

VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
Dott. Nazzareno De Franco

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Silena Cingolani



**Comune di Cattolica**  
Provincia di Rimini



**VERBALE  
DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**N. 44 DEL 22/03/2011**

**PUBBLICAZIONE ED ADEMPIMENTI**

La presente delibera, verrà affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a decorrere dal 25/03/2011 (T.U. n.267/2000, art. 124, c.1).

Contestualmente all'affissione sarà trasmessa per l'esecuzione ai seguenti uffici:

- LL.PP. - Patrimonio – Traffico e Viabilità -

Dalla Residenza Municipale, li 22 marzo 2011

Istruttore Amministrativo  
Cinzia Vincenzetti

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ED AUTORIZZAZIONE STIPULA ATTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE EX HOTEL OASI DA ALBERGHIERO A RESIDENZIALE.

L'anno duemilaundici, il giorno ventidue, del mese di marzo, alle ore 16:15 in una Sala della Residenza comunale, con l'assistenza del SEGRETARIO COMUNALE, il COMMISSARIO STRAORDINARIO nell'esercizio delle competenze e dei poteri DEL CONSIGLIO COMUNALE, conferitegli dal Presidente della Repubblica con decreto del 30/12/2010, provvede a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto, su attestazione del Messo Comunale,  
CERTIFICA

che copia della presente delibera è stata affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi

dal 25/03/2011 al 09/04/2011 senza reclami, ed è divenuta esecutiva in quanto (T.U. n.267/2000):

(X) dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, c.4);

( ) decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c.3).

Dalla Residenza Municipale, li \_\_\_\_\_

Istruttore Amministrativo  
Sandrino Galli



## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Vista l'allegata proposta di delibera n. 25 predisposta in data 08/02/2011 dal Responsabile del Procedimento;

Visti i seguenti pareri richiesti ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 49, comma 1, (allegati all'originale del presente atto):

a) - Parere favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 18/02/2011 dal Dirigente Responsabile del SETTORE 02 arch. Daniele Fabbri;

b) - Parere irrilevante per la Regolarità Contabile espresso in data 10/03/2011 dal Dirigente Responsabile del Settore Servizi Finanziari dott.ssa Claudia Rufer;

### Assunti i poteri del Consiglio Comunale

#### DELIBERA

1. – di approvare l'allegata proposta di deliberazione n. 25

Successivamente,

## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Ritenuto che sussistono particolari motivi d'urgenza, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del T.U.EE.LL. di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

#### DELIBERA

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



**PROPOSTA  
DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

N. 25 DEL 08/02/2011

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ED AUTORIZZAZIONE STIPULA ATTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE EX HOTEL OASI DA ALBERGHIERO A RESIDENZIALE.

CENTRO DI RESPONSABILITA': SETTORE 02  
SERVIZIO: PIANIFICAZIONE ED ATTUAZ.  
URBANISTICA  
DIRIGENTE RESPONSABILE: Daniele Fabbri  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

.....  
**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

Visto il progetto, presentato in data 12.08.2010, prot.23713, prat.2010/328, che prevede il cambio di destinazione di un fabbricato da albergo (ex Hotel Oasi) a residenza in ambito urbano misto turistico e residenziale TR, sub-ambito funzionale "riq" soggetto ad intervento unitario di riqualificazione attraverso dismissione soggetta ad accordo preventivo con i privati normato dagli art.25 RUE, art.49 c.9 PSC e scheda E.6 POC.

Considerato che il progetto riveste un rilevante interesse pubblico connesso alla realizzazione del sottovia ferroviario tra via Perugia e via Donizetti;

Considerato che per l'attuazione di tale progetto, di iniziativa privata, insistente su terreno con soprastante fabbricato, sito in Cattolica, via Perugia 4, distinto a catasto al Foglio n.1, particelle n.1034 e 52, occorre ricorrere ad intervento unitario convenzionato (I.U.C), così come previsto dalla normativa del piano operativo comunale (P.O.C.), approvato in data 21.04.2009, ed in conformità alle norme urbanistiche del regolamento urbanistico edilizio (R.U.E);

Considerato che tale accordo costituisce parte integrante del piano operativo comunale (P.O.C.);

Considerato che in data 22.12.2009 nella seduta n.16 ed in data 18.11.2010,

nella seduta n.11, la C.Q.A.P. esaminava il progetto ed esprimeva il proprio parere favorevole,

Vista la relazione urbanistica del 08.02.2011, allegato "A" alla presente deliberazione che si condivide nel merito;

Visti i principali elaborati di progetto depositati agli atti della presente deliberazione;

Visto in particolare lo schema di convenzione, Tav.09, allegato "B", parte integrante alla presente deliberazione;

Ritenuto necessario procedere alla approvazione dello schema di convenzione, Tav.09, così come previsto dall'art.99 del R.U.E. e come da scheda normativa E.6 del P.O.C vigente;

Visto:

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- lo Statuto Comunale;
- il D.Lgs. n. 165/2001;
- il Regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Assunti i poteri del Consiglio Comunale

#### DELIBERA

1) Di procedere alla approvazione dello schema di convenzione, Tav.09, allegato "B" parte integrante alla presente deliberazione, relativo al progetto per il cambio di destinazione di un fabbricato da albergo a residenza in via Perugia n.4, in ambito urbano misto turistico e residenziale TR, sub-ambito funzionale "riq", soggetto ad accordo preventivo con il privato;

