

## COMUNE DI RICCIONE

Provincia di Riccione

### BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

in relazione all'Avviso Pubblico approvato con delibera n.67 del 25 febbraio 2019, per la presentazione di "manifestazione di interesse" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24.

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 Signor/....., 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 ....., 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 atto/delibera/decreto sindacale ..... n. .... del .....

e

il/i signor/i, in seguito detti unicamente "Soggetti attuatori", proprietari del compendio immobiliare interessato dal presente atto:

1. **Ceschina Riccardo Stefano**, nato a Milano, il 1 giugno 1941, C.F. CSCRCR41H01F205N, residente in Milano, Via Patroclo, n.20;

### PREMESSO CHE

- La Legge Regionale Emilia Romagna n.24/2017 consente 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 ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte presentate;

<b>E</b>
COMUNE DI RICCIONE C_H274 - AOO Riccione Registro PG
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0002558/2021 del 14/01/2021 Firmatario: Marco Martinelli, RICCARDO CESCHINA

- Il Comune di Riccione, in attuazione della legge di cui al punto che precede, con delibera n. 67 del 25 febbraio 2019 ha approvato l'Avviso pubblico per la presentazione di "manifestazione di interesse" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24;

- il Soggetto attuatore risulta proprietario delle aree site nel Comune di Riccione, catastalmente individuate al:

- Foglio 13, Mappali 1604 – 1714 – 2152 – 1479 – 1481 – 1715 – 1482 – 1483 – 1484 – 1735 – 2153 - 286 – 287 – 1888 – 1891 – 288 – 289 – 1894 – 1897 – 294 – 295;

- Foglio 14, Mappale 77;

- Foglio 3 Mappale 88,

ricomprese negli ambiti territoriali interessati dal citato Avviso pubblico;

- il Soggetto attuatore in data 29 maggio 2019 ha presentato, in osservanza dell'Avviso Pubblico, la propria manifestazione di interesse contenente tutta la documentazione richiesta dall'amministrazione comunale, per la realizzazione di un intervento di riqualificazione edilizia e rigenerazione urbana, 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, la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito territoriale delimitato dai viali Bramante-Torino-Cellini-Colombo, ed in particolare:

1. la realizzazione di una nuova struttura ricettiva alberghiera di circa 60 camere; di una unità della superficie di circa 700/800 mq. da destinare a ristorante ed attività connesse (dancing);

2. la possibile trasformazione dell'attrezzatura oggi denominata "Indiana golf" in un centro sportivo al servizio sia del nuovo albergo che della cittadinanza;

3. la creazione di un parcheggio di circa 2.700 mq complessivi di pertinenza dell'hotel; realizzazione di superficie a verde di pertinenza della struttura alberghiera di circa 2.000 mq e creazione di tetti verdi sulla struttura medesima;

- a corredo di tali interventi, il soggetto attuatore ha proposto:

- ✓ la realizzazione sul fronte di Viale Torino di una nuova area pedonale - "piazza pubblica" - in continuità con la progettazione della "piazza Torino" fronteggiante il limitrofo Camping Adria oggetto di altro Accordo Operativo, nonché la creazione di una pista ciclabile sulle aree esterne ree pubbliche fronteggianti il complesso, in continuità con il progetto del medesimo camping;
- ✓ la cessione dell'area di proprietà costituente porzione del viale Bernini per la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale al servizio sia della viabilità locale che di quella destinata all'albergo;
- ✓ la creazione di nuovi posti auto su via Torino;
- inoltre nell'ambito della pianificazione territoriale complessa proposta con la manifestazione d'interesse si prevedono la cessione al patrimonio pubblico di parti di arenile per una superficie territoriale di mq.7078, nonché la cessione al patrimonio pubblico di 2 aree edificate, l'una in Viale Oriani e l'altra in Viale San Gallo, complessivamente della superficie fondiaria di circa mq. 2900, unitamente agli immobili sulle stesse esistenti, per una superficie complessiva di mq.590, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori ai sensi del vigente PSC;
- a seguito della positiva valutazione da parte del Comune di Riccione della proposta presentata di cui al punto che precede, ritenuta
- coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale di cui all'articolo 1 del Pubblico Avviso;
- in continuità e coerenza con le proposte di intervento per la Zona Sud già positivamente valutate dal Consiglio Comunale con la delibera di indirizzo del dicembre 2018;
- di particolare rilievo ai fini della valutazione dell'interesse pubblico per la cessione al patrimonio comunale delle aree di arenile che rappresentano per l'ambito sud della città turistica un potenziale per il miglioramento dei servizi di spiaggia e della qualità ambientale dell'area; nonché per la cessione dell'area in Viale Oriani compresa in un ambito urbano carente di dotazioni e servizi, al soddisfacimento dei quali potrebbe partecipare ed ancora per la cessione dell'area posta in Viale San Gallo, sulla quale insiste un edificio storico vincolato dal vigente RUE, che rappresenta un'opportunità di incremento di servizi pubblici a ulteriore valorizzazione e promozione della complessiva rigenerazione e qualificazione dell'intera Zona Sud;
- 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, decidendo in merito alle osservazioni presentate;
- si rende, pertanto, necessario procedere alla stipula di accordo ed apposita convenzione a disciplina delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione di quanto ad oggetto;

