

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, presenti i rappresentanti delle parti,
da una parte:

Società C.D.C. d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione **SOGGETTO ATTUATORE 1**;

Società C.I.A. d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione **SOGGETTO ATTUATORE 2**;

dall'altra:

Comune di Riccione (cod. fisc. 00324360403), con sede a Riccione (RN) Viale Vittorio Emanuele II n. 2 in persona di _____ (cod. fisc. _____), nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Viale Vittorio Emanuele II n. 2, Riccione (RN), pec comune.riccione@legalmail.it autorizzato alla firma del presente atto con _____ d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione **COMUNE DI RICCIONE**;

PREMESSO CHE:

1A. il **SOGGETTO ATTUATORE 1** è proprietario degli immobili siti in comune di Riccione (RN) Viale Veneto e individuati al catasto terreni del comune di Riccione al foglio 5 mappale 552 - 553 - 554 - 555 - 556 - 557 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 644 - 645 - 715 - 716 - 717 - 718 - 719 - 720 - 721 - 799 - 807 - 858 - 892 seminativo per una superficie catastale di 6455 m² e foglio 5 mappale 13 sub 149 ente urbano al catasto fabbricati del comune di Riccione.

2A. il **SOGGETTO ATTUATORE 2** è proprietario degli immobili siti in comune di Riccione (RN) Viale Veneto e individuati al catasto terreni del comune di Riccione al foglio 5 mappale 13 ente urbano al catasto fabbricati del comune di Riccione al foglio 5 mappali 13 sub 1;

3A. il **COMUNE DI RICCIONE** è dotato di:

- **PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) APPROVATO CON ATTO C.C. N. 34 DEL 23/04/2007** in vigore dal 23/05/2007, data di pubblicazione sul B.U.R. n° 63 del 23/05/2007.
- **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) ADOTTATO CON ATTO C.C. N. 6 DEL 20/02/2008**, controdedotto con atto C.C. n. 56 del 07/08/2008 e atto C.C. n. 57 del 11/08/2008 E APPROVATO CON ATTO C.C. 57 DEL 11/08/2008, pubblicazione sul B.U.R. n. 186 del 5/11/2008; Coordinato, ai sensi del comma 4 dell'art. 33 della L.R. n. 20/2000 e s.m., con i seguenti successivi atti:
 - Approvazione del piano triennale 2009/2011 delle valorizzazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare e s.m. (art. 58 D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008 n° 133) di cui agli atti: Del. di C.C. n° 12 del 26/03/2009; Del. di C.C. n° 64 del 24/09/2009; Del. di C.C. n° 90 del 10/12/2009;
 - Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio: Adottata con Del. di C.C. n° 67 del 24/09/2009 e Approvata con Del. di C.C. n° 45 del 10/08/2010 pubb. sul BURERT n° 125 del 29/09/2010;
 - Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio: Adottata con Del. di C.C. n° 55 del 29/09/2011 e Approvata con Del. di C.C. n° 4 del 16/02/2012 pubb. sul BURERT n° 35 del 29/12/2012;
 - Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio: Adottata con Del. di C.C. n° 37 del 04/07/2013 e Approvata con Del. di C.C. n° 21 del 07/04/2014 pubb. sul BURERT n° 170 del 18/06/2014;
 - Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio: Adottata con Del. di C.C. n° 2 del 29/02/2016 e Approvata con Del. di C.C. n° 32 del 07/11/2016 pubb. sul BURERT n° 371 del 14/12/2016;

- Recepimento D.G.R. 922/2017 Definizioni Tecniche Uniformi e Regolamento Edilizio Tipo: delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 21/12/2017;
- Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio: Adottata con Del. di C.C. n° 34 del 21/12/2017 e Approvata con Del. di C.C. n° 22 del 19/07/2018 pubb. sul BURERT n° 272 del 22/08/2018;
- Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio: Adottata con Del. di C.C. n° 24 del 19/07/2018 e Approvata con Del. di C.C. n° 38 del 20/12/2018 pubb. sul BURERT n° 25 del 23/01/2019.

