

## COMUNE DI CATTOLICA

### **Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Zona D.12.1 – G7, via Carpignola Completamento delle opere di urbanizzazione primaria LOTTI 1 e 2**

#### **Schema di convenzione**

#### **REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciotto (2018) e questo giorno .... (.....) del mese di ....., alle ore ....., in ..... Via ....., presso la .....Innanzi a me ....., si sono costituiti:-----

Da una parte:-----

-Alessandro Costa \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ il quale interviene nella sua qualità di dirigente del Settore 2 del Comune di Cattolica con sede in Piazza Roosevelt 5, così come risulta da decreto sindacale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, ..... in seguito denominato nel presente atto “Comune”;-----

dall'altra parte:-----

– Giuseppe Andreani nato a Cattolica (RN) il 14/03/1958, domiciliato per la carica in Pesaro (PU) via Strada della Romagna n. 361 Loc. Colombarone, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Legale Rappresentante della società “ANDREANI GROUP INTERNATIONAL S.R.L. Unipersonale” con sede a Pesaro (PU), in via Strada della Romagna n. 361 Loc. Colombarone (codice fiscale 01494220419), come da poteri di statuto, in seguito più brevemente denominato nel presente atto “lottizzante/comproprietario“. -----

– Jaures Cappucci nato a Bologna il 01/08/1960, domiciliato per la carica in Forlì, Via A.Oriani 1, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Legale Rappresentante della società “MELOZZO S.R.L.” con sede a Forlì, in via A.Oriani 1 (codice fiscale 03573100405), come da poteri di statuto, in seguito più brevemente denominato nel presente atto “lottizzante/comproprietario“.-----

Componenti della cui identità personale, io Notaio, sono personalmente certo

## PREMESSO

- Che con delibera di Consiglio Comunale n 53 del giorno 08.10.2004 veniva approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, per l'edificazione a destinazione culturale, ricreativa, sportiva, commerciale e di ristorazione della Zona D.12.1 – G7 sita in via Carpignola,
- che con Convenzione Urbanistica, atto ai rogiti del notaio Pietro Bernardi Fabbrani in data 20/07/2005, rep. 21554, racc. 7529, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 03/08/2005 al n. 319 serie IV e Trascritto all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 29/07/2005 all'art.7024-7025, venivano regolati i rapporti tra il "Soggetto Attuatore" IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L." ed il Comune, relativi alla realizzazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica di cui trattasi
- che il Soggetto Attuatore produceva, a garanzia dell'obbligo di realizzazione delle sole opere di urbanizzazione, due specifiche polizze fidejussorie assicurative emesse dalla compagnia "VITTORIA ASSICURAZIONI S.p.A." per un importo complessivo di € 2.890.025,00, in particolare
  - n.616.071.0000.900316 del 27.03.2006
  - n.616.071.0000.900312 del 02.03.2006
- che il Comune di Cattolica rilasciava il Permesso di Costruire n.35 del 30/03/2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste;
- che in data 23/03/2007 il "Soggetto Attuatore" IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L." iniziava la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- che nel luglio 2009 il Comune accertava che buona parte delle opere di urbanizzazione erano state eseguite, autorizzando contestualmente lo svincolo parziale della fidejussione sino al residuo importo garantito pari ad € 867.008,00, prorogando il termine per il completamento delle opere al 30/09/2010;
- che in data 28/12/2012 il Tribunale di Bologna pronunciava sentenza n. 174/2012 con cui dichiarava il fallimento della soc. " IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. in liquidazione" (Soggetto Attuatore) e nominava curatore la Rag. Golferi Monica, con studio in Bologna
- che il Comune, con Determina Dirigenziale n. 240 del 15/04/2013, in attuazione della Delibera di C.C. n.16 del giorno 08 aprile 2013 decretava la decadenza del piano e disponeva l'escussione della polizza fidejussoria necessaria al completamento delle opere,

facendo salva ogni azione per il risarcimento dei danni subiti;