tutto ciò premesso

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART.1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI**

1. 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 o da suo avente causa in virtù dell'Avviso Pubblico di manifestazione di interesse 2019, Delibera n. 67 del 25 febbraio 2019 ;
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. Il Comune di Riccione assume gli oneri ed obblighi che seguono, ove previsti a suo carico;

4. In caso di alienazione totale delle aree di cui sopra, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiranno interamente agli aventi causa. Il nuovo soggetto attuatore dovrà intendersi obbligato per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate;

5. In caso di trasferimento totale di cui al comma 3, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non potranno 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 attesti la totale assunzione degli impegni di cui alla convenzione già sottoscritta;
- la pubblicazione della determinazione di presa d'atto dell'avvenuto subentro.

## **ART.2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1) La presente convenzione disciplina l'attuazione, da parte del Soggetto attuatore, o di suo avente causa, dell'Accordo Operativo denominato "Manifestazione d'interesse Legge Regionale n.24/2017", approvato con delibera del Consiglio Comunale n.35 del 7 novembre 2019, per la trasformazione edilizia ed urbanistica delle seguenti aree ed immobili:

a) aree poste nel Comune di Riccione, comprese tra i viali Bramante-Torino-Cellini-Colombo, censite al Catasto Terreni di Riccione al Foglio n.13, Mappali 1604-1714-2152-1479-1481-1715-1482-1483-1484-1735-2153, della superficie di mq.16.735 classificate dal vigente RUE vigente quali "*Ambiti Urbani da riqualificare-Ambiti specializzati per attività produttive e polifunzionali*" nonché "*Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica*", con annessi fabbricati ove esistenti;

2) La presente convenzione disciplina, altresì, l'attuazione, da parte del Soggetto attuatore, o di suo avente causa dell'Accordo Operativo denominato "Manifestazione d'interesse Legge Regionale n.24/2017", approvato con delibera del Consiglio Comunale n.35 del 7 novembre 2019, per la cessione al patrimonio pubblico delle seguenti aree ed immobili su di esse esistenti, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori, ai sensi del vigente PSC:

- a) area con annesso fabbricato sita in Comune di Riccione, via San Gallo, catastalmente distinti al Foglio 14, Mappale 77, della superficie di mq. 2.025;
- b) area con annesso fabbricato sita in Comune di Riccione, via Oriani, catastalmente distinti al Foglio 3, Mappale 88, della superficie di mq.874;
- c) parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 286, di superficie di mq. 1029;
- d) parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 287, di superficie di mq. 1090;
- e) parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 1888, di superficie di mq. 29;
- f) parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 1891, di superficie di mq. 34;
- g) parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 288, di superficie di mq. 996;
- h) parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 289, di superficie di mq. 1056;
- i) parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 1894, di superficie di mq. 38;
- l) parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 1897, di superficie di mq. 36;
- m) parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 294, di superficie di mq. 1257;
- n) parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 295, di superficie di mq. 1513;
- o) parte residuale delle aree di cui al punto 1.a del presente articolo 2 eccedenti le dotazioni pertinenziali anche mediante urbanizzazioni.