CONSIDERATO CHE

1B. Il 1 Gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21 Dicembre 2017 recante “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” che ha sostituito la previgente LR 20/2000. La nuova legge urbanistica prevede un periodo transitorio di adeguamento della propria pianificazione urbanistica vigente, così ripartito:

- prima fase di tre anni, che si conclude il 1 Gennaio 2021, entro la quale deve essere formalmente avviato l'iter approvativo del nuovo strumento;
- seconda fase di due anni, che si conclude il 1 Gennaio 2023, entro la quale il PUG deve essere approvato.

2B. La legge Regionale n. 3/2020, recante “Disposizioni collegate alla legge di assestamento e prima variazione generale di bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna 2020-2020”, sono state apportate puntuali modifiche a diverse leggi regionali. In particolare, si evidenziano in questa sede gli artt. 8, 9 e 10 che modificano rispettivamente l'art. 3, l'art. 4 e l'art. 76 della Legge regionale n. 24/2017 “Tutela e disciplina del territorio”. Alla luce di tali modifiche, le tempistiche interessate da variazioni risultano così ridefinite:

- i Comuni devono avviare l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente predisponendo la proposta di PUG per la sua assunzione da parte della Giunta entro il 31 dicembre 2021 anziché entro il 31.12.2020;
- gli strumenti attuativi (PUA, Permessi di costruire convenzionati ove previsto) in aree esterne al territorio urbanizzato possono essere presentati – con completezza – fino al 31.12.2021 anziché fino al 31.12.2020;
- la stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai suddetti strumenti attuativi deve avvenire al massimo entro il 31.12.2023 anziché entro il 31.12.2022.

3B. La legge urbanistica regionale n. 24 del 21 Dicembre 2017 recante “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” all'art. 53 “procedimento unico” che prevede “Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato dall'art. 53 della LR 24/2017 per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere: [...] b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.”

CONSIDERATO INOLTRE CHE

1C. Il SOGGETTO ATTUATORE 1 congiuntamente al SOGGETTO ATTUATORE 2 ha presentato al comune di Riccione in data ___/___/___ prot. _____ “procedimento unico ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017 per ampliamento di attività commerciale esistente” sita in viale Veneto n.43 e censita al catasto fabbricati al foglio 5 mappale 13 sub 1 e 149 del comune di Riccione ricadente nell'ambito di classificazione degli strumenti urbanistici “ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali – Acr5 – zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati”;

2C. Le aree interessate dalla trasformazione urbanistica conseguente all'ampliamento di cui al punto precedente site in viale Veneto sono censite al catasto terreni foglio 5 mappali 552-553-554-555-556-557-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-644-645-715-716-717-718-719-720-721-799-807-858-892 del comune di Riccione e ricadenti nell'ambito di classificazione degli strumenti urbanistici "URN - Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani e ambiti per nuovi insediamenti urbani in attuazione del PRG pre-vigente: interventi ammessi fino al loro inserimento delle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC" e "PRG – Art. 4.2.1 comma 4 lett. a – Unità fondiaria e/o edilizie individuate come aree già destinate ai sensi del PRG previgente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non ancora attuate al momento dell'adozione del POC ed attuabili solo mediante POC" e "AUR – Art. 4.4.1 – ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC".

3C. Il progetto depositato in data _____ assunto al prot. _____ di cui al punto 1C della presente, redatto dal tecnico Ing. Arch. Berni Fabio si compone dei seguenti elaborati tecnici:

1A Tavola Stato Legittimo;

1B Tavola Superfici SDF;

1C Tavola Documentazione fotografica;

2 Tavola Stato Comparativo;

3A Tavola Stato di Progetto;

3B Tavola Render;

3C Tavola Superfici progetto.

