata come "*ST*") ha una superficie catastale pari a mq. 1605 (milleseicentocinque), mentre da rilievo topografico la ST reale corrisponde a mq. 1617 (il calcolo analitico delle superfici è rappresentato nella Tav. 02);

e) che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune come Dotazione Territoriale, come previsto dalla specifica norma dell'art. 53 del RUE, un'area pari ad almeno il 55% (cinquantacinque per cento) di tale ST, area che nel seguito sarà anche in breve indicata come "*DT*" della superficie di mq. 889,35 (ottocentottantanove virgola trentacinque) che la "proprietà" ha localizzato nella porzione individuata con retino puntinato composta delle figure geometriche quotate numerate dal n.1 al n.7 nella Tavola 02 di cui in seguito;

f) che la restante parte della ST sarà quella ove sarà realizzato il fabbricato e le relative opere di urbanizzazione, area che nel seguito del presente atto sarà in breve anche indicata come "*Lotto*" pari a mq. 722,61 (settecentoventidue virgola sessantuno)

g) che la "proprietà" ha altresì proposto al Comune di Rimini di realizzare direttamente sull'area DT le dotazioni territoriali a cui è destinata;

h) che il Consiglio Comunale di Rimini ha approvato lo schema della presente convenzione e di fatto le cessioni e le relative modalità, con propria deliberazione n. <> del <> succitata;

i) che si deve ora procedere alla traduzione in atto, avente efficacia di atto pubblico, delle condizioni ed oneri assunti in ordine al Permesso di Costruire Convenzionato suddetto per il quale si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto che formano parte integrante e sostanziale della delibera di Consiglio Comunale suddetta e qui di seguito elencati:

ELABORATI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – LOTTO

- Tav. 01 STATO DI FATTO (Rilievo e Sezioni) prot. 241318 del 15/11/2016;
- Tav. 02 PROGETTO (Planimetria, Piante) prot. 179888 del 18/07/2017;
- Tav. 02.1 PROGETTO (Calcolo analitico SC) prot. 179888 del 18/07/2017;
- Tav. 03 PROGETTO (Prospetti e Sezioni) prot. 179888 del 18/07/2017;
- Tav. 04 PROGETTO (Tavola del Verde) prot. 179888 del 18/07/2017;
- Tav. 05 PROGETTO (Schema Fognature) prot. 241318 del 15/11/2016;
- Tav. 06 PROGETTO (Barriere Achettoniche) prot. 179888 del 18/07/2017;
- ALL.B PROGETTO (Doc. Fotografica) prot. 241318 del 15/11/2016

ELABORATI OPERE DI URBANIZZAZIONE – DOTAZIONI TERRITORIALI

- Tav. 02 PROGETTO (Planimetria, Piante) prot. 179888 del 18/07/2017;
- Tav. 07 OOUU (Planimetria, sezione, particola) prot. 179888 del 18/07/2017;
- Tav. 08 PROGETTO (Computo metrico OOUU) prot. 179888 del 18/07/2017;

Tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

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) OGGETTO

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 presente Convenzione per l'intervento di Permesso di Costruire Convenzionato in oggetto secondo le modalità previste dal trascrivendo atto, indicate negli articoli seguenti.

La presente Convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto attuatore in ordine alla cessione delle aree, nonché alla progettazione, realizzazione e cessione delle opere di Urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire Convenzionato, secondo gli elaborati in premessa

ART. 3) TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PCC

L'attuazione del PCC avverrà nei termini di scadenza dello stesso o di sue eventuali proroghe e secondo quanto prescritto dal successivo art. 4.

Il PCC si intende attuato con la realizzazione, il collaudo e la cessione di tutte le opere ed aree previste nella presente convenzione urbanistica ed eventuali sue modifiche ed integrazioni.

