
Realizzazione di un nuovo complesso scolastico

Area ex-colonia Serenella - Marano

CONVENZIONE URBANISTICA

COMUNE DI RICCIONE

Manifestazione di Interesse ai sensi dell'articolo 4
della Legge Regionale n.24/2017



COMUNE DI RICCIONE

Provincia di Rimini

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

In relazione all'Avviso Pubblico per la presentazione di proposte costituenti "manifestazione di interesse" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24, al fine di promuovere la riqualificazione di alcune aree strategiche della città attraverso la sottoscrizione di Accordi Operativi ed in particolare quello della c.d. "città turistica"

Delibera n. 61 del 22 febbraio 2018 – Avviso Pubblico 2019 – Comune di Riccione

"L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ davanti a me
_____ Notaio iscritto nel ruolo notarile di _____
tra

Il **Comune di RICCIONE**, di seguito denominato "Comune", in persona del SIG. _____, nella sua qualità di _____ del citato Comune, nato a _____ il _____, Codice Fiscale n. _____, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Riccione (RN), viale Vittorio Emanuele II n. 2, che interviene nel presente atto, non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Riccione, Codice Fiscale n. _____ in quanto autorizzato con decreto sindacale prot. n. _____ del _____;

e

OIKOS SAS di Casalboni Stefano E C., con sede in Rimini, Via Brandolino, 13, avente codice fiscale, P.IVA ed iscrizione al Registro Imprese di _____ n. _____, R.E.A. di _____ n. _____, rappresentata dal Legale Rappresentante Stefano Casalboni, nato a Cesena il 05 Gennaio 1986 ed residente a _____ in _____ n. _____, a tale atto autorizzata con verbale del _____, proprietaria dei terreni oggetto della presente convenzione urbanistica, di seguito denominati/a "soggetto attuatore".

P R E M E S S O C H E

- La Legge Regionale Emilia Romagna n.24/2017, al fine di dare tempestiva attuazione ai principi di tutela dei territori liberi, e di rigenerazione delle città ispiratori della stessa, prevede che entro tre anni dalla sua entrata in vigore, i Comuni avviino il procedimento di redazione della nuova strumentazione urbanistica sostitutiva, nel caso di Riccione, dei precedenti P.S.C., P.O.C. e R.U.E.;
- La predetta legge ha consentito ai Comuni, in via transitoria, di "... *promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi (...) per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC*", mediante la pubblicazione di idoneo avviso pubblico, e l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di una "delibera di indirizzo" con la quale siano determinati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte presentate;
- Il Comune di Riccione, in attuazione della legge di cui ai punti che precede, con delibera n. 61 del 22 febbraio 2018 ha approvato l'Avviso pubblico per la presentazione di proposte costituenti "manifestazione di interesse" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24, sulla base della quale è stato emesso anche il secondo Avviso del 2019, al fine di promuovere la riqualificazione di alcune aree strategiche della città attraverso la sottoscrizione di Accordi Operativi ed in particolare quello della c.d. "città turistica", compresa tra la ferrovia e l'arenile e degli ambiti presenti nel territorio comunale così come indicati dal PSC nella Tavola 3;

- il soggetto attuatore risulta proprietario dell'area sita nel Comune di Riccione, individuata catastalmente al foglio 1 mappali 36, 9, 33, 6, edelle particelle 34, 31, 40, 35, 361 cedute dal Comune di Riccione con Atto del inclusa all'interno dell'area individuata dal Comune di Riccione per la conclusione di Accordi Operativi finalizzati alla riqualificazione delle aree site nella città "turistica" compresa tra la ferrovia e l'arenile;
- il soggetto attuatore ha presentato in data 29 maggio 2019, in osservanza dell'Avviso Pubblico 2019, la propria manifestazione di interesse contenente tutta la documentazione richiesta dall'amministrazione comunale con il predetto avviso per la realizzazione di un intervento di riqualificazione delle aree consistente nella realizzazione di una struttura scolastica di gestione privata e nella riorganizzazione degli spazi verdi, avente natura di Accordo Operativo di cui all'art. 38 della legge 24/2017 Emilia Romagna;
- il progetto presentato con la manifestazione di interesse prevede, come indicato nella relazione tecnico-descrittiva allegata alla proposta, il
 - o Realizzazione di un nuovo complesso scolastico
 - o Recupero dell'area a verde contestuale all'area di intervento
- a corredo di tali interventi, il soggetto attuatore ha proposto la realizzazione di aree e strutture pubbliche che consentono di armonizzare l'intervento con il tessuto urbano, implementando le attuali dotazioni e valorizzando il territorio per una maggiore fruizione da parte della cittadinanza e dei turisti; (parcheggi e verde pubblico)
- a seguito della positiva valutazione da parte del Comune di Riccione della proposta presentata di cui al punto che precede, ritenuta
 - o coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale di cui all'articolo del Pubblico Avviso del
 - o conforme alla disciplina urbanistica vigente;
 - o completa della documentazione richiesta. □

il Comune di Riccione ha avviato il procedimento di approvazione dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017;