Tutto ciò premesso e considerato e da valere quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, le parti sopra intervenute e rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA

- 1.1 La premessa e gli atti richiamati costituiscono parte integrante della presente convenzione e si devono intendere in questo integralmente riportati; qualsiasi modifica, nei limiti di cui agli articoli che seguono, deve essere concordata fra le parti e costituisce variante al presente accordo;
- 1.2 Gli elaborati grafici elencati nel "rilevato che" sopra descritti costituiscono parte integrante e sostanziale dell'atto di rilascio del procedimento unico art. 53 L.R. 24/2017, e saranno il riferimento per la successiva fase di attuazione del titolo stesso, sono, invece, da considerarsi solo parte compositiva della convenzione, e pertanto non allegati alla stessa;
- 1.3 I firmatari della presente convenzione si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di pianificazione.

ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE.

- 2.1 La presente convenzione regola contenuti e modalità attuative del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 alle condizioni e prescrizioni ivi contenute, la cui sottoscrizione è stata autorizzata con Delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____, che ha il valore e gli effetti di Progetto Unitario convenzionato in variante alla vigente pianificazione urbanistica;
- 2.2 Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza della presente convenzione si intendono assunti dal soggetto attuatore 1 congiuntamente al soggetto attuatore 2, così come dal Comune, per sé e per i propri

aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento.

2.3 Il Soggetto attuatore 1 congiuntamente al soggetto attuatore 2 si impegna con il presente atto ad adempiere a quanto riportato negli articoli successivi della presente Convenzione urbanistica.

ART. 3 - PARAMETRI DI PROGETTO

3.1.A Il progetto depositato in data _____ assunto al prot. _____ con procedimento unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 attua l'ampliamento della superficie di vendita di una medio-grande struttura di vendita alimentare:

- SUL totale piano interrato: 3.510,41 mq (invariata) così suddivisa:
 - Supermercato (zona non di vendita): 845,68mq (introduzione per modifica di destinazione d'uso)
 - Vani Tecnologici: 452,40 mq (invariata)
 - Superficie P3 parcheggi: 2.212,33 mq (riduzione di – 845,68 mq per modifica della destinazione d'uso)
- SUL totale piano terra: 2.843,69 mq (+ 78,83 mq ampliamento) così suddivisi:
 - Supermercato (zona non di vendita): 521,05 mq (-57,09 mq)
 - Supermercato (zona di vendita): 1.499,00 mq (+ 135,92 mq)
 - Restanti destinazioni: 823,64 mq (invariato)
- SUL totale piano primo: 1.113,82 mq (+ 58,71 mq ampliamento) così suddivisi:
 - Supermercato (zona non di vendita): 58,71 mq (+ 58,71 mq)
 - Uffici: 951,33 mq (invariata)
 - Altri usi: 103,78 mq (invariata)

3.1.B Ne consegue che le principali dotazioni territoriali sono:

- Superficie a Parcheggi P3 = 895,80 m²
- Superficie a Parcheggi P3 (area in ampliamento) = 2.861,48 m²
- Area a verde attrezzata da cedere al comune = 3.860,63 m²
- Area verde esistente = _____ m²
- Parcheggi Pubblici = 1.041,49 m² (invariata)
- Percorso pedonale coperto = 728,29 m² (- 33,28 m²)

3.1.C Il progetto prevede la quantificazione del contributo di costruzione in base alla DAL 186/2018 come recepito con delibera di consiglio comunale di Riccione n. 31/2019, il prospetto di calcolo è riportato nella tavola xxx facente parte del procedimento art. 53 LR 24/2017, che determina quanto segue:

- Oneri di Urbanizzazione primaria di 25.584,07 €
- Oneri di urbanizzazione secondaria di 33.108,79 €
- Costo di costruzione di 2.776,51 €
- Contributo straordinario 45.894,82 €

ART. 4 IMPEGNI DELLE PARTI.