ART. 4) INDICAZIONE DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree interessate dal progetto di PCC in oggetto meglio descritte ai punti e) e f) delle premesse, pari a complessivi catastali mq. 1605 (milleseicentocinque), e come da rilievo dello stato di fatto mq. 1617 circa, si ripartiscono con riferimento alla Tav. 02 di PCC allegata alla Delibera di C.C. sopra citata, nel modo seguente:

A – AREA DELL'INTERVENTO (LOTTO)

Area di sedime e pertinenziale (SF residua) destinata alla edificazione privata, per una superficie complessiva di mq 722,61 individuata sulle planimetrie di progetto del PCC, pari al 45% circa della ST, come previsto dall'art.53 del RUE, su cui realizzare una Superficie Complessiva max. pari allo 0,30mq/mq della ST. Su tale area andranno reperiti gli standard a verde e parcheggio pubblico e privato così come previsto al capo 7 (Dotazione degli Insediamenti), all'art. 9 comma 3 del RUE ed al Regolamento del Verde;

B – DOTAZIONI TERRITORIALI (OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA "OOUU")

Aree da cedere gratuitamente al Comune per una superficie di mq. 889,35 (ottocentottantanove virgola trentacinque), pari al 55% circa (cinquantacinque per cento) della ST, come previsto dall'art. 53 del RUE, da destinarsi a dotazioni territoriali (parcheggi pubblici, verde attrezzato, ecc.).

B1) aree per opere di urbanizzazione destinate a parcheggio pubblico attrezzato, come individuate sulla tavola di progetto Tav. 07, per una superficie di mq. 177,00 circa;

B2) aree per opere di urbanizzazione destinate a verde pubblico attrezzato, come individuate sulle planimetrie di progetto, per una superficie di mq. 582,00 circa.

B3) aree per opere di urbanizzazione attrezzate ad isola ecologica, per una superficie di mq. 20,00 circa.

B4) aree per opere di urbanizzazione attrezzate a marciapiede, per una superficie di

mq. 110.00 circa.

La somma delle aree B1, B2, B3 e B4 soddisfa l'obbligo di cessione di cui all'art. 53 del R.U.E., pari ad almeno il 55% della Superficie territoriale.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare su tali aree le opere di urbanizzazione come descritte nella Tavola 07, opere che nel seguito del presente atto saranno anche in breve indicate come "OOUU".

Tale area, comprensiva delle opere ivi realizzate, dovrà essere ceduta al Comune di Rimini entro e non oltre 180 giorni dalla comunicazione di fine lavori delle OOUU se i lavori terminano nei 3 anni dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire, mentre in caso di eventuale richiesta di proroga del PCC, sempre entro e non oltre 180gg dalla comunicazione di fine lavori ma comunque entro e non oltre 5 anni dalla data di rilascio dello stesso permesso, anche nel caso in cui la legislazione vigente permetta che il PCC abbia la possibilità di essere prorogato oltre i 5 anni, il tutto previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del Soggetto attuatore.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare le prescrizioni imposte dal Settore Infrastrutture e Grande Viabilità con nota del 08/08/2017 prot. 198027.

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione.

ART. 5) OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le suddette "OOUU" da realizzarsi sull'area DT consistono in:

- a) Marciapiedi,
- b) Parcheggi pubblici e corselli di accesso al verde e ai parcheggi pubblici;
- c) Spazi a verde pubblico;
- d) Isola ecologica;
- e) Illuminazione pubblica
- f) Sotto servizi, impianti a rete (smaltimento acque bianche per parcheggio, marciapiedi e verde)

Il costo presunto dei lavori per la realizzazione di tali opere di urbanizzazione, come desunto dal Quadro Economico (TAV. 08, COMPUTO METRICO) del preventivo delle opere di urbanizzazione secondaria individuate nella Tavola 07 è pari a complessivi Euro 40.873,59 (quarantamilaottocentotrentatré euro e cinquantanove centesimi).

Il costo delle OOUU (costo complessivo escluso IVA) sarà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti all'Amministrazione Comunale stimati preventivamente in Euro 26'406,86 (ventiseimilaquattrocentosei, euro e ottantasei centesimi).