- anche a seguito delle opportune integrazioni concordate con il soggetto attuatore, il Comune di Riccione ha provveduto al deposito della proposta di accordo presso la sede comunale, per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune e sul BURERT del relativo avviso di pubblicazione;
- sono stati acquisiti i pareri favorevoli da parte di e di, soggetti competenti in materia ambientale ovvero soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, così come previsto dalla normativa vigente, nonché il parere del Comitato Urbanistico competente
- Il Comune di Riccione ha altresì provveduto ad acquisire l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 relativamente al soggetto attuatore;
- il Consiglio comunale nella seduta del ha autorizzato la stipula dell'accordo, a norma dell'articolo 11, comma 4-bis, della legge n. 241 del 1990, decidendo in merito alle osservazioni presentate;
- si rende necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del piano in oggetto approvato;
- tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

1. Tutte le premesse sono parte integrante e sostanziale delle presente convenzione urbanistica. Essa regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dalla Proposta di Accordo redatta dal soggetto attuatore in conformità al PSC del Comune di Riccione in virtù dell'Avviso Pubblico di manifestazione di interesse del, Delibera n. del
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli stessi, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. In caso di alienazione totale o parziale delle aree di cui sopra, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono interamente agli aventi causa. Il nuovo soggetto attuatore deve intendersi obbligato per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate.
4. In caso di trasferimento totale di cui al comma 3, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione. Il trasferimento al nuovo soggetto attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si intende perfezionato con:
 - l'acquisizione delle nuove garanzie e con lo svincolo di quelle precedentemente prestate;
 - l'acquisizione della dichiarazione del nuovo soggetto subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni di cui alla convenzione già sottoscritta;
 - la pubblicazione della determinazione di presa d'atto dell'avvenuto subentro.

ART.2 - OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il "Soggetto Attuatore" si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, fatta salva l'estinzione delle garanzie secondo le modalità di cui all'art. precedente:
 - I. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere, e necessarie per allacciare la zona di intervento alla viabilità esterna, alle reti tecnologiche generali esterne e ai pubblici servizi;
 - II. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento: a) Fognatura bianca e nera; b) Pubblica illuminazione; c) Rete idrica e rete gas metano; d) Rete di distribuzione dell'energia elettrica; e) Rete telefonica;
 - III. cedere gratuitamente al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria, le opere di seguito indicate unitamente alle aree di sedime, come meglio individuate-nell'elaborato:
 - a.i mq
 - b.mq
 - c. mq
 - d. Aree verdi..... mq
 - e. Parcheggi pubblici..... per complessivi mq
 - f. di mqIl tutto come meglio indicato nelle planimetrie allegate alla Proposta del Soggetto Attuatore a cui si rinvia;
 - IV. Ad accettare i terreni di proprietà del Comune di Riccione, sito nel Comune di Riccione, distinto al C.T. di detto Comune, foglio 1 particelle 34, 31, 40, 35, 361 attualmente di Euro, gratuitamente ceduti;
 - V. redigere e presentare al Comune, anche ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, completo di computo metrico estimativo;
 - VI. eseguire, a proprie spese, il collaudo e le verifiche ai fini dell'assunzione in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione, nominando il tecnico collaudatore per l'esecuzione del collaudo in corso d'opera e finale;

- VII. versare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;
- VIII. includere negli eventuali rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune, di enti gestori dei servizi a rete, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi che interessino il comparto come opere di urbanizzazione primaria. Si impegna inoltre ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo, da parte degli acquirenti, di mettere a disposizione delle società ed enti gestori le aree eventualmente necessarie per l'allestimento delle cabine elettriche o altre infrastrutture, qualora la richiesta di potenza o portata, da parte dell'acquirente, superi le previsioni originarie di progetto;
- IX. riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare, nell'ambito della presente convenzione, anche a finitimi interventi edificatori, per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o da altri enti gestori dei servizi a rete, nei limiti del possibile;
- X. provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali, tecnici, di frazionamento e dell'atto notarile di trasferimento della proprietà. Quest'ultimo dovrà essere sottoscritto entro tre mesi dall'esito positivo del collaudo, ovvero al massimo entro tre mesi da specifica richiesta del Comune.