4.1 Il soggetto attuatore, così come individuato nella premessa della presente Convenzione, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti, dichiara di assumere volontariamente le obbligazioni scaturite dal progetto definitivo seguenti e pertanto si impegna irrevocabilmente:

- a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di trasferimento a qualsiasi titolo dei beni immobili. Il soggetto attuatore pertanto si obbliga a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione della presente Convenzione che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti e nelle relative note di trascrizione. Il soggetto

attuatore si obbliga, quindi, a comunicare al Comune il trasferimento totale o parziale della proprietà di cui all'accordo entro 30 giorni dalla stipula dei contratti medesimi;

- ad accettare la nomina da parte dell'Amministrazione comunale del responsabile del procedimento per le opere pubbliche da realizzare, il quale sarà competente alla supervisione delle stesse in fase di progettazione e realizzazione nonché a fare fronte dei relativi oneri di cui al Codice dei Contratti Pubblici;
- ad eseguire il progetto e sostenere tutti gli oneri derivanti da progettazione, direzione lavori, e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria così come evidenziate sugli elaborati così come meglio precisate nel progetto, e qui di seguito descritte;
- a garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al RUE vigente e alle prescrizioni del Comune di Riccione;
- a sostenere i costi dei frazionamenti e relativi atti notarili per la cessione e/o asservimento delle aree interessate dalla realizzazione delle opere pubbliche al Comune;
- o a corrispondere il pagamento del contributo di costruzione nelle sue singole voci al momento della stipula della presente convenzione;
- o a cedere le eventuali aree, già facenti parte di aree pubbliche e ancora non cedute;
- o a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie descritte nei successivi articoli a tutela delle obbligazioni che il soggetto attuatore assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

4.2 Il Comune di Riccione, così come individuato nella premessa della presente Convenzione, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti, dichiara di assumere volontariamente le obbligazioni scaturite dal progetto definitivo seguenti e pertanto si impegna irrevocabilmente:

- a nominare il responsabile del procedimento per le opere pubbliche da realizzare, il quale sarà competente alla supervisione delle stesse in fase di progettazione e realizzazione nonché a fare fronte dei relativi oneri di cui al Codice dei Contratti Pubblici;
- a nominare, contestualmente al rilascio del titolo unico ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017 il collaudatore tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria con oneri a carico del soggetto attuatore;
- a ricevere le opere di urbanizzazione primaria eseguite su area e private per l'assolvimento di quanto previsto dalla presente Convenzione a seguito di cessione con oneri a carico del soggetto attuatore;
- o dalla data di conclusione del procedimento art. 53 LR 24/2017 a consegnare a titolo gratuito le aree di proprietà comunale che saranno interessate dall'intervento con responsabilità e manutenzione a carico del soggetto attuatore;

ART. 5 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE

5.1 Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale;

5.2 La conclusione del procedimento art. 53 L.R. 24/2017 ha valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio, per tutti gli interventi previsti, ai sensi del comma 15 dell'art. 38 della LR 24/17 in quanto sussistono i requisiti e condizioni prescritti per le opere edilizie e sono stati acquisiti i pareri, le autorizzazioni e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente;

5.3 Il procedimento unico contiene al suo interno le opere di urbanizzazione primaria e le opere private individuando degli stralci funzionali per categoria di intervento: opere di urbanizzazione primaria e opere private, pertanto verrà rilasciato un unico titolo edilizio;

5.4 L'inizio lavori dovrà prevedere il seguente ordine temporale: Stralcio opere di urbanizzazione primaria, stralcio opere private, naturalmente potrà essere dato un unico inizio lavori cumulativo di tutti gli stralci.

5.5 L'inizio lavori per le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere comunicato entro 12 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione ed ultimate entro 3 anni dall'inizio lavori, salvo proroghe di legge;

5.6 La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità dell'intervento privato è condizionata al solo deposito della comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione primaria a

carico del soggetto attuatore e del certificato di regolare esecuzione predisposto dal direttore lavori.