L'eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione secondaria rispetto agli oneri dovuti rimane a totale carico del Soggetto Attuatore che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione comunale, salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione sulla base del costo delle opere di urbanizzazione risultante dal conto finale redatto dalla Direzione Lavori e certificato dal Collaudatore.

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

ART. 6) ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

L'edificazione sulle aree di proprietà privata per gli interventi di edilizia a funzione abitativa, avrà luogo mediante intervento edilizio diretto in forza del PCC.

In sede di rilascio del PCC saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione primaria (scontati del 20%), il contributo sul costo di costruzione e l'onere della monetizzazione del parcheggio pubblico, di urbanizzazione primaria.

ART. 7) REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto attuatore assume per sé medesimo l'obbligo e, si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo, di far realizzare sulle aree di cui al precedente art. 4 tutte le opere di urbanizzazione ivi descritte in conformità con gli elaborati di progetto ed alle prescrizioni impartite dagli Uffici di Enti/Aziende competenti.

I progetti delle opere di urbanizzazione sono stati verificati dagli uffici competenti e dall'Ufficio Opere Pubbliche che ne hanno valutato la congruità tecnica ed economica.

Pertanto, il Soggetto Attuatore dichiara sin da ora di accettare le prescrizioni e condizioni inserite nei pareri definitivi, accettando le prescrizioni imposte per una migliore definizione progettuale delle Opere di Urbanizzazione.

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

Il Soggetto attuatore dovrà affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria secondo i dettami del Codice dei Contratti Dlgs 50/2016, così come modificato dal decreto correttivo Dlgs 56/2017 e ssmmii.

L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del Soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, a parziale scomputo del contributo per il rilascio dello stesso, conferma la natura patrimoniale del presente contratto urbanistico.

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

ART. 8) GARANZIE

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

- Fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da <> n. <> in favore del Comune di Rimini, per un importo oggi stimato di Euro 40.873,59 (quarantamilaottocentosettantatre euro e cinquantanove centesimi) a garanzia della realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione secondaria individuate all'art. 4 lettera B) della presente convenzione urbanistica e di tutti gli ulteriori obblighi previsti.

- Fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da <> n. <> in favore del Comune di Rimini, per un importo oggi stimato di Euro 20'000,00 (ventimila euro) quale penale, a garanzia del rispetto di tutti i tempi previsti in convenzione urbanistica in ordine alla realizzazione e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione sopra citate

Le garanzie sopra citate dovranno essere rilasciate da imprese di assicurazione e/o banche debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di

presentazione di servizi, come stabilito dall'art. 93, comma 3, del D.Lgs 50/2016. Non sono accettate clausole che impediscano, riducano o condizionino l'immediata escussione totale del premio di garanzia da parte del Comune.

La suddetta polizza fideiussoria bancaria o assicurativa sarà escutibile a prima richiesta scritta in favore del Comune di Rimini con operatività entro 15 giorni, con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, ogni eccezione rimossa ed esclusa, compresa l'espressa rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile; il pagamento di quanto dovuto da parte della Società avverrà, inoltre, a prima richiesta scritta del beneficiario in deroga alle disposizioni dell'art. 1945 del C.C.

La polizza, dovrà obbligatoriamente prevedere la clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (FOI). Tale aggiornamento avverrà automaticamente o su richiesta del Soggetto attuatore.

Ad ogni modo la polizza fideiussoria si rinnoverà automaticamente ad ogni eventuale scadenza e avrà 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 fidejussione come definita precedentemente, senza pregiudizio di ogni maggiore azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento dei maggiori danni.

ART. 9) 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 ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Rimini entro 90 giorni dal collaudo favorevole, approvato dal Comune di Rimini, di ciascuna area e/o opera, la proprietà delle aree sulle quali insisteranno le opere di urbanizzazione secondaria, 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 ed i suoi aventi causa a qualunque titolo 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.