2) Di dare atto che ai sensi della normativa sopraindicata procederà alla stipula dell'atto il Dirigente il Settore Urbanistica architetto Daniele Fabbri, nato a Riccione il 09.06.1953 ed ivi residente in via Vittorio Emanuele II, n.2, avente facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materie di competenza del Settore, ai sensi dell'art.83, comma 3° dello Statuto del Comune di Cattolica e dell'art.107, comma 3° , lettera c) del T.U.EE.LL. Del 18.08.2000, n.267;

3) Di individuare nella persona dell'architetto Luca Gamucci il responsabile per gli atti di adempimento della presente determinazione;

4) Di dare mandata al responsabile del settore Urbanistica ed Edilizia Privata ad esperire ogni eventuale atto successivo;

5) Di inviare comunicazione telematica del presente atto, per gli adempimenti di rispettiva competenza, agli uffici LL.PP., Patrimonio, Traffico e viabilità;

6) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.

134 -4° comma del T.U.EE.LL. di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto.



# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini  
P.IVA 00343840401

<http://www.cattolica.net>  
email: [info@cattolica.net](mailto:info@cattolica.net)



**SETTORE URBANISTICA**  
Ufficio Pianificazione

**ALLEGATO "A"**

Cattolica, 08.02.2011

## RELAZIONE URBANISTICA

In relazione all'Intervento unitario convenzionato (I.U.C.) ex Hotel Oasi di via Perugia e dell'annesso Progetto di Opera pubblica, si evidenzia quanto segue:

In data 13.07.2009, prot.19943 veniva presentato un primo progetto preliminare per il parere di merito relativo al progetto di cambio di destinazione di un fabbricato da albergo a residenza.

In data 22.10.2009, prot.29190 si trasmetteva agli interessati una nota che evidenziava in particolare l'altezza del fabbricato non a norma e si richiedeva una nuova soluzione progettuale.

In data 05.12.2009, prot.34105, perveniva un nuovo progetto, esaminato dalla C.Q.A.P. in data 22.12.2009, nella seduta n.16, con parere favorevole rispetto al primo progetto, ma con riserva di espressione di parere compiuto sul progetto definitivo.

In data 02.02.2010, prot. 2958 veniva trasmesso un nuovo fascicolo che veniva esaminato dall'Amministrazione Comunale.

In data 29.03.2010, prot.8309, si comunicava agli interessati che la C.Q.A.P. aveva espresso parere favorevole nella seduta n.16 del 22.12.2009 e che l'Amministrazione Comunale riteneva che la proposta potesse passare alla fase successiva della definizione particolareggiata.

Nella medesima nota si invitava a predisporre il progetto esecutivo, completo delle opere di urbanizzazione ed in particolare del sottovia ferroviario al fine di procedere all'esame tecnico-amministrativo d'ufficio, prima dell'esame preliminare da parte della G.M. e definitivo del CC.

Il progetto, pervenuto in data 12.08.2010, prot.23713, prat.2010/328, che prevede il cambio di destinazione di un fabbricato da albergo a residenza in ambito urbano misto turistico e residenziale TR, sub-ambito funzionale "riq" soggetto ad intervento unitario di riqualificazione, riveste un rilevante interesse pubblico connesso alla realizzazione del sottovia ferroviario tra via Perugia e via Donizetti ed è normato dagli art.25 RUE, art.49 c.9 PSC e scheda E.6 POC.

Il RUE stabilisce i criteri per la dismissione delle attività turistico-ricettive in ambito TR e l'intervento di dismissione deve essere soggetto ad accordo preventivo (convenzione) con i privati.

Tale intervento unitario convenzionato (I.U.C.) costituisce parte integrante del P.O.C. (art.25, c.3° RUE).

Il POC vigente, scheda E.6, in base all'accordo (convenzione) da stipulare assegna una SC residenziale di progetto pari a quella alberghiera esistente.

Il PSC all'art.49, c.9°, per interventi di dismissione in ambiti TR richiederebbe un concorso alle dotazioni territoriali almeno doppie rispetto a quelle prescritte dal RUE.

Il RUE art.25, c.5 per interventi inseriti nel POC, previo accordo (convenzione) con l'A.C., può stabilire una riduzione al 50% dei parametri che il PSC richiede in misura doppia.

La norma specifica di POC, che di seguito si riporta, fa riferimento alle dotazioni territoriali nei seguenti termini:

*"Accordo per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione delle volumetrie esistenti esteso all'intero perimetro, con cambio d'uso in residenza, correlato alla realizzazione a carico privato di un sottopasso carrabile di attraversamento della linea ferroviaria per effettuare il collegamento previsto tra via*

• **Comune di Cattolica • Settore Urbanistica • Ufficio Pianificazione** •  
Piazza Roosevelt, 5 - 47841 CATTOLICA (RN) - TEL. 0541966733 - FAX 0541966793

*Donizzetti e via Perugia, con conseguente ridisegno della viabilità locale. L'operazione risulta economicamente compatibile con le norme del POC in materia di concorso alle dotazioni territoriali. In relazione ai rilevanti obiettivi di interesse pubblico connessi all'intervento, il POC assegna una SC residenziale pari a quella alberghiera preesistente."*

Pertanto, nel caso specifico, non occorre "concorrere alle dotazioni territoriali" che comporterebbero:

- riduzione di volume edificabile del 20%.
- cessione di superficie fondiaria pari al 30% del lotto.
- dotazione doppia di parcheggi pubblici rispetto allo standard obbligatorio.