- 5.7 Tutte le opere delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti incluse nel procedimento art. 53 LR 24/2017, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati approvati, delle descrizioni e dei pareri espressi dagli enti coinvolti.
- 5.8 Entro 3 mesi dal deposito della comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere depositato il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria a carico del collaudatore nominato dall'amministrazione.
- 5.9 Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire e dalle eventuali motivate proroghe. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla realizzazione degli edifici serviti dalle opere stesse.
- 5.10 Tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine di validità della convenzione.

Art. 6 CESSIONE DI AREE DESTINATE ALL'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

- 6.1 il Soggetto Attuatore si impegna a cedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da progetto, suddivise come segue:
- Area a verde attrezzata da cedere al comune = 3.860,63 m²
- 6.2 Qualora, a seguito dello sviluppo delle successive fasi di progettazione o in fase di realizzazione, dovessero intervenire modifiche sulla perimetrazione delle aree destinate alle infrastrutture dell'ambito, le parti si impegnano ad addivinare ai relativi atti di rettifica che si rendessero necessari, previo frazionamento. Le spese connesse agli eventuali frazionamenti ed atti restano integralmente a carico del Soggetto Attuatore.
- 6.3 Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto il soggetto attuatore si impegna, ad eseguire a propria cura e spese le opere infrastrutturazione dell'aree a servizio dell'ampliamento dell'insediamento, così come evidenziate dagli elaborati allegati al progetto definitivo corredato da uno specifico computo metrico e quadro economico redatto in conformità al codice contratti, parte integrante del procedimento unico art. 53 l.r. 24/2017, individuati graficamente negli elaborati grafici, nello specifico tavole xxxxxx;
- 6.4 lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è possibile ai sensi del punto 6.1.2. della DAL 186/2018 come recepito con delibera di consiglio comunale di Riccione n. 31/2019 e dovrà rispettare previsto e dimostrato quanto richiesto al punto 6.1.6 e 6.1.4 della DAL 186/2018;
- 6.5 L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è costituito dall'importo quantificato in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione del progetto esecutivo, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali e allegato al procedimento art. 53 L.R. 24/2017;
- 6.6 Ai sensi della Delibera C.C. n. 31 del 26/09/2019 in recepimento della DAL n. 186/2018, il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto appresso indicato:
- 6.6.1 Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno scomputati ai sensi del punto 6.1.2 dell'allegato 2 alla DCC 31/2019;
- 6.6.2 Gli oneri di urbanizzazione secondaria congiuntamente al contributo afferente il Costo di Costruzione è versato integralmente in fase di rilascio del titolo, sulla base alle tabelle parametriche previste dell'allegato 2 alla DCC 31/2019;
- 6.6.3 Il contributo straordinario è versato integralmente in fase di stipula della convenzione, sulla base della relazione di calcolo redatta in base ai parametri dell'allegato 2 alla DCC 31/2019;

Art. 7 PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA) MANUTENZIONE E COLLAUDO

- 7.1 Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto l'art. 16, comma 2, bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. prevede: *"Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta*

attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, (ora art. 35 comma 1 Dlgs 50/2016) funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163." L'affidamento e l'esecuzione di lavori di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 35 avvengono nel rispetto di quanto definito all'art. 36 del Dlgs 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni;