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 contestualmente alla 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 Soggetto Attuatore non potrà presentare Segnalazione Certificata di Conformità edilizia ed Agibilità (SCCEA), nemmeno nella forma provvisoria, ad uso dell'edificio residenziale da realizzarsi sul lotto di cui all'art. 4 lettera A della presente convenzione, antecedentemente alla cessione dell'area e delle relative dotazioni di cui alla lettera B del medesimo art. 4.

Inoltre, in caso di inadempimento riguardante l'obbligo del trasferimento di proprietà di aree ed opere, oltre all'escussione della penale di cui al precedente art. 8; resta naturalmente salvo il diritto del Comune di ottenere la cessione coattiva delle aree mediante l'emissione di una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile.

A garanzia della cessione delle sopra individuate aree ed opere il soggetto attuatore ha consegnato al Comune apposita fidejussione, come specificato all'art. 8.

A – PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

A1. Il Soggetto attuatore, a seguito della notifica di accoglimento del Permesso di Costruire, presenterà all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'incarico da parte dei progettisti recante il loro consenso alla eventuale "assunzione della proprietà del progetto definitivo/esecutivo" da parte del Comune di Rimini, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intenda attivare l'azione sostitutiva di cui al successivo art. 10; in tal caso, infatti, il Comune avrà il diritto di utilizzare tale progetto o di apporvi eventuali modifiche in piena libertà da qualsiasi vincolo e/o diritti verso terzi.

A2. L'insieme dei documenti e degli elaborati tecnici del progetto definitivo/esecutivo verificato, costituiscono il Titolo Abilitativo per l'esecuzione delle OO.UU.. Le prescrizioni, condizioni ed adempimenti introdotti sul Titolo Abilitativo equivalgono agli adempimenti (obblighi) della presente convenzione. Nel caso in cui partecipassero alla progettazione diversi tecnici incaricati per quanto di loro competenza, ogni progettista dovrà provvedere alla dichiarazione della propria responsabilità progettuale ai sensi del C.P. ed alla dichiarazione di liberatoria di cui al precedente comma A1.

A3. Il progetto ha anche il compito di commisurare con congruenza le opere ed il corrispettivo valore economico in analogia allo standard dei lavori pubblici di simile natura e come eseguiti direttamente, in qualità di Stazione appaltante, dal Comune.

B DIREZIONE DEI LAVORI

B1. Il Soggetto attuatore del Permesso di Costruire Convenzionato comunicherà all'A.C., prima del rilascio del permesso di costruire o della comunicazione della data di inizio lavori, il nome della Ditta esecutrice e la composizione dell'Ufficio Direzione Lavori.

B2. Ogni intervento di controllo eventualmente richiesto dal Soggetto attuatore all'A.C. deve essere fatto pervenire con 5 (cinque) giorni di anticipo sulla data dei relativi sopralluoghi. Il Comune si riserva la facoltà di qualsiasi controllo in corso d'opera, con diritto di imporre la sospensione immediata ed, eventualmente, la demolizione, qualora le opere non venissero eseguite in conformità ai progetti esecutivi approvati.

B3. E' comunque fatto divieto modificare e sostituire qualsiasi parte delle opere ed impianti installati (fatta salva la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi)

i quali, non dovranno essere adibiti ad usi estranei al servizio a cui sono destinati. Ove l'impianto di cavi ed altre opere comprese negli obblighi del Soggetto attuatore, provocassero la rottura di massicciate stradali già realizzate, questi sarà tenuto al ripristino, ai fini della collaudabilità dell'insieme, di ciascuna opera e della relativa consegna al Comune come da regolamento comunale.

B4. Entro 60 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere consegnato lo Stato consuntivo Finale delle Opere completo degli elaborati e documenti. Lo Stato consuntivo Finale conterrà una cartografia tecnica "as built" (come realizzato) che rappresenti esattamente quanto realizzato, conformemente al titolo abilitativo rilasciato, con particolare riferimento alla localizzazione delle eventuali reti interrato, nonché un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui al comma 8 all'art. 23 del Dlgs 50/2016 e ssmmii richiamato a titolo esplicativo.