**ART.3 - CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA.**

L'Accordo Operativo oggetto della presente convenzione urbanistica prevede la realizzazione dei seguenti interventi urbanistici ed edilizi:

1. Realizzazione di una nuova struttura ricettiva alberghiera della consistenza di circa 4.000 mq complessivi, dotata di circa 60 camere, di una unità della superficie di circa 700/800 mq. da destinare a ristorante ed attività connesse (dancing); realizzazione di una SPA all'interno dell'hotel; creazione di parcheggio a due piani interrati di circa 2.700 mq complessivi e di superficie a verde di pertinenza della struttura alberghiera di circa 2.000 mq, con realizzazione di tetti verdi sul corpo basso della struttura alberghiera;
2. Realizzazione di un centro sportivo al servizio sia degli ospiti dell'albergo che della cittadinanza;
3. Realizzazione sul fronte di Viale Torino di una nuova area pedonale - "piazza pubblica" e creazione di una pista ciclabile sulle aree esterne, rese pubbliche, fronte stanti il complesso;
4. Realizzazione di un percorso pedonale sull'area di proprietà ceduta costituente porzione della via Bernini;
5. Creazione di ulteriore percorso pedonale protetto sulla porzione di aree cedute a margine della via Bramante;
6. Creazione di percorso pedonale nell'area a parcheggio posta sul retro del complesso alberghiero;
7. Realizzazione di nuovi parcheggi in parte a carattere pertinenziale delle attrezzature sportive ed in parte a standard;
8. Creazione di nuovi posti auto su via Torino in prossimità delle attrezzature sportive;
9. Tracciamento di nuovi posti auto lungo via Bramante;

Gli edifici di nuova realizzazione di cui all'Accordo Operativo oggetto della presente convenzione urbanistica, in quanto facenti parte di piani attuativi/previsioni planivolumetriche e convenzionali, potranno essere realizzati in deroga alle distanze ed ai distacchi previsti dal R.U.E.

#### **ART. 4 - DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne ed esterne al comparto consistono in:

- allacciamento alla rete fognaria;

- allacciamento alla rete idrica;
- allacciamento alla rete distribuzione energia elettrica;
- allacciamento alla rete distribuzione rete telefonica e dati;
- allacciamento alla rete distribuzione gas metano;
- percorsi stradali e pedonali interni al comparto;
- parcheggi sul retro del complesso alberghiero tra i viali Bernini e Cellini; nonché sul retro del centro sportivo tra via Bramante e viale Bernini;
- posti auto a margine della via Torino in corrispondenza del centro sportivo e solo tracciamento dei posti auto su via Bramante in corrispondenza del centro sportivo;
- pubblica illuminazione;
- verde pubblico.

#### **ART.5 – OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1) Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'inserimento del nuovo insediamento nel contesto urbano circostante e al collegamento con la viabilità esistente e le reti tecnologiche esistenti, provvedendo, laddove richiesto dagli enti gestori di queste ultime al loro adeguamento funzionale;
- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento:
  - percorsi ciclo/pedonali;
  - parcheggi interrati e a raso;
  - aree a verde.
- a cedere al Comune le aree di seguito indicate e come meglio individuate nell'elaborato denominato E02 "Aree in cessione e capacità edificatoria":
  - area con annesso fabbricato sita in Comune di Riccione, via San Gallo, catastalmente distinti al Foglio 14, Mappale 77, di mq. 2.025;
  - area con annesso fabbricato sita in Comune di Riccione, via Oriani, catastalmente distinti al Foglio 3, Mappale 88, di mq. 874;

- parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 286, della superficie di mq. 1029;
- parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 287, della superficie di mq. 1090;
- parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 1888, della superficie di mq. 29;
- parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 1891, della superficie di mq. 34;
- parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 288, della superficie di mq. 996;
- parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 289, della superficie di mq. 1056;
- parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 1894, della superficie di mq. 38;
- parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 1897, della superficie di mq. 36;
- parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 294, della superficie di mq. 1257;
- parte di arenile sito in Comune di Riccione, catastalmente identificato al Foglio 13, Mappale 295, della superficie di mq. 1513;
- parte residuale delle aree di cui al punto 1.a del presente articolo 2 eccedenti le dotazioni pertinenziali anche mediante urbanizzazioni;
- a redigere e presentare al Comune di Riccione progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, completo di computo metrico estimativo;
- ad eseguire a proprie spese il collaudo e le verifiche delle opere di urbanizzazione ai fini dell'assunzione in carico delle stesse da parte del Comune;
- a pagare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