- che in data 10/07/2014, a seguito della disposizione di escussione, il Comune di Cattolica e la “VITTORIA ASSICURAZIONI S.p.A.” hanno sottoscritto un “Atto di Transazione”, a saldo e transazione, di ogni qualsivoglia pretesa azionata e/o azionabile nei confronti di “VITTORIA ASSICURAZIONI S.p.A.” relativamente alle polizze, dal quale emerge che:
  - la “VITTORIA ASSICURAZIONI S.p.A.” si è impegnata a versare -ed ha poi effettivamente versato- al Comune di Cattolica la somma di € 800.000,00 distinta come segue:
    - quanto ad euro di cui € 327.117,00 in riferimento alla polizza n.616.071.0000.900316 del 27.03.2006
    - quanto ad euro € 472.883,00 in riferimento alla polizza n.616.071.0000.900312 del 02.03.2006 ;
  - il “Fallimento Società IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. in liquidazione” si obbligava, al momento della alienazione, a seguito di asta pubblica del compendio immobiliare, a porre a carico degli aggiudicatari/acquirenti l’importo da versare al Comune di Cattolica relativo a parte delle opere di urbanizzazione, pari a € 539.891,00 con ripartizione proporzionale ad ogni lotto, da pagarsi al momento del ritiro del Permesso di Costruire per il completamento di ogni singolo edificio;
  - il Comune di Cattolica doveva procedere alla proroga della validità del Piano Particolareggiato di 5 anni, con l’impegno di procedere alla ultimazione delle opere primarie mancanti entro il termine di anni 5 decorrente dall’inizio lavori di completamento di almeno uno degli edifici privati, procedendo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali correlati ai lavori di completamento dei detti edifici privati e provvedendo ai relativi collaudi a sue cure e spese;
  - il Comune di Cattolica si obbligava ed impegnava a non apportare modifica alcuna alla disciplina urbanistica relativa alle aree oggetto della presente convenzione sino alla integrale attuazione del Piano Particolareggiato, fatta salva l’ipotesi di eventuali modifiche concordate dal Comune con i proprietari degli edifici, dopo l’emissione da parte del Tribunale di Bologna dei decreti di trasferimento della proprietà dei beni immobili;
  - il “Fallimento Società IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. in liquidazione” e il Comune di Cattolica convenivano di cedere e alienare, l’una in favore dell’altra i

rispettivi diritti di proprietà su alcune particelle; in particolare il “Fallimento Società IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. in liquidazione” cedeva al Comune di Cattolica tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione e consegnava il materiale in precedenza acquistato per la realizzazione della pavimentazione di parte delle opere di urbanizzazione, materiale in parte conservato presso i magazzini comunali ed in parte utilizzato, dietro autorizzazione, in altri siti del territorio comunale ;

- che le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione sono divenute di proprietà del Comune di Cattolica con atto notaio Pietro Bernardi Fabbrani, rep. 35249 del 25/07/2014;
- che, come già anticipato, il “Fallimento Società IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. in liquidazione”, al fine di procedere con la messa all’asta degli immobili, ha individuato l’onere di € 539.891,00 da porre a carico dei quattro immobili oggetto di vendita e più precisamente:
  - lotto n. 1, € 58.794,00
  - lotto n. 2, € 107.762,00
  - lotto n. 3, € 260.012,00
  - lotto n. 4, € 113.323,00

## VERIFICATO

- che, a seguito di Asta Pubblica in data 3 marzo 2016 , la soc. MELOZZO S.R.L., con sede a Forlì, in via A.Oriani 1, codice fiscale 03573100405, si è aggiudicata il lotto n. 1, censito: al Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica al foglio 6, particella 2830, via Carpignola, p. S1-T-1, cat. in corso di costruzione, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cattolica al foglio 6, particella 2830, Ente Urbano di mq. 1.350, oltre a quota pari a **1/4** sulla Cabina elettrica comune ai quattro lotti/fabbricati del complesso “Centro-video-giochi-sport” distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica, al foglio 6, particella 2681, p. T, cat. D/1, rendita catastale € 50,00, al Catasto Terreni del Comune di Cattolica, al foglio 6, particella 2681, Ente Urbano di mq. 25; con rettifica della Voltura in corso
- che, a seguito di Asta Pubblica in data 15 settembre 2016 la soc. “ANDREANI GROUP INTERNATIONAL S.R.L. Unipersonale” con sede a Pesaro (PU), in via Strada della Romagna n. 361 Loc. Colombarone (codice fiscale 01494220419), si è aggiudicata il lotto n. 2, censito: al Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica al foglio 6, particella 2744, via