- 7.2 L'importo complessivo delle predette opere di urbanizzazione primaria è determinato, sulla base del computo metrico allegato al procedimento unico e di euro 381.418,18 € per lavori ed oneri per la sicurezza;
- 7.3 L'intervento risulta particolarmente vantaggioso per il comune di Riccione in quanto la realizzazione eseguita dal soggetto attuatore consentirà di intervenire in tempi rapidi anticipatamente e contestualmente agli interventi sulle aree private;
- 7.4 Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art. 3 della legge n. 136/2010 e s. m. e i.);
- 7.5 Tutte le opere di urbanizzazione, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dalle norme in materia (si veda l'art. 102 del DLGS n. 50/2016);
- 7.6 La scelta del collaudatore dovrà essere effettuata dal Comune e dovrà essere comunicata al Soggetto Attuatore contestualmente al rilascio del titolo unico ai sensi art. 53 LR 24/2017.
- 7.7 Il collaudo dovrà essere effettuato entro 3 (sei) mesi dalla fine lavori, con le modalità previste dall'art. 102 del Dlgs 50/2016 e s. m. e i.. Il collaudatore eseguirà controlli in corso d'opera concordati con il Direttore dei Lavori, e gli uffici preposti del comune di Riccione
- 7.8 Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale ed alle eventuali varianti; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde;
- 7.9 Il Soggetto Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati;
- 7.10 Entro 30 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al RUP e al collaudatore gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni di cui al D.lgs n. 50/2016 e s. m. e i., sia su base informatica sia in formato cartaceo;
- 7.11 A conclusione delle operazioni di collaudo, il collaudatore emette il certificato di collaudo avente carattere provvisorio; assumerà carattere definitivo decorsi tre mesi dalla sua emissione. Sino all'approvazione del Collaudo delle opere, che dovrà avvenire entro tre mesi dalla data di deposito del Collaudo, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e l'approvazione del collaudo, il soggetto attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari;
- 7.12 L'approvazione del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate;
- 7.13 I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti. Tutte le aree sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione sono state trasferite a titolo gratuito al Comune come indicato al precedente art. 6;
- 7.14 Il soggetto attuatore consegna al Comune contestualmente alla fine dei lavori delle opere di urbanizzazione e al certificato di regolare esecuzione tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc);

ART. 8 VARIANTI

- 8.1 Qualunque variazione sostanziale, come definita dalla LR 23/2004, al procedimento unico art. 53 LR 24/2017, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso, secondo le procedure previste;
- 8.2 Le varianti non possono comportare ne espressamente ne tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione;

ART. 9 INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE; SANZIONI; CONSEGUENZE. RECESSO PER RAGIONI DI PUBBLICA UTILITA'

- 9.1 Qualora il soggetto attuatore, non rispetti, anche solo parzialmente, quanto contenuto nella presente convenzione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare tutte le aree interessate dal procedimento art. 53 LR 24/2017 per ciò che riguarda destinazioni d'uso, categorie e modalità d'intervento nonché potenzialità edificatorie, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi definiti all'art. 3 della presente;
- 9.2 In caso di inadempimento o ritardo nell'esecuzione di alcuna delle obbligazioni assunta dal soggetto attuatore il Comune potrà legittimamente sospendere o revocare lo strumento urbanistico attuativo od i titoli eventualmente già efficaci, chiedendo altresì l'eventuale sospensione dei lavori;
- 9.3 Il soggetto attuatore risponde nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere, ai sensi degli articoli 1483, 1490, 1494, nonché, ove applicabili, degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile. Il Comune potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al soggetto attuatore, da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.
- 9.4 Ai sensi dell'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il Comune, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dalla presente Convenzione in caso di grave inadempienza del soggetto attuatore, in ordine agli obblighi assunti con il procedimento art. 53 LR 24/2017;
- 9.5 In ogni caso è fatta salva e impregiudicata la piena facoltà dell'Amministrazione comunale di incamerare le cauzioni presentate dalla parte privata ai fini della esecuzione degli obblighi previsti, realizzando le opere pubbliche previste come onere di sostenibilità, senza che alcuna somma possa essere riconosciuto a qualsiasi titolo al proponente, che con la sottoscrizione della presente convenzione espressamente vi rinuncia;
- 9.6 Qualora il contenuto e tutte le clausole della presente convenzione non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto attuatore, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti del medesimo soggetto attuatore, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi, salvo ed impregiudicato quanto stabilito al successivo art. 11.