B5. E' fatto salvo che il Dirigente Responsabile possa richiedere al Soggetto attuatore, se e quando lo riterrà necessario, altri elementi di natura tecnica e/o contabile rispetto quanto sopra indicato.

C VARIANTI IN CORSO D'OPERA

C1. Le varianti dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno autorizzate previa presentazione di idoneo titolo abilitativo quale, ad esempio, Permesso di costruire o SCIA in variante (in corso d'opera e/o finale).

C2. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il Soggetto Attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi rimanendo a suo carico gli oneri connessi a tali eventuali varianti in corso d'opera e/o finali.

C3. Con il titolo abilitativo della variante potrà essere disposta l'eventuale proroga alla durata dei lavori.

D – CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

D1. Poiché le Opere sono di importo inferiore a € 500.000,00, verrà compilato un "Certificato di Regolare esecuzione" a carico del Direttore Lavori incaricato dal soggetto attuatore.

D2. Sarà cura del Direttore Lavori, quindi, reperire tutti i nulla osta dei vari Enti/Aziende e Servizi al fine di dimostrare il recepimento delle prescrizioni ivi impartite, ivi comprese le schede tecniche dei materiali impiegati e la relazione sullo stato finale dei lavori di cui al precedente punto B4 e compresa la consegna del frazionamento.

D3. Il Certificato di regolare esecuzione, da completare entro 90 giorni dalla comunicazione della fine lavori, è soggetto all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale e precederà la consegna delle aree e dei lavori ivi realizzati (cessione) come previsti nella presente Convenzione.

E: PERMESSO DI COSTRUIRE

E1. Il permesso di costruire contiene gli elementi sia per la realizzazione degli interventi di edilizia privata sia per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.

E2. Il permesso di costruire viene rilasciato in esenzione del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria a fronte dell'obbligo assunto dal Soggetto attuatore di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sull'area da cedere.

Lo scomputo viene quantificato in relazione alla tipologia delle Opere di Urbanizzazione realizzate.

E3. Gli oneri di urbanizzazione primaria, la monetizzazione delle opere di U1 (parcheggi) e il costo di costruzione dovranno essere versati secondo le modalità correnti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

F - PICCHETTAMENTI – TRACCIAMENTI

F1. Il Soggetto attuatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese, i marciapiedi, i parcheggi pubblici (con corselli di manovra), la delimitazione della superficie fondiaria dell'edificio (area privata) e quanto altro attiene al piano stesso e alle opere di urbanizzazione, attraverso la collocazione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme della lottizzazione, con appositi riferimenti.

F2. Detta planimetria dovrà essere presentata al Comune prima dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

ART. 10) 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 a spese del medesimo, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario sostenuto tramite l'escussione della fidejussione accesa dal soggetto attuatore, previa formale messa in mora con preavviso non inferiore a 30 gg.

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

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

ART. 11) MANUTENZIONE

La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, con conseguenti responsabilità relativamente alle aree attrezzate e non, di tutte le aree, opere ed impianti di urbanizzazione rimarranno a carico del Soggetto attuatore (ed eventuali futuri aventi causa a qualsiasi titolo), fino alla cessione della proprietà delle stesse al Comune, tramite atto pubblico.

La manutenzione ordinaria del verde pubblico (limitato esclusivamente allo sfalcio periodico dell'erba), sarà invece sempre a carico del Soggetto attuatore e dei suoi aventi causa anche successivamente alla cessione della proprietà delle stesse al Comune, tramite atto pubblico

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

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.

Di tali obblighi si dovrà fare espressa menzione negli atti di vendita.

ART. 12) OBBLIGHI IN CASO DI ALIENAZIONE

Qualora il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a qualunque titolo, procedano ad alienazione, anche parziale delle aree oggetto del PCC di cui trattasi, dovranno trasmettere agli acquirenti nell'atto pubblico di compravendita gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione, ferma restando la responsabilità solidale del Soggetto attuatore nei confronti del Comune di Rimini, fino al rilascio da parte

degli acquirenti di idonea garanzia fidejussoria sostitutiva di quella data dall'alienante.