Carpignola, p. S1-T-1, cat. in corso di costruzione, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cattolica al foglio 6, particella 2744, Ente Urbano di mq. 2471, oltre a quota pari a 1/4 sulla Cabina elettrica comune ai quattro lotti/fabbricati del complesso “Centro-video-giochi-sport” distinta: al Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica, al foglio 6, particella 2681, p. T, cat. D/1, rendita catastale € 50,00, al Catasto Terreni del Comune di Cattolica, al foglio 6, particella 2681, Ente Urbano di mq. 25; con rettifica della Voltura in corso

- che il Piano Particolareggiato è ancora vigente, in considerazione della proroga concessa con atto di Giunta Comunale n.56 del 10.04.2015, con tutte le condizioni derivanti dalla sua approvazione sino al giorno 08/10/2019.
- che trattasi di opere riconducibili alla categoria “opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria” e funzionali alla trasformazione urbanistica del comparto di cui trattasi.

#### PRESO ATTO

- che le società “ANDREANI GROUP INTERNATIONAL S.R.L.” e MELOZZO S.R.L., come sopra meglio identificate, con rispettive comunicazioni PG 22101 del 06/06/2017 ed integrazione PG 26421 e del 04/07/2017 e PG 27064 del 10/07/2017, si sono rese disponibili ad assumere il ruolo di “Soggetto Attuatore” in surroga al “Fallimento Società IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. in liquidazione”,

#### CONFERMATO

- che la Giunta Comunale, con delibera n.158 del 19/09/2017 a fronte di quanto sopra, ha deliberato di accettare la proposta delle società aggiudicatarie degli immobili identificati con il n. 1 e 2, surrogandoli al precedente “Soggetto Attuatore” alle condizioni riportate negli articoli che seguono
- che la Giunta Comunale, con delibere n. 181 del 31/10/2017 e n.207 del 22/11/2017 ha adottato il PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2018/2020 ” e che all’interno di tale Programma, l’Organo Esecutivo , ha inserito la previsione di spesa di € 250.000,00 per *Lavori di completamento di opere di urbanizzazione piano di lottizzazione denominato “VGS centro Video Gioco Sport “;*
- che il PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2018/2020 è stato definitivamente approvato come allegato al bilancio di previsione 2018, con delibera di Consiglio Comunale n.7 del 29 gennaio 2018,;
- che le opere mancanti sono esclusivamente opere di urbanizzazione primaria che il Soggetto

Attuatore originario avrebbe dovuto realizzare e cedere al Comune;

Tutto ciò premesso,

previa ratifica e conferma da parte dei contraenti della narrativa precedente, che dichiarano parte integrante e sostanziale di questo atto

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

#### **ART.1 – Oggetto della convenzione**

La presente convenzione disciplina il completamento dell'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica sull'area posta in Cattolica, via Carpignola, distinta all'Agenzia del Territorio di Rimini, Catasto Terreni del comune di Cattolica, al Foglio 6, mappali:

- 1491 (parte)
- 2555 (parte)
- 2702 (parte)
- 2705 (parte)
- 2709 (parte)
- 2717 (parte)
- 2721 (parte)
- 2731 (parte)
- 2557
- 2674
- 2679
- 2697
- 2699
- 2704
- 2713
- 2714
- 2715
- 2716
- 2729

limitatamente alle opere connesse alla trasformazione urbanistica dell'area relativa ai lotti 1 e 2 identificate con perimetrazione rossa nell'elaborato Catastale planimetrico allegato sotto la lettera A al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO A)

- Le società: “ANDREANI GROUP INTERNATIONAL S.R.L.” e MELOZZO S.R.L.,

assumono il ruolo di “Soggetto Attuatore” del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato “VGS centro Video Gioco Sport” per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria nelle aree citate al punto precedente.

- Le destinazioni ammesse, e i relativi parametri, sono quelle definite dalla precedente convenzione urbanistica e riportate nei Bandi di Asta pubblica per la vendita degli immobili e di seguito descritte:
  - lotto 1 – proprietà Melozzo srl - ad uso Mediastore e Pubblico Esercizio
  - lotto 2 – proprietà Andreani Group International srl - ad uso Commerciale-Direzionale

il comune di Cattolica, mette a disposizione del Soggetto Attuatore le aree interessate al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, sopra identificate.