ART. 10 ONERI E SPESE

- 10.1 Tutti gli oneri e le spese tutte, nessuna esclusa, inerenti la redazione, formazione e la stipulazione della presente convenzione, nonché quelle derivanti dalla applicazione ed esecuzione della stessa sono interamente a carico del soggetto attuatore, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle tecniche, amministrative, catastali, notarili, di trasferimento delle aree al Comune, di frazionamento, fiscali, di registrazione e di trascrizioni e tutte quelle inerenti e conseguenti;
- 10.2 Saranno, altresì, a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni Pubbliche a seguito del iter del procedimento art. 53 LR 24/2017, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od oltre che si rendessero eventualmente necessarie.

ART. 11 GARANZIE FIDEIUSSORIE E PENALI

11.1 Le fidejussioni che dovranno essere rilasciate al Comune di Forlimpopoli a garanzia della esatta esecuzione degli impegni assunti dal Soggetto attuatore dovranno avere la forma del Contratto Autonomo di Garanzia ed essere emesse da primaria compagnia. La polizza fideiussoria assicurativa o bancaria dovrà in particolare prevedere:

- la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiari il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;
- la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
- l'impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;
- per ogni inadempimento contrattuale, il Soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo ai pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare;
- l'Istituto bancario o assicurativo dovrà accettare che l'inutile decorso del termine di 15 giorni dalla semplice richiesta di escussione della fideiussione comporterà, oltre all'avvio delle azioni legali, ed il risarcimento dei danni da parte del Comune garantito, l'automatica esclusione del soggetto fideiussore inottemperante ad offrire garanzie per ulteriori provvedimenti o procedimenti in cui sia parte il Comune di Forlimpopoli da qualsiasi soggetto richieste, per un periodo di anni uno dalla data di scadenza del termine di 15 giorni suindicato; a tal fine l'Istituto bancario o assicurativo dovrà dichiarare di prendere atto che il Comune provvederà a pubblicare all'Albo Pretorio comunale e sul proprio sito internet, l'elenco dei soggetti fideiussori inottemperanti;
- dovrà essere espressamente indicato quale foro competente quello di Forlì;
- dovrà essere espressamente precisato che l'importo garantito sarà quello previsto dal progetto edilizio e non, invece, l'eventuale minore importo del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare che potesse derivare dall'esito delle procedure di evidenza pubblica che il debitore principale è tenuto a svolgere in obbligo agli impegni convenzionali assunti;
- la polizza e/o fideiussione, qualora il Comune non invii copia della medesima e/o lettera di svincolo, dovrà intendersi tacitamente rinnovata anno per anno (o diversa frazione di anno) con conseguente obbligo di mantenimento delle obbligazioni e garanzie assunti".

11.2 Il Soggetto attuatore ha rilasciato a favore del Comune di Riccione fideiussione bancaria o assicurativa alla firma della presente convenzione pari al 100% dell'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria di 381418,18 + iva di legge derivanti dal computo metrico estimativo allegato al presente procedimento. Fideiussione n. del .

11.3 Il Soggetto attuatore ha effettuato bonifico n. del al fine del versamento dell'importo dovuto per il contributo straordinario di cui al punto 3.1.C pari _____ €;

11.4 Il Soggetto attuatore fin dalla sottoscrizione della presente convenzione si impegna a prestare idonee garanzie finanziarie, a sostegno dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione, con le modalità e tempi sotto indicati;

11.5 Lo svincolo dagli obblighi della cauzione avverrà mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi il Soggetto attuatore da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;

11.6 Le parti concordemente pattuiscono, ritenendole congrue ed adeguate, una penale in capo al Soggetto attuatore nei seguenti casi:

- mancato inizio lavori entro i termini di cui all'art. 5 in assenza di comunicazione di proroga, per una

somma pari € x per ogni giorno di ritardo. (da calcolarsi sulla base del principio di proporzionalità della clausola penale sancito dall'art. 1384 c.c.);