Si è effettuata una verifica di congruenza per accertare che l'importo delle opere fosse maggiore degli scomputi elencati:

la riduzione impatto volumetrico non deve essere inferiore al 20%:

$6.252,21 \times 20\% = 1.250,44 - 32 = 1.218,44$  mc.

$1.218,44 : 3 = (406,14 \text{ mq} \times 1.000\text{€/mq}) \times 50\% = 203.070,00$

Valorizzazione economica

$(1.259,62 \times 1.000,00 - 1.665,76 \times 500\text{€/mq}) \times 40\% = 170.696,00$

La cessione gratuita di SF deve essere pari al 30%:

SF  $1.316 \times 0,30 = 394,80$ mq.

$394,80 \times 1.000,00\text{€/mq} \times 15\% = 59.220,00$

Il parcheggio pubblico P1 non deve essere inferiore al 20% della SC, per una superficie doppia:

mq.  $1.613,11 \times 0,20 = 322,62 \times 2 = 645,24$ mq. e comunque non meno di 0.8 p.a. per

appartamento (33 u.i.  $\times 0,8 = n.26,4$  p.a., - realizzati n.13 p.a.)

$13 \times 25,00 = 162,50$ mq

$1.613,11 \times 20/100 = 322,62 \times 2 = (645,24 - 162,50) \times 150 \text{ €/mq} = 72.411,00$

La documentazione integrativa della pratica 2010/328, pervenuta in data 30.09.2010, prot. 27984, (Tav.05bis) dimostrava che la spesa occorrente per l'intervento di opera pubblica superava abbondantemente quella per la mancata realizzazione degli standard.

A fronte di una spesa per la realizzazione del sottovia, pari ad euro 450.000,00 più oneri di rallentamento, ecc., non si realizzavano dotazioni territoriali per un valore di euro 260.000,00.

Dai conteggi d'ufficio il valore per la mancata realizzazione delle condizioni richieste dal RUE risulta di circa 505.397,00 euro, cifra comunque inferiore all'importo complessivo sostenuto per i lavori a base d'asta, comprese le spese tecniche, oneri di rallentamento, ecc., di complessivi 750.000 euro.

In data 18.11.2010, nella seduta n.11 la C.Q.A.P. esaminava il progetto, prat.2010/328, e confermava il parere favorevole già espresso nella precedente seduta n.16.

Lo stesso progetto veniva esaminato anche dagli uffici LL.PP. Patrimonio e Ambiente nella conferenza intersettoriale del 22.11.2010 che esprimeva parere favorevole con prescrizioni ed indicazioni (allegato).

Dai calcoli effettuati relativi all'intervento edilizio si evidenziano in particolare carenze di posti auto ed altre questioni specifiche inerenti il rapporto di impermeabilizzazione, secondo la seguente tabella:

**Superficie Complessiva SC:**

SC esistente = 1.665,76 mq

SC progetto = 1.613,11mq.

(conforme)

**Volumetria:**

volumetria esistente = 6.252,21 mc.

volumetria di progetto = 6.220,71 mc.

(conforme)

**Dotazioni parcheggio pubblico P1:**

pag.2

• Comune di Cattolica • Settore Urbanistica • Ufficio Pianificazione •  
Piazza Roosevelt, 5 - 47841 CATTOLICA (RN) - TEL. 0541966733 - FAX 0541966793



$P1 = 1.629,22 \times 0,20 = 325,84 \text{ mq} \times 2 = 645,24 \text{ mq}$ .

$325,84/25 = 13$

$33 \times 0,8 = 26,4$  posti auto

da progetto n. 13 (ammissibile la monetizzazione 13 p.a. pari ad euro 72.411,00) (conforme)

**Parcheggi pertinenziali:**

$33 \times 1,5 = 50$  posti auto Pr  $1.629:50=$  33 posti auto Pr posti auto realizzati n. 50 (conforme)

**Rapporto di Permeabilità**

$40\% \text{ Sf} = 1.316 \times 0,40 = 526,40 \text{ mq}$ .

di progetto:  $143 + (254 \times 20\%) = 193,8 < 526,4$

(non conforme)

(N.B. Il rapporto di permeabilità non viene rispettato, ma risulta superiore a quello attuale pari a mq.85. Si ritiene che l'intervento risultando migliorativo dell'esistente e date le condizioni specifiche del lotto possa essere accolto in deroga).

Trattandosi di ipoprogetto di riqualificazione di manufatto esistente soggetto a intervento convenzionato (I.U.C.) lo standard a verde pubblico previsto per le zone di espansione residenziale soggette a piano urbanistico attuativo (P.U.A.) non si applica e pertanto la cessione del verde, già compreso nella nella superficie fondiaria in cessione, non deve essere effettuata.

**CONCLUSIONI:**

Alla luce di quanto esposto si ritiene che possa essere approvato lo schema di convenzione allegato, redatto in funzione dei progetti di massima presentati e depositati agli atti della presente relazione.

La sottoscrizione della convenzione ed il rilascio del permesso di costruire per le urbanizzazioni potranno avvenire previa presentazione del progetto preliminare corredato dei pareri e visti di legge con specifico riferimento ai Vigili del Fuoco ed alle ferrovie (RFI).