- Il Comune di Cattolica contribuisce alla realizzazione dell’opera con la somma deliberata di € 250.000,00, di cui alle delibere di Giunta n. 181 del 31/10/2017 e n.207 del 22/11/2017 e Consiglio Comunale n.7 del 29 gennaio 2018, liquidabili al rilascio del certificato di collaudo positivo con le modalità previste all’Art. 12.
- Il Comune di Cattolica consegnerà al Soggetto Attuatore, al momento dell’inizio lavori, il materiale eventualmente utile al completamento dei lavori, derivatogli dalla Transazione citata in premessa, liberandosi da ogni responsabilità di stoccaggio e guardiana.
- Il Soggetto Attuatore mette a disposizione per l'esecuzione dei lavori la somma complessiva di 212.783,31, garantita come previsto all’Art. 10.
- Il Soggetto Attuatore avrà a disposizione, per il completamento delle opere funzionali alla trasformazione urbanistica dell'area, limitatamente ai lotti 1 e 2, la somma stanziata dal Comune pari a € 244.725,56 (oltre alla quota parte prevista per il collaudo per un complessivo di € 250.000,00) che, sommate a € 212.783,31 di cui al punto precedente, fissano per l'intervento l'importo lavori complessivo in € 457.508,88 (quattrocento cinquantasettemilacinquecentotto/88), escluse le spese tecniche, a carico comunque del soggetto attuatore (progettazione, DL, sicurezza e contabilità).
- Il Soggetto Attuatore dichiara di assumere l’onere relativo alla redazione dell’As-built dell’intero comparto, partecipando alla spesa in modo proporzionale agli impegni derivanti dalle aggiudicazioni all’asta, dei lotti 1 e 2.
- Il Soggetto Attuatore dichiara di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che vincolano sé stesso e suoi aventi causa a qualsiasi titolo fino al loro completo assolvimento.

## **ART.2 – Descrizione delle opere di urbanizzazione**

- Le opere di urbanizzazione primaria, interne al comparto, fanno espresso riferimento agli originari elaborati, allegati al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, n.35 del 30/03/2006; le aree e le opere sono oggi individuate negli elaborati allegati alla presente convenzione e di seguito descritti, che comprendono le sole opere di completamento delle porzioni funzionali ai lotti 1 e 2:
  - Tav. 1– Individuazione Catastale delle aree (Allegato A)
  
  - Tav. 2 – Planimetria di progetto (Allegato B)
  - Quadro Tecnico Economico Riepilogativo – QTE (Allegato C)
  - Computo metrico estimativo lotti 1 e 2 (Allegato D)
- I suddetti elaborati, sottoscritti dal Soggetto Attuatore contestualmente alla presente convenzione, per piena conferma e accettazione, oltre che dal dirigente del Settore Tecnico del Comune, rimangono depositati agli atti e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione
- Le opere di urbanizzazione -come risulta evidente dagli elaborati grafici allegati alla presente- principalmente consistono in:
  - completamento dei percorsi interni e della piazza;
  - completamento delle aree di parcheggio ;
  - completamento delle aree a verde pubblico;
  - percorsi ciclabili e ciclopedonali ;
  - completamento della pubblica illuminazione;
  - completamento delle reti per telefonica ed energia elettrica ;
  - completamento delle reti di acqua, gas;
  - completamento delle fognature bianche e nere ;
  - allacciamenti alle reti pubbliche preesistenti
  - rimanenti opere, così come meglio specificate negli elaborati progettuali
- Le suddette opere sono riconducibili alla categoria “opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria”, così come si evince dall'elaborato “Computo metrico estimativo ” (Allegato D).
- Dal Quadro Tecnico Economico, allegato, si evince che il costo complessivo delle opere da realizzare sarà pari a € 457.508,88