- mancata comunicazione al Comune del trasferimento totale o parziale della proprietà entro 30 giorni dalla stipula del contratto medesimo per una somma pari € x per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo di € x;

11.7 Ancorchè le garanzie siano commisurate agli importi delle opere di cui ai commi precedenti esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate od insufficienti cessioni di aree, nonché gli adempimenti che possano arrecare pregiudizio al comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

11.8 La garanzia copre altresì, senza alcun riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore, ai sensi dell'articolo 7, 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, nonché le penali di cui al precedente comma;

11.9 È fatta salva ed impregiudicata ogni altra azione attivabile dall'Amministrazione comunale per risarcimento danni.

ART. 12 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

12.1 La presente convenzione ha validità pari a 10 anni dalla data di sottoscrizione. Resta salva la facoltà dell'amministrazione di valutare l'opportunità di autorizzare su istanza dei soggetti attuatori la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.

12.2 La presente convenzione cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

ART. 13 RINUNCIA

13.1 Il soggetto attuatore dichiara di non pretendere nulla in cambio e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa alla liquidazione di ogni compenso per l'attività di cui trattasi, ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito con la presente convenzione, astenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere.

ART. 14 RISOLUZIONE

14.1 Fatto salvo quanto previsto nei precedenti articoli, la presente convenzione resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di cessione dell'area di cui all'art. 6 ovvero di adempiere agli altri obblighi previsti dal presente atto;

14.2 In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata con cui il Comune dichiara al soggetto attuatore che intende valersi della succitata clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile;

14.3 Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del codice civile;

14.4 La risoluzione della presente convenzione, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera del Consiglio Comunale di revoca delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale;

ART. 15 RECESSO

15.1 Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dalla convenzione, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali

pregiudizi verificatisi in danno del soggetto attuatore.

ART. 16 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

- 16.1 L'attività dell'Amministrazione Comunale è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità (art. 97 Cost.), di trasparenza e di concorrenzialità, e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione legale di fatto analoga a quella del soggetto attuatore contraente;
- 16.2 La conclusione del procedimento art. 53 LR 24/2017 con il soggetto attuatore, delle aree o degli immobili oggetto della convenzione, è conseguente ad una procedura ad evidenza pubblica;
- 16.3 Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente;
- 16.4 Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Riccione è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente sia dei suoi eventuali successori ed aventi causa;
- 16.5 La convenzione rimane valida ed efficace, anche in caso di contestazione, giudiziaria o stragiudiziale del terzo, a meno che il provvedimento non sia sospeso dall'autorità giudiziaria o volontariamente dall'amministrazione, cui spetta in generale il potere di autotutela, anche in merito alla sospensione degli atti;
- 16.6 Il soggetto attuatore rimane l'unico responsabile di eventuali lesioni del diritto del terzo che si realizzino per effetto della convenzione, assumendosi l'onere di risarcirlo o indennizzarlo, tendo indenne il Comune.

ART. 17 EFFICACIA DELL' ATTIVITA' AMMINISTRATIVA GIA' ESPLICATA IN VISTA DELLA STIPULA DEL PRESENTE ACCORDO

- 17.1 Sono salvi gli effetti delle deliberazioni, pareri, assensi, accordi già approvati posti in essere dai firmatari del presente atto anteriormente alla stipula del medesimo, con particolare riferimento alle comunicazioni intercorse tra le parti;

ART. 18 ELEZIONE DI DOMICILIO

- 18.1 Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa;

ART. 19 RICHIAMI NORMATIVI

- 19.1 Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 53 L.R. n. 24/2017 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché le leggi urbanistiche vigenti e, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti;
- 19.2 Il soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nella convenzione verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196 ed il Regolamento (UE) 2016/679, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

ART. 20 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

- 20.1 Per tutte le controversie relative al presente Accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità

Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Riccione.