Il Tecnico Ufficio Urbanistica  
*arch. Luca Gamucci*

Il Tecnico Ufficio Edilizia Privata  
*geom. Giuliana Sabatini*

visto:

Il Dirigente Settore Urbanistica  
*Arch. Daniele Fabbri*

Si allegano:

- schema di convenzione
- principali elaborati tecnici/progettuali

c:\documenti\Urbanistica\PUA IUC\permessi di costruire\Oasi\relazione 8 febbraio 2011

pag.3

• Comune di Cattolica • Settore Urbanistica • Ufficio Pianificazione •  
Piazza Roosevelt, 5 - 47841 CATTOLICA (RN) - TEL. 0541966733 - FAX 0541966793



# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

P.IVA 00343840401



## Settore Urbanistica

P.N. ~~33785~~ /2010

Cattolica li, 24.11.2010

Al Dirigente Settore Urbanistica  
Arch. Daniele Fabbri  
S E D E

Oggetto: Intervento Unitario Convenzionato (I.U.C.) soc. Stella Marina ex Hotel Oasi.  
Verbale Conferenza Servizi Area Tecnica/Urbanistica del 22.11.2010.

In riferimento all'intervento di cui all'oggetto, durante la conferenza di servizio del giorno lunedì 22 novembre c.m. è emerso quanto segue:

Per i funzionari del Settore LL.PP./Ambiente il progetto delle opere di urbanizzazione deve essere completato con tutti gli elaborati necessari alla migliore definizione e quantificazione delle stesse, così come previsto dalla normativa vigente con specifico riferimento al D.Lgs. 163/2006 e 152/2008 (tavola del rilievo del verde esistente, progetto del verde come da regolamento comunale, computo metrico estimativo, capitolato speciale d'appalto, prime indicazioni piano della sicurezza, studio impatto ambientale, ecc.).


Occorre in particolare predisporre l'elaborato dell'impianto di illuminazione pubblica del sottovia e delle aree a parcheggio pubblico, completo di tipologia degli apparati illuminanti e di certificazione dell'impianto ai sensi della L.R.19/2003.

La collocazione dei parcheggi pubblici P1 nn.12-13-14-15 non è condivisibile in quanto raggiungibile solo attraverso un'area privata. Alcuni di questi potranno essere recuperati collocandoli vicino a quelli previsti lungo la via Perugia.

L'ufficio traffico, impossibilitato a partecipare, ha anticipato telefonicamente che in previsione di un eventuale doppio senso di marcia, la quota del percorso pedonale del sottovia possa essere riportata al livello di quello carrabile in modo da ampliare la sede stradale a circa 6.00m.


Il percorso pedonale dovrà essere adeguatamente protetto e messo in sicurezza.

Cordiali saluti.

 dott. Mario Sala  
Settore 5  
Ufficio Ambiente

geom. Antonella Villa  
Settore 5   
Ufficio LL.PP.

p.i. Luca Castellani  
Settore 5  
Pubblica Illuminazione

geom. Livio Vaccarini  
Settore 4  
Ufficio Traffico 

Documenti/Urbanistico/Permessi di Costruire/Oasi

pag.1

• Comune di Cattolica • Settore Urbanistica •  
Piazza Roosevelt, 3 - 47841 CATTOLICA (RN) - TEL. 0541/966733 - FAX 0541/960340

**COMUNE DI CATTOLICA**

P.LE ROOSEVELT 5 - CATTOLICA RN

**TIPO D'INTERVENTO**

INTERVENTO URBANISTICO CONVENZIONATO (IUC) IN  
ATTUAZIONE DEL POC

- Demolizione, nuova costruzione e cambio d'uso da albergo a civile abitazione di un edificio denominato ex "Hotel Oasi" ubicato a Cattolica in via Perugia n° 4
- Realizzazione di sottopasso ferroviario tra via Perugia e via Donizetti

**COMMITTENTE**

Società Stellamarina srl

Società Oasi snc

**09 SCHEMA DI CONVENZIONE**

**Progettisti:**

ciascuno per le proprie competenze professionali

Architetto Gianluca Canini

P.le Torconca n. 9c

47842 S. Giovanni in M. RN

tel. 0541 953200 fax 0541 833538

E-mail: info@arkgeo.net

Geometra Enrico Marfoggia

P.le Torconca n. 9c

47842 S. Giovanni in M. RN

tel. 0541 953200 fax 0541 833538

E-mail: info@arkgeo.net

Geometra Leo Cibelli

via A. Saffi n° 8

47841 Cattolica RN

tel. 0541 830130 fax 0541 960130

E-mail: cibellifilippini@libero.it



E' vietato riprodurre completamente od in parte i presenti elaborati  
L.33 22/4/1941 R.D. 1539 18/3/42 L. 306 18/5/77 D.P.R. 19 8/1/79 C.C. 2576 2577 2578

**CONVENZIONE IN ATTUAZIONE SCHEDA E.6 PIANO  
OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)**

**TRA**

Il Comune di Cattolica (C.F.00343840401) qui rappresentato da ....., nato a ..... il ..... e residente in ....., nella sua qualità di Dirigente delle Ripartizione Urbanistica, avente facoltà di stipulare contratti che abbiano per oggetto materia di competenza del settore, ai sensi dell'art.83, comma 3 dello Statuto del Comune di Cattolica e con Determina dirigenziale n°.... del.... (Allegato A);

**E**

Aldanese Silvio..... amministratore unico della società **STELLA MARINA srl** con sede.....

Boeri Monica.....Aldanese Silvio.....soci della società **OASI snc di BOERI MONICA e C.** con sede.....