## **ART. 3 – Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione – Titolo abilitativo**

- Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al Comune di Cattolica il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro sei mesi dalla stipulazione della presente convenzione; in caso di ritardo, il Comune applicherà la penale stabilita all'articolo 11.
- Contemporaneamente alla presentazione del progetto dovrà essere presentato l'As-built delle opere realizzate.
- Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve rispettare:
  - i contenuti degli elaborati di cui all'articolo 2 opportunamente aggiornati e tutte le indicazioni previste dalla normativa vigente in materia di elaborati costituenti un progetto esecutivo, comprensiva delle indicazioni e disposizioni di massima del piano di sicurezza e coordinamento dei lavori.
  - le prescrizioni che saranno indicate dagli uffici comunali, nonché dagli altri Enti competenti, in sede di verifica del progetto.
- A seguito della verifica positiva del progetto esecutivo, il Comune rilascerà il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione oggetto di completamento.
- Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere in conformità al progetto esecutivo, approvato con il rilascio del permesso di costruire, nonché a rispettare gli obblighi di cui alla presente convenzione.
- Le opere di urbanizzazione sono affidate ad operatori attraverso una procedura di evidenza pubblica, per quanto non espressamente previsto dall'articolo 45 della Legge 22.12.2011, n.214 (che introduce il comma 2bis all'art.16 del DPR 380 del 2001), in quanto trattasi di opere riconducibili alla categoria “opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria” e correlate all'urbanizzazione del comparto di cui trattasi.
- In caso di affidamento esterno, prima dell'inizio lavori dovranno essere comunicati al Comune i nominativi dei nuovi operatori e le relative documentazioni ai sensi del DLGS 50/2016, in merito a quanto attiene la possibilità di contrarre con la pubblica Amministrazione. L'esecutore degli interventi di urbanizzazione previsti nella presente convenzione dovrà essere comunque in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal D.Lgs.50 – 2016 e 56 – 2017 e dal DPR 207 del 2010.
- Con la presente convenzione, il Comune di Cattolica delega il Soggetto Attuatore ad eseguire tutte quelle opere, anche se poste fuori del comparto urbanistico, quali allacciamenti di sottoservizi, rifacimento marciapiedi ecc., necessarie e funzionalmente connesse alle trasformazioni urbanistiche in oggetto, previa richiesta di autorizzazione all'occupazione dei terreni di proprietà comunale, per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse.

#### **ART. 4 – Titoli abilitativi e condizioni per la realizzazione degli interventi edilizi**

- Il rilascio del permesso di costruire relativo al completamento degli edifici è subordinato alla sottoscrizione del presente atto
- Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati insistenti sui lotti 1 e 2 è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione trattate negli articoli precedenti comprensivo di tutte le certificazioni.
- Il Soggetto Attuatore è obbligato, in caso di alienazione delle aree destinate agli interventi edilizi, a richiamare nel titolo ed a trascrivere i contenuti della presente convenzione

#### **ART. 5 – Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione**

- Ai sensi dell'art.6) dell'Accordo Transattivo siglato il 10 luglio 2014, le opere previste dovranno essere terminate nell'arco temporale di anni cinque decorrenti dall'inizio dei lavori al completamento di almeno uno degli edifici privati.
- Su richiesta motivata del Soggetto Attuatore, purché presentata anteriormente alla scadenza, i termini per l'inizio o per l'ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del Soggetto Attuatore.
- Decorso tali termini, il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita; in tal caso, il Comune applicherà la penale prevista dall'articolo 11.

#### **ART. 6 – Termini per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica - Validità della convenzione**

La presente convenzione è efficace fino alla scadenza del termine di validità del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata con valenza Pubblica, prorogata con delibera di Giunta Comunale n.52 del 22.04.2015 sino al giorno 08 ottobre 2019, fatti salvi i termini per il completamento delle opere riportati all'articolo precedente

#### **ART. 7 – Cessione delle opere di urbanizzazione e obblighi connessi**

- Le aree oggetto di completamento, già di proprietà comunale in forza dell'atto Notaio Fabbrani Rep. 35249 del 25/07/2014, ritorneranno nella disponibilità del Comune di Cattolica solo dopo la verifica positiva da parte degli uffici preposti, a seguito di emissione di collaudo.
- Ai fini del presente articolo, il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di produrre la necessaria documentazione, comprensiva di eventuale frazionamento, a suo carico delle aree inerenti le opere di urbanizzazione, entro tre mesi dalla data del collaudo.
- La manutenzione e la conservazione (nonché la responsabilità) delle opere realizzate su aree di proprietà comunale, resta a carico del Soggetto attuatore fino alla presa in consegna delle

opere di urbanizzazione da parte del Comune.

- Qualora il Soggetto Attuatore intenda procedere all'alienazione delle aree costituenti i fabbricati, sostituendo a sé altro Soggetto nella posizione di Attuatore, quest'ultimo subentrerà in tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione. Si deve pertanto intendere che gli obblighi di cui alla presente convenzione si trasferiscono anche agli aventi causa, a qualsiasi titolo, dal Soggetto Attuatore, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il Soggetto Attuatore si impegna, in caso di alienazione a qualsiasi titolo dei fabbricati, a richiamare espressamente nel titolo ed a trascrivere le obbligazioni di cui alla presente convenzione.
- In caso di alienazione, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che gli aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato idonee garanzie sostitutive.