ART. 3 – CRONOPROGRAMMA - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire le opere di cui agli interventi privati e quelle di interesse pubblico di cui alla Proposta di Accordo secondo le tempistiche e modalità di seguito indicate

ATTIVITA'

- Presentazione permesso di costruire
- Inizio lavori
- Fine lavori

TERMINE

- Entro _____ giorni da _____
- Entro _____ giorni da rilascio PDC
- Entro _____ giorni da Inizio Lavori

Fasi intervento

- **Fase 1**
Urbanizzazioni primarie
Realizzazione fondazioni intero complesso
Edificazione blocco **A** e blocco **B**
12 mesi
- **Fase 2**
Edificazione blocco **C**
4 mesi
- **Fase 3**
Completamento aree esterne
2 mesi

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione verranno definite dal progetto esecutivo e la realizzazione delle suddette opere sarà subordinata all'efficacia del relativo titolo abilitativo. Tale progetto dovrà essere conforme alle norme vigenti e alle prescrizioni tecniche stabilite dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete.
3. Eventuali modificazioni alle opere di urbanizzazione potranno essere richieste in corso d'opera dal Comune:
 - per motivi di ordine generale;
 - per sopraggiunte nuove indicazioni dei piani urbanistici adottati dal Comune;
 - per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi;
 - per adeguamento a intervenute prescrizioni normative.

4. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo titolo abilitativo, nel rispetto del cronoprogramma sopra indicato ovvero al diverso cronoprogramma allegato al progetto esecutivo.

ART. 4 – ONERI DOVUTI – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Attuatore ha l'obbligo prioritario di realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti o necessarie all'attuazione della Proposta di Accordo.
2. L'onere relativo alle opere di urbanizzazione afferente
 - i. alla riqualificazione degli spazi ed immobili già esistenti attualmente adibiti ae è di seguito calcolato: Euro/mq. _____ x _____ % (% di U1) x mq.
x _____ % = Euro
 - ii. (ristrutturazione) è di seguito calcolato: Euro/mq. _____
x _____ % (% di U1) x mq. x _____ % = Euro
 - iii. Euro/mq. _____ x _____ % (% di U1) x mq. x
_____ % = Euro

L'eventuale conguaglio degli oneri è regolamentato dal punto 5 delle condizioni generali.

ART.5 – GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, Il "Soggetto Attuatore" costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria/e bancaria/e o assicurativa a tempo indeterminato; l'Ente fidejussore deve avere sede o una filiale o un recapito nel territorio nazionale; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito. La somma garantita da fidejussione è pari ad Euro corrispondente all'ammontare così calcolato
2. Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso, al ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dovrà garantire con apposita polizza fidejussoria l'eventuale conguaglio determinato dal reale costo di realizzazione delle opere stesse risultante dal computo metrico ad esso allegato e posto a base della gara di appalto. La conformità dei prezzi unitari deve essere dichiarata dal progettista incaricato e dal "Soggetto Attuatore", e verificata dagli Uffici Comunali competenti. 7
3. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore fino alla emissione del Certificato di Collaudo provvisorio da parte del Comune, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
4. A seguito dell'approvazione da parte del Comune del Certificato di Collaudo sarà autorizzato lo svincolo della fideiussione depositata. Nel caso di interventi da realizzare per singoli stralci, le costituite garanzie potranno essere parzialmente svincolate, limitatamente agli stralci previsti, tramite comunicazione scritta del Comune, in concomitanza alla presa in carico dei lavori eseguiti, come pure in caso di presa in consegna anticipata di opere da parte dell'Amministrazione comunale.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, anche parziale, a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART.6 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE ALTRE AREE E STRUTTURE PUBBLICHE DA REALIZZARE