I predetti, di seguito denominati soggetti attuatori, intervengono nella loro qualità di proprietari, ovvero di procuratori/legali rappresentanti delle proprietà degli immobili che sono definiti in ambito urbano misto turistico e residenziale “TR”, sub ambito funzionale “riq” soggetto ad intervento di riqualificazione come delimitato dalla tavola di azionamento del Regolamento Urbanistico Edilizio di Cattolica, e come meglio definito dalla scheda E.6 del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 21 aprile 2009;

l'area, con soprastanti fabbricati, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.316,00 (milletrecentosedici), è distinta al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Cattolica al Foglio 1 particelle 52-1034

## **PREMETTONO LE PARTI:**

- che i sopraccitati soggetti attuatori sono proprietari degli immobili posti in CATTOLICA, destinati dai vigenti Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio ad ambito urbano misto turistico e residenziale “TR”, sub ambito funzionale “riq” soggetto ad intervento di riqualificazione.
- che gli immobili descritti fanno parte del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) come meglio definito nella scheda E.6 quale scheda relativa agli ambiti inseriti nel P.O.C. che prevedono l’attuazione mediante Intervento Urbanistico Convenzionato (I.U.C.);
- che in data 12.08.2010, prot.23713 i proprietari o loro procuratori/legali rappresentanti hanno presentato il progetto soggetto ad Intervento Urbanistico Convenzionato;
- che i caratteri salienti dell’intervento sono:  
“Accordo per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione delle volumetrie esistenti destinate ad attività turistica ricettiva esteso all’intero perimetro con cambio d’uso in residenza, correlato alla realizzazione a carico del privato di un sottovia carrabile di attraversamento della linea ferroviaria per effettuare il collegamento previsto tra via Donizetti e via Perugia, con conseguente ridisegno della viabilità locale. L’operazione risulta economicamente compatibile con le norme del POC in materia di concorso alle dotazioni territoriali. In relazione ai rilevanti obiettivi di interesse pubblico connessi all’intervento, il POC assegna una SC residenziale pari a quella alberghiera preesistente.”
- che per le aree interessate dall’Intervento Urbanistico Convenzionato non sono previsti Piani Particolareggiati d’Iniziativa Pubblica, Piani per l’Edilizia Economica Popolare e Piani per gli insediamenti produttivi.

## **Articolo 1**

Le premesse della convenzione formano parte integrante di questo atto.

## **Articolo 2**

### **Oggetto della convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione di un Progetto Urbanistico Convenzionato di iniziativa privata relativo al sub ambito TR-riq. insistente su terreno, con soprastante fabbricato, sito in Cattolica, via Perugia 4 , distinto a catasto al F. n° 1, particelle n° 1034 e 52 da realizzarsi, attraverso I.U.C.(intervento unitario convenzionato), in attuazione del P.O.C. approvato in data 21.04.2009 ed in conformità alle norme urbanistiche del medesimo., alle norme del R.U.E, alle disposizioni della presente convenzione ed alle tavole il cui originale è depositato presso il Settore Urbanistica comunale che comprende i seguenti elaborati:

Tav.00	Render
Tav.01	Titolo di proprietà
Tav.02	Stralcio strumento urbanistico e relative norme di attuazione
Tav.03	Estratto catastale ed elenco ditte catastali
Tav.04	Relazione geologica
Tav.05	Stato di fatto
Tav.05bis	Compendio elaborati Relazione aggiuntiva
Tav.06	Documentazione fotografica
Tav.07	Elaborati di progetto
Tav.08	Relazione illustrativa, tabella dati di progetto, quadro economico finanziario
Tav.09	Schema di convenzione
Tav.10	Valutazione impatto acustico

### **Articolo 3**

#### **Aree per opere in cessione**

I soggetti attuatori, in relazione al disposto del punto 1) V° comma dell'art. 28 legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni, si obbligano, per se e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere previste per il sottovia ferroviario e per gli standards urbanistici che verranno determinati in base alla Legge Regionale n°20/2000 e successive modifiche ed integrazioni, ed anche sulla base della scheda E.6 del POC approvato con delibera di C.C. n° 44/2009, del PSC e del RUE vigenti.

Tali aree ed opere sono indicate nella Tavole del progetto allegate all'istanza di Intervento Urbanistico Convenzionato.

La realizzazione di esecuzione e cessione di dette opere ed aree avverrà su richiesta del Comune nei termini di cui all'art. 9 della presente convenzione o con le modalità stabilite dal successivo art.5.

### **Articolo 4**

#### **Modalità di attuazione delle opere da realizzare a carico dei soggetti privati**

I soggetti attuatori, in relazione al disposto del punto 2) V° comma dell'art. 28 legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni, si obbligano, per se e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere costituite dal sottovia ferroviario ed opere accessorie di completamento, secondo gli schemi allegati all'Intervento Urbanistico Convenzionato di cui trattasi. Per quanto attiene le opere esterne alla proprietà dei soggetti attuatori, ma che sulla base dell'accordo di POC sottoscritto, devono essere realizzate dagli stessi soggetti attuatori, il Comune di Cattolica si impegna a mettere a disposizione le aree pubbliche occorrenti all'esecuzione delle opere previste, prima dell'inizio lavori delle opere di cui sopra; in caso di

inadempienza tali opere verranno procrastinate fino al nuovo termine di consegna, ma in modo tale da non impedire gli adempimenti di cui ai successivi articoli 5-6-8-9.

Il lottizzante si impegna a realizzare altresì il sottovia ferroviario carrabile da cedere gratuitamente con le modalità previste dalla presente convenzione, e da quella da stipulare con Rete Ferrovie Italiane (Rfi) e secondo le disposizioni impartite dai competenti Uffici di Rete Ferrovie Italiane e del Comune di Cattolica.