- ad includere negli atti di trasferimento di proprietà, le servitù costituite o da costituirsi a favore del Comune o degli enti gestori di servizi;
- a provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali di frazionamento e dell'atto notarile di trasferimento al Comune di proprietà delle opere ed aree di urbanizzazione. Quest'ultimo dovrà essere sottoscritto entro ..... mesi dall'esito positivo del collaudo, ovvero al massimo entro ..... mesi da specifica richiesta del Comune.

## **ART. 6 – CRONOPROGRAMMA – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. Il soggetto attuatore o il suo avente causa 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.
  - a. Presentazione permesso di costruire, entro.....giorni da .....
  - b. Comunicazione Inizio lavori, entro ..... giorni dal rilascio di PdC;
  - c. Fine lavori, entro ....giorni dalla comunicazione di inizio lavori e comunque entro il termine del .....
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:
  - a. per motivi di ordine generale;
  - b. per sopraggiunte nuove indicazioni dei piani urbanistici adottati dal Comune;
  - c. per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi;
  - d. 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.

5. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le sopracitate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

#### **ART. 7 – REALIZZAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI**

L'intervento oggetto della presente convenzione potrà essere realizzato anche secondo stralci funzionali, ferma restando la realizzazione preventiva e complessiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Stralci funzionali attuativi del progetto complessivo potranno essere:

1. Realizzazione del complesso alberghiero in prima fase;
2. Creazione del centro sportivo in seconda fase.

#### **ART. 8 – ONERI DOVUTI – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. A fronte delle cessioni previste, quantitativamente rilevanti e di notevole importanza strategica in relazione agli obiettivi pubblici perseguiti, nonché delle urbanizzazioni sulle stesse realizzate a spese del soggetto attuatore, l'ammontare del contributo di costruzione per la realizzazione degli interventi oggetto della presente convenzione urbanistica, si conviene azzerato.

2. Per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli stessi saranno dovuti solo nel caso di maggiore importo rispetto alle opere realizzate e cedute al patrimonio pubblico.

3. Gli spazi ai piani interrati dell'hotel adibiti a S.P.A. sono da considerarsi come non costituenti superficie utile, pur consentendo la permanenza di persone.

#### **ART.9 – GARANZIE**

1. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore o suo avente causa 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 delle opere da realizzare e cedere al Comune in ottemperanza agli obblighi assunti con la presente convenzione.

2. Il soggetto attuatore o suo avente causa, 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 o suo avente causa, e verificata dagli Uffici Comunali competenti.

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 o suo avente causa 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.10 – 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 o suo avente causa 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 o suo avente causa fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Sarà pure a carico dei suddetti la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
2. Il soggetto attuatore o suo avente causa si obbliga a presentare al Comune la comunicazione di fine lavori allegando il collaudo tecnico delle opere di urbanizzazione, svolto da un professionista di gradimento anche dell'Amministrazione comunale, incaricato e retribuito dal soggetto attuatore o suo avente causa.
3. Il soggetto attuatore o suo avente causa 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 o suo avente causa, 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.11 – 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 o suo avente causa 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 o suo avente causa 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 o suo avente causa, 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. 12 - 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: 13 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della presente convenzione, sarà preliminarmente esaminata in sede amministrativa. Qualora la controversia non sia composta in via bonaria, potrà essere devoluta all'Autorità giudiziaria competente.

#### **ART: 14 – ONERI, SPESE E TRASCRIZIONE**

Le spese da sostenersi di qualunque natura, inerenti e dipendenti, annesse e connesse, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi necessari alla sua attuazione, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore o suo avente causa.

In particolare sono a carico del soggetto attuatore o suo avente causa le spese 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.

La presente convenzione e da registrarsi ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n.131/1986.

#### **ART. 15 – NORME FINALI**

1. Il soggetto attuatore o suo avente causa 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.

2. 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.

3. 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, lì

PER IL COMUNE DI Riccione

---

IL SOGGETTO ATTUATORE

Il Sig./ La Società