**ART. 8 – Contributi connessi al titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi - quantificazione delle opere da scomputare.**

- L'ammontare del contributo di costruzione dovuto per il completamento degli edifici (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) sarà determinato applicando le tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo relativo ai singoli edifici.
- Il contributo di costruzione, ai sensi dell'articolo 29 e seguenti della L.R. 15/2013 e smi, dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:
  - Oneri di urbanizzazione primaria  
Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti, in quanto il Soggetto Attuatore realizza direttamente tali opere;
  - Oneri di urbanizzazione secondaria  
Gli oneri di urbanizzazione secondaria non sono dovuti dal soggetto attuatore, in quanto è stata escussa la fidejussione relativa e non previste altre integrazioni in questa fase di esecuzione opere;
  - Costo di costruzione  
Il costo di costruzione essendo già stato assolto dal precedente Soggetto Attuatore, è dovuto limitatamente all'eventuale adeguamento ISTAT e ad eventuali opere edilizie in variante
- Prima del collaudo delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà presentare al Comune la contabilità finale che attesti l'importo definitivo delle opere di urbanizzazione realizzate. Nel caso in cui tale importo, al netto di Contributi Cassa (per i professionisti) e

IVA, risultasse inferiore all'importo stabilito nel Quadro Tecnico Economico riepilogativo (Allegato D) il Comune di Cattolica potrà trattenere la somma risparmiata.

Nel caso in cui l'importo definitivo delle opere di urbanizzazione, come sopra calcolato, risultasse superiore all'importo determinato nel QTE, la differenza sarà ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

Resta inteso che eventuali opere aggiuntive che si rendessero necessarie al completamento, contributi richiesti agli enti e quant'altro dovuto, non previste nel QTE, contribuiranno a formare il costo finale dell'opera che determinerà l'eventuale conguaglio di cui sopra, solo se preventivamente approvate da parte dell'Ente

La somma massima di euro 250.000, come sopra determinata, che il comune dovrà versare al Soggetto Attuatore, potrà essere oggetto di cessione del credito solo a saldo di quanto quest'ultima dovrà ancora avere, previa dichiarazione, da parte di professionisti e di altre eventuali imprese, dell'avvenuto saldo delle fatture emesse a fronte delle prestazioni, forniture, mano d'opera ed altro, rese necessarie per il completamento dell'opera.

#### **ART. 9 – Varianti**

- Costituiscono varianti al Piano le modifiche che alterino l'impianto urbanistico generale, incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e sulla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico nonché le modifiche agli usi incompatibili con quelli già consentiti dal P.P.
- Sono autorizzate dal Dirigente competente, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano, quelle modifiche che non rientrano nella fattispecie di cui al punto precedente.
- Sono consentite, altresì, in sede di rilascio di permesso di costruire per opere di urbanizzazione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, quelle variazioni che non modificano l'assetto urbanistico e infrastrutturale delle opere di urbanizzazione e non alterino in termini quantitativi le aree a standard e le aree destinate alla viabilità .
- In fase di esecuzione, sono possibili varianti al permesso di costruire per opere di urbanizzazione, senza la necessità di modifica della convenzione, limitatamente:
  - alle variazioni dei tracciati delle singole opere di urbanizzazione (linee a rete, fognature )
  - alle aperture, traslazioni di passi carrai;
- all'adeguamento a prescrizioni richieste in corso d'opera da Enti/Uffici.

## **ART. 10 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

- A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della buona e corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore è obbligato a costituire, prima della stipulazione, idonee garanzie in forma di fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo complessivo di € 212.783,31 (duecentododicimilasettecentoottantatre/31). A tal fine, il Soggetto Attuatore ha depositato nella sede del Comune le garanzie fideiussorie come di seguito elencate:

- n..... rilasciata da ..... per il contraente .....in data .....per l'importo di euro 75.112,17 (settantacinquemilacentododici/17)
- n..... rilasciata da ..... per il contraente .....in data .....per l'importo di euro 137.671,15 (contotrentasettemilaseicentosestantuno/15)

valide fino a formale svincolo da parte del Comune, dell'importo complessivo. Le ditte Andreani Group International srl e Melozzo srl sono comunque obbligate in solido verso il Comune di Cattolica.