I soggetti attuatori si obbligano altresì per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a uniformarsi nell'esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali:

a - rispetto delle Leggi vigenti e di Regolamenti locali. Si rammentano, fra le leggi, quelle disciplinanti l'impiego di strutture in conglomerato cementizio armato, il Codice della Strada, le Leggi generali e i vincoli di zona sulla tutela del paesaggio e dei monumenti e fra i regolamenti, quello Edilizio, quello di Igiene nonché le norme di attuazione dello strumento urbanistico del Comune;

b - rispetto dei diritti dei terzi e salvaguardia della pubblica incolumità affidata alla totale responsabilità civile e penale del soggetto attuatore fino a che le opere non saranno prese in consegna dal Comune, in particolare la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata a tecnici idonei per competenza professionale e comunicati al Comune;

c - facoltà di qualsiasi controllo sul lavoro e sulle opere da parte delle Autorità Comunale, con diritto di imporre la sospensione immediata e la demolizione di quanto risultasse non corrispondente alla presente convenzione ed ai progetti esecutivi approvati;

d - apertura di tutte le aree al pubblico transito pedonale e veicolare non appena percorribili e loro manutenzione e illuminazione notturna con oneri di allacciamento fino al momento della presa in consegna dell'impianto da



parte della Amministrazione Comunale, previo esito favorevole del collaudo ivi previsto;

e - manutenzione e gestione fino alla presa in consegna da parte della Amministrazione Comunale;

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei soggetti attuatori, e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a firma dei tecnici regolarmente iscritti e l'approvazione da parte dei competenti Organi Comunali ed extra comunali, quale Rete Ferrovie Italiane, ai cui dettami i lottizzanti dovranno sottostare.

I lavori saranno realizzati con le procedure e le modalità previste dalle normative vigenti con specifico riferimento al D.Lgs 163/2006 (codice appalti) e saranno eseguiti sotto la sorveglianza degli Organi Comunali.

- Tutte le opere sopra elencate devono essere ultimate entro il termine di sei anni dalla data di stipula della presente Convenzione. L'inizio dei lavori relativo al sottopasso ferroviario ed all'edificio residenziale dovrà tassativamente essere contestuale, e dovrà avvenire solo dopo aver ottenuto i pareri favorevoli definitivi sul progetto esecutivo del sottopasso da parte degli Enti preposti quali, a titolo esemplificativo e non tassativo: Rete Ferrovie Italiane, Servizio Circondariale Difesa Suolo (autorizzazione sismica), ripartizione LL.PP. del Comune di Cattolica. I lavori di realizzazione del sottopasso ferroviario dovranno inoltre essere tassativamente terminati prima dell'ultimazione di quelli del fabbricato residenziale.

La valutazione delle dotazioni territoriali previste dalla normativa di RUE per gli ambiti TR, come meglio risulta dall'elaborato 05 bis, attestante che l'operazione proposta risulta economicamente compatibile con le norme del P.O.C., è pari a € 256.720,00 circa (duecentocinquantesimilasettecentoventi/00); tale valutazione è

ampiamente superata dalle opere a carico dei soggetti attuatori (sottovia ferroviario e opere accessorie) dell'importo a base d'asta di € 450.000,00 circa e totale di progetto di € 750.000,00 circa (settecentocinquantamila).

## **Articolo 5**

### **Modalità di cessioni delle aree**

La cessione del sottovia ferroviario e delle opere complementari avverrà dopo che saranno stati effettuati i collaudi e/o i certificati di regolare esecuzione che dovranno essere eseguiti con le modalità stabilite dall'art. 9.

## **Articolo 6**

### **Pagamenti di oneri di urbanizzazione.**

I soggetti attuatori, in relazione al disposto del punto 2) V° comma dell'art. 28 Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni, si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a versare al Comune, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, la quota parte relativa agli oneri di urbanizzazione.

Tale quota sarà desunta dalla tabelle contenute nella delibera del Consiglio Comunale n° 248 del 19/07/1979 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Articolo 7**

### **Pagamento del costo di costruzione**

Al rilascio del permesso di costruire relativo al fabbricato sarà determinata la quota di contributo di cui all'art.6 e 10 - legge del 28/01/1977 n°10.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità ed i criteri stabiliti con deliberazione consiliare n°336 del 27/12/1977 modificata con deliberazione n°248 del 19/07/1979 del .C.C. e successive modifiche ed integrazioni.

## Articolo 8

### Cauzione

I soggetti attuatori, in relazione al disposto del punto 4, V° comma, dell'art. 28, Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni, hanno costituito una cauzione presso la tesoreria comunale (ovvero: una fidejussione bancaria, ovvero: una polizza fidejussoria) di €.900.000,00 a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto dell'Intervento Urbanistico Convenzionato e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, nonché dei vari obblighi assunti con la presente convenzione, che consegnano contestualmente al Comune di Cattolica.

Con riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed a conferma degli obblighi della presente convenzione ivi compreso l'ultimazione, regolare funzionamento e cessione del sottopasso collegante via Perugia a via Donizetti, la polizza fideiussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art.1944 C.C. e con rinuncia al diritto di avvalersi della decadenza prevista dal 'art.1957 del C.C. e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale. La Banca o l'assicurazione dovranno dare corso al versamento richiesto dalla ditta..... o dalle persone fisiche rappresentate da ex soci anche nel caso in cui il soggetto garantito.....sia dichiarato fallito ovvero sottoposto a procedura concorsuale o posto in liquidazione. In caso d'inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i soggetti attuatore autorizzano sin d'ora il Comune di Cattolica a disporre della garanzia fidejussoria stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero d'ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare. La fidejussione potrà essere

ridotta in corso d'opera dal Comune, a richiesta dei lottizzanti, proporzionalmente all'importo delle opere realizzate.