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

ART. 13) TRASCRIZIONE E SPESE

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 presentazioni. All'uopo viene chiesta l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più favorevoli.

Sono pure a carico del Soggetto attuatore tutti i compensi e le spese, compresi gli oneri per il rilascio della fidejussione o della polizza.

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

ART. 14) IPOTECHE E VINCOLI

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

ART. 15) PENALI E DECADENZA-RISOLUZIONE

Penali

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

- mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PCC nei tempi e nei modi previsti dalla presente
- ingiustificato ritardo nell'ultimazione delle opere previste dal PCC
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione o parti di esse e qualora le stesse risultassero ancora non collaudabili oltre il termine massimo di tempo fissato dal Collaudatore/Direttore Lavori per l'esecuzione degli interventi atti a renderle collaudabili
- mancato rispetto del termine previsto per la cessione all'Amministrazione Comunale di aree ed opere
- mancato rispetto di qualunque altra prescrizione o termine imposto dalla presente

Decadenza - Risoluzione

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto attuatore, delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, salvo che derivino da cause ad esso non imputabili, può comportare la decadenza o risoluzione della Convenzione stessa da dichiararsi da parte del Comune di Rimini, il quale dovrà preventivamente invitare il Soggetto attuatore stesso a provvedere al rispetto di quanto previsto nelle specifiche

disposizioni di cui alla presente convenzione entro un termine ritenuto congruo dal Responsabile del contratto urbanistico per il Comune, con riferimento agli adempimenti richiesti e comunque non inferiore a 30 (trenta) giorni e non superiore a 180 (centottanta) giorni dal ricevimento della comunicazione.

Decorso tale termine senza che il Soggetto attuatore abbia provveduto a sanare quanto notificatogli, la convenzione medesima potrà essere dichiarata decaduta o risolta.

Ciò può determinare la perdita di tutti i diritti derivanti al Soggetto attuatore per effetto della presente convenzione e la possibilità per il Comune di acquisire mediante apposita pronuncia del Giudice la proprietà e disponibilità delle aree ed opere di urbanizzazione (eventualmente già eseguite) senza alcun obbligo da parte dello stesso Comune di rimborsi o compensi di qualsiasi natura ed anzi con facoltà del Comune di Rimini di avvalersi della fidejussione, salvo risarcimento per maggiori danni e ogni altra conseguenza come per legge.

Qualora si tratti di violazioni di norme urbanistico – edilizie imputabili personalmente al Soggetto attuatore o ad uno o più aventi causa, 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. 17) PRESCRIZIONI TECNICHE

La proprietà e i suoi successori ed aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti di cui al precedente articolo, si impegna ad operare nel pieno rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, nonché osservare le norme dettate dagli uffici preposti, degli atti di concessione del Comune, dei diritti di terzi ed a salvaguardia della pubblica incolumità.

ART. 18) CONTROVERSIE

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

ART. 19) DISPOSIZIONI FINALI

La presente convenzione si intende stipulata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne, assumendosi il Soggetto attuatore e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione delle opere di cui al presente P.C.C.

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al D.P.R. n. 380/2001, alla L.R. dell'Emilia Romagna n. 15/2013, alla L.R. dell'Emilia Romagna n. 20/2000 ed al D.Lgs 50/2016 e ssmm.

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 del Soggetto Attuatore.

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

ART. 20) DICHIARAZIONI FISCALI

Si chiede l'applicazione delle agevolazioni tributarie ai sensi dell'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 che prevede l'applicazione alle convenzioni urbanistiche del

trattamento tributario di cui all'art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 che prevede l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

Le parti componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Io Notaio richiesto ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mia mano, da me notaio letto ai componenti i quali l'hanno approvato e sottoscritto con me Notaio a norma di legge.

Consta di <> fogli di cui sono occupate <> pagine intere e fin qui della successiva.