Le fideiussioni devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priverà di efficacia la garanzia.

- Qualora accerti irregolarità, inadempimenti o ritardi, da parte del Soggetto Attuatore, rispetto agli obblighi previsti dalla presente convenzione, il Comune di Cattolica può inviare al Soggetto Attuatore diffida ad adempiere, mediante atto del Dirigente competente, fissando un termine per l'adempimento, commisurato alla gravità dell'inadempimento. Decorso inutilmente il termine stabilito, il Comune escute la relativa quota di fideiussione, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno e l'applicazione della penale convenzionale prevista.
- Le fideiussioni sono comunque operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, al verificarsi di qualsiasi inadempimento del Soggetto Attuatore. In particolare, il Comune di Cattolica provvederà all'escussione, anche parziale, delle fideiussioni presentate nei casi sotto indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - “non collaudabilità” di tutte le opere di urbanizzazione o di parte delle stesse;
  - realizzazione di opere di urbanizzazione parzialmente difformi da quanto previsto nel progetto esecutivo, ma ritenute collaudabili: in tal caso, la fideiussione verrà escussa

per la sola somma derivante dal minor valore dei materiali e delle opere;

- inadempimento degli obblighi di manutenzione delle opere realizzate, a carico del Soggetto Attuatore fino all'acquisizione da parte del Comune.

Resta salva da parte del Comune di Cattolica ogni facoltà di rivalsa in relazione a danni di importo superiore alla disponibilità della garanzia.

Le fidejussioni possono essere estinte solo dietro formale richiesta da parte del Soggetto Attuatore ad avvenuto collaudo positivo.

#### **ART. 11 – Penali - Esecuzione d'ufficio**

1. Il Comune di Cattolica si riserva la facoltà di applicare le seguenti penali, nel caso in cui ravvisi violazione degli obblighi convenzionali:
  - ritardo nella presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: da € 150 a € 3.000;
  - ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione, nei termini stabiliti dall'articolo 5: € 50 per ogni giorno di ritardo, fino alla concorrenza massima del 5% del valore complessivo delle opere.
2. L'applicazione delle penali viene effettuata dal Dirigente competente, previa contestazione dell'inadempimento mediante la diffida ad adempiere di cui all'articolo precedente. Il Soggetto Attuatore ha comunque facoltà di presentare controdeduzioni entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della diffida. L'importo delle penali, ove non sia predeterminato, sarà in relazione all'importanza dell'inadempimento ed al danno arrecato.
3. Il pagamento della penale deve essere effettuato entro trenta giorni dalla notifica della determinazione dirigenziale di applicazione della penale. In caso di mancato pagamento nei termini stabiliti, il Dirigente competente potrà escutere la fideiussione per l'importo corrispondente.
  - Il pagamento della penale non esonera il Soggetto Attuatore dal risarcimento degli eventuali maggiori danni.
  - Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente ad eseguire o completare le opere di urbanizzazione in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi delle fideiussioni/deposito cauzionale, quando questi non vi abbia provveduto nei tempi e modi stabiliti dalla presente convenzione. A tal fine il Soggetto Attuatore si impegna a restituire al Comune di Cattolica la disponibilità delle aree interessate dai lavori.

#### **ART. 12 – Collaudo opere di urbanizzazione**

- La realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione, è sottoposta alla vigilanza

ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, esperito da un tecnico abilitato del Comune o altro tecnico designato dal Comune stesso, che si assume tutte le conseguenti spese, per prove, competenze professionali e quant'altro necessario, come previsto nell'Atto Transattivo del 10/07/2014 citato nelle premesse. Il Collaudo verrà effettuato entro 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

**ART. 13 – Definizione delle controversie**

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

**ART. 14 – Oneri, spese e trascrizione**

- Le varie spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione (escluse quelle relative al collaudo) e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione di eventuale frazionamento delle aree oggetto di completamento delle opere di urbanizzazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.
- La presente convenzione è da registrarsi ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n.131/1986.
- Il Conservatore dei Registri Immobiliari è autorizzato alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

**ART. 15 – Norme Integrative**

- Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

Cattolica\_\_\_\_\_

Per il Comune di Cattolica

Il dirigente – Arch. Alessandro Costa

Firmato la società

“ANDREANI GROUP INTERNATIONAL S.R.L.”

Firmato la società  
MELOZZO S.R.L.,

-----