I soggetti attuatori, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano e riconoscono al Comune di Cattolica quanto segue:

1. la facoltà dello stesso di provvedere direttamente alla esecuzione delle opere previste in sostituzione della ditta inadempiente ed a spese della medesima, con preavviso non inferiore a 90 giorni da comunicarsi mediante lettera raccomandata A.R., con eventuale rivalsa in conformità alle norme di Legge ed alla presente convenzione.

2. che in caso di insufficienza della cauzione, l'addebito della residua spesa, possa avvenire con provvedimento coattivo ai sensi del T.U. per la riscossione delle entrate patrimoniali approvato con R.D. n.639 del 04/10/1910.

Le suddette cauzioni potranno comunque essere svincolate anche in parte, dietro formale richiesta ed in seguito a regolare atto di collaudo degli stralci già realizzati.

Detta cauzione /fidejussione sarà svincolata a richiesta del lottizzante nel termine di 30 giorni dalla data di esecuzione del collaudo e/o certificato di regolare esecuzione emesso dagli Uffici competenti.

## **Articolo 9**

### **Modalità esecutive e controlli**

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei soggetti attuatori e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a firma dei tecnici regolarmente iscritti all'albo per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Organi Comunali e di Rete Ferrovie Italiane, ai cui dettami i soggetti attuatori dovranno sottostare.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli Organi Comunali competenti e dei tecnici di Rete Ferrovie Italiane con le seguenti modalità:

- mediante vigilanza in corso d'opera da parte dei competenti Uffici;
- mediante controlli delle opere, eseguiti dai suddetti Uffici tecnici, per un periodo di mesi 6 (sei) a decorrere dal completamento dei lavori, diretti ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo; i collaudi sono riservati alla competenza degli enti erogatori dei servizi, per le loro rispettive competenze ed agli Uffici Comunali o a tecnico all'uopo delegato, oltre che ai tecnici di Rete Ferrovie Italiane secondo le modalità che questi indicheranno. Nell'appalto ed esecuzione delle opere di cui sopra i soggetti attuatori si dovranno uniformare alle modalità previste con il Decreto Legislativo 163/2006 ed eventuali modifiche ed integrazioni.

Il certificato di collaudo definitivo e/o regolare esecuzione dovrà comunque essere emesso entro 60 giorni dalla raccomandata del concessionario attestante l'ultimazione dei lavori, fatti salvi i tempi tecnici di Rete Ferrovie Italiane

Nel termine di 60 giorni dalla esecuzione del collaudo con esito favorevole, le opere saranno consegnate al Comune mediante apposito verbale in contraddittorio, fermo restando che, fino alla data di consegna l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere resterà a carico dei soggetti attuatori, dopo di che passerà al Comune. Il Comune provvederà poi ad attuare quanto previsto dalla convenzione tra lo stesso e Rete Ferrovie Italiane.

Nello stesso termine di cui al comma precedente, i soggetti attuatori provvederanno a trasferire a titolo gratuito e con le garanzie di legge, al Comune di Cattolica, gli impianti e le aree a destinazione pubblica (parcheggi) che dovranno essere prese in carico dalla P.A. entro altri 60 giorni dalla data di comunicazione, come tali individuate in apposita planimetria catastale, occorrendo previa redazione del tipo di

frazionamento a carico dei soggetti attuatori.

Ai soli effetti del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità delle unità immobiliari e dove non sia stato ancora rilasciato il certificato definitivo per le opere sopra descritte, gli Uffici Comunali attesteranno il regolare funzionamento delle opere suddette.

Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dell'edificio dovrà essere subordinato all'ultimazione dell'opera (sottopasso) e del suo regolare funzionamento.

## **Articolo 10**

### **Convenzione tipo**

Agli effetti di quanto previsto della legge Regionale n°31/2002 e s.m. e i. per la convenzione richiamata si fa riferimento allo schema di convenzione tipo approvato ed allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 248 del 19/07/1989, ed eventuali modificazioni ed integrazioni.

## **Articolo 11**

### **Rilascio dei permessi di costruire e dei certificati di conformità edilizia e agibilità.**

Il rilascio del permesso di costruire relativo al fabbricato è subordinato all'impegno ed eseguire le opere previste nel termine stabilito dal precedente art. n° 4.

Il certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici privati non sarà rilasciato prima che sia emesso il certificato di collaudo definitivo e/o di regolare esecuzione, oppure sia attestata l'ultimazione e regolare funzionamento del sottovia ferroviario carrabile da cedere gratuitamente all'Amministrazione, così come previsto dall'art. 9, ultimo capoverso, della Convenzione.

## **Articolo 12**

### **Passaggio di proprietà degli impianti**

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art. n° 3 e art. n° 4 del presente atto passeranno gratuitamente in proprietà al Comune o agli Enti gestori dei servizi, dietro loro richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Col passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune o degli Enti gestori dei servizi anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che non avviene ciò, sarà obbligo dei lottizzanti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **Articolo 13**

### **Obblighi dei soggetti attuatori privati**

Qualora i soggetti attuatori procedano ad alienazione delle opere previste nel POC dovrà trasmettere agli acquirenti, anche di singoli stralci, gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli stralci, sia nell'ipotesi di alienazione dell'intera proprietà, i soggetti attuatori ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

## **Articolo 14**

### **Termine di attuazione**

Il termine per l'attuazione dell'Intervento Urbanistico Convenzionato è stabilito in sei anni dalla data della stipula della convenzione.