1. Il soggetto attuatore si impegna a farsi carico di tutte le spese inerenti alla vigilanza, ai collaudi parziali, provvisori e finali, alle prove e verifiche di laboratorio di materiali e manufatti. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere in corso di esecuzione e di quelle realizzate è a completo carico del soggetto attuatore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Sarà pure a carico del suddetto la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al Comune la comunicazione di fine lavori allegando il collaudo tecnico delle opere di l'urbanizzazione, svolto da un professionista di gradimento anche dell'Amministrazione comunale, incaricato e retribuito dal soggetto attuatore.
3. Il soggetto attuatore si impegna, in caso di opere non eseguite correttamente, a provvedere al loro adeguamento secondo prescrizioni e tempi stabiliti con provvedimento motivato del collaudatore o del Comune, consapevole che, in caso di inadempienza, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui all'articolo che precede.
4. Il collaudo delle opere risulta efficace a partire dalla data della sua redazione da parte del collaudatore.
5. Conseguentemente al collaudo, che dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori, le opere di urbanizzazione e le relative aree, nonché le aree destinate ad essere trasferite al Comune sulla base della presente convenzione, passeranno in proprietà al Comune.
6. A lavori eseguiti, verificata la perfetta esecuzione delle opere anzidette mediante collaudo, il Comune prenderà in carico tutte le opere e libererà la relativa garanzia, dopo l'avvenuta stipulazione e la registrazione dell'atto pubblico di cessione delle aree di urbanizzazione.
7. E' facoltà del Comune, in caso di esecuzione per stralci funzionali concordati preventivamente, assumere in carico le opere realizzate e completate per ogni stralcio. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere previste in stralci, previa redazione di apposito verbale, nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse. In tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.
8. Con il definitivo passaggio di proprietà viene trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle stesse, ai sensi dell'art.1669 del Codice Civile (*Rovina e difetti di cose immobili*).L'istituzione delle necessarie servitù sulle aree sarà effettuata a cura e spese della parte utilizzatrice.

ART.7 – RESPONSABILITA' E RISARCIMENTO DANNI

1. Fino all'avvenuta assunzione in carico delle opere da trasferire all'Amministrazione Comunale da parte del Comune di Riccione, il soggetto attuatore è responsabile della conduzione del cantiere e dello stato delle opere, anche in caso di intervenuto rilascio di certificato di conformità edilizia ed agibilità per edifici ultimati nel rispetto delle condizioni sopra specificate.

2. Il soggetto attuatore è tenuto a prendere misure cautelative di sicurezza (apposizione di cartelli che limitano la velocità di circolazione o eventuali segnalazioni di pericolo) nei confronti di chiunque si trovi a transitare/ utilizzare gli immobili ricadenti nel comparto, soprattutto nel caso in cui le agibilità siano rilasciate per stralci funzionali.
3. Il soggetto attuatore, è pertanto, da ritenersi quale unico responsabile, sotto il profilo sia penale sia civile, in caso di qualsiasi conseguenza derivante dagli interventi in corso rispetto a persone e a cose.

ART. 8 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci (10) con decorrenza dalla data della stipula della stessa.

ART. 9 – NORME FINALI

1. Sono a carico del soggetto attuatore le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico, compreso il frazionamento delle stesse, ed ogni altra spesa inerente e dipendente dal medesimo.
2. Il soggetto attuatore si impegna, a sua cura e spese, a trasmettere al Comune, copia conforme del presente atto completo degli estremi di registrazione e trascrizione, non appena disponibile.
3. Il "Soggetto Attuatore", in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata e a citare gli impegni principali assunti nella stessa, con particolare riferimento all'art.3. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari. □ Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.
4. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 38, comma 4 della legge regionale Emilia Romagna n. 24/2017 in caso di informazione antimafia interdittiva relativa al soggetto attuatore, il Comune procede alla risoluzione della presente convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Letto, confermato e sottoscritto

Riccione, li

PER IL COMUNE DI Riccione

PER IL SOGGETTO ATTUATORE

Il Sig./ La Società

RIF.	FASI DI INTERVENTO	DURATA	ANNI	ANNO 1				ANNO 2				ANNO 3				ANNO 4	
			TIMESTRI	T_1	T_2	T_3	T_4	T_5	T_6	T_7	T_8	T_9	T_10	T_11	T_12	T_13	T_14
			MESI														
0	FASE 0 - Manifestazione interesse																
0.1	Presentazione manifestazione																
1.1	Autorizzazioni*	??															
1	FASE 0 - Pogettazione																
1.1	Preliminare	(4-5 sett.)															
1.2	Definitivo	(4-5 sett.)															
1.3	Autorizzazioni**																
1.4	Esecutivo	(6-7 sett.)															
2	FASE 1 - Cantiere																
2.1	Gara d'appalto	1 mese															
2.2	Cantiere (Fondazioni, blocco A+B)	12 mesi															
2.3	Collaudi	2 mese															
3	FASE 2 - Cantiere																
3.1	Cantiere (blocco C)	4 mesi															
3.2	Collaudi	2 mese															
4	FASE 3 - Cantiere																
4.1	Cantiere (aree esterne+ sistemazioni)	2 mese															

* Accettazione proposta Manifestazione interesse

** Tempistiche PdC 60 gg