Decorso tale periodo il corpo normativo dell'Intervento Urbanistico Convenzionato rimarrà in vigore sino a quando la Pubblica

Amministrazione non interverrà con una ulteriore modifica.

### **Articolo 15**

#### **Mutazione della disciplina urbanistica**

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione solo qualora intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

### **Articolo 16**

#### **Spese**

Tutte le spese relative alla presente convenzione saranno a totale carico dei soggetti attuatori, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

### **Articolo 17**

#### **Sanzioni**

Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione ai punti riguardanti le caratteristiche dell'intervento, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e la quota di contributo commisurata al costo di costruzione, si applicano le sanzioni previste dall'art.15 della legge 28/01/1977 n°10, e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nei casi previsti dalla legge medesima.

La modifica della destinazione d'uso senza permesso di costruire produce agli effetti dell'esecuzione di opera in assenza di titolo abilitativo, per cui sono applicabili le sanzioni previste dal sopracitato art.15 della legge n°10 del 1977 e successive modificazioni.

### **Articolo 18**

#### **Riferimenti legislativi**

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione si fa



riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre disposizioni legislative che regolano i singoli rapporti.

## **Articolo 19**

### **Obblighi**

I soggetti attuatori privati si impegnano a rispettare le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili indicati in progetto.

## **Articolo 20**

### **Allacciamenti**

Tutti gli allacciamenti della rete fognaria, acquedotto, Telecom, Gas, Linea elettrica, saranno effettuati a spese della proprietà ad eccezione degli spazi pubblici che saranno eseguiti a spese dei soggetti attuatori.

## **Articolo 21**

### **Iscrizione di ipoteca legale**

Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, dichiarano espressamente di sollevare da ogni responsabilità al riguardo il Conservatore dei Registri Immobiliari competente

## **Articolo 22**

### **Consegna di copia al Comune**

Il soggetti attuatori si impegnano a far pervenire al Comune una copia della convenzione stipulata e registrata a cura del Notaio rogante ed a spese dei soggetti attuatori stessi.

Le opere cedute gratuitamente al Comune sono destinate a servizi di pubblica utilità e non occorre autorizzazione all'acquisto giusto l'art.7 del R.D. n°361 del 26/07/1896.

## **Art. 23**

### **Appalto dei lavori**

Il Soggetto Attuatore, titolare ex lege della funzione di stazione appaltante al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle OO.UU., provvederà a sua cura e spese allo svolgimento ed alla gestione della procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara, con invito rivolto ad almeno 5 soggetti idonei, ai sensi del combinato disposto degli artt. 122, comma 8 e art. 57, comma 6 del Codice dei Contratti, al fine del reperimento della ditta esecutrice dei lavori.

Prima delle procedure di affidamento dei lavori, la Stazione appaltante “privata” è tenuta ad individuare gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte, sulla base del progetto definitivo e /o esecutivo validato e completo degli elaborati grafici, piano della sicurezza, computo metrico estimativo, capitolato speciale d'appalto, ecc..

In particolare il Soggetto Attuatore si obbliga:

1. ad assumere, dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, il ruolo di stazione appaltante, e a rispettare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione le norme del Codice dei Contratti, come previsto dall' art. 32, comm1, lett. g) e 2, dall'art. 121 e dall'art. 122 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i.;
2. in quanto stazione appaltante ad individuare secondo il proprio ordinamento, ai sensi dell'art. 10, comma 9 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i. , ed in conformità ai principi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i., un Project Manager cui affidare i compiti propri del “Responsabile Unico del Procedimento per i Lavori Pubblici” dotato di adeguata professionalità tecnica e tenuto all’osservanza delle norme del Codice dei Contratti applicabili;
3. a comunicare al Comune di Cattolica il nominativo del soggetto incaricato a ricoprire il ruolo di Project Manager (indicando qualifica tecnica professionale, Albo di iscrizione alla professione, n. di iscrizione, data prima iscrizione, sede attività professionale con indirizzo e recapito anche di posta elettronica certificata) all’atto del rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e quindi prima dell’inizio delle procedure e adempimenti connessi al ruolo di Stazione Appaltante del Soggetto Attuatore. Il Project

Manager provvederà ad eseguire la validazione ex art. 112 del D. Lgs. 163/06 del progetto esecutivo delle OO.UU.;

4. a rispettare per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori, la procedura di cui al combinato disposto degli artt. 122, comma 8 e art. 57, comma 6 del Codice dei Contratti, e quindi di esperire procedura negoziata, senza pubblicazione di bando di gara, con invito rivolto ad almeno 5 (cinque) operatori economici, in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38, e adeguatamente qualificati ai sensi dell'art. 40 del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i., e del relativo regolamento di esecuzione. Dovrà essere rispettato il tempo minimi per l'espletamento della gara d'appalto, tenendo conto, a titolo esemplificativo, dei seguenti adempimenti: approvazione dei documenti di gara, recapito lettere invito, valutazione offerte da parte delle ditte, tempi per l'acquisizione della documentazione di legge e redazione di POS e per la presa in visione dei luoghi ove si svolgeranno i lavori;
5. a richiedere all'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici il Codice Identificativo della Gara (cosiddetto CIG); il codice CIG deve essere riportato nel bando di gara o lettera di invito;
6. a rispettare gli obblighi inerenti la composizione della commissione giudicatrice nel rispetto di quanto previsto dall'art. 84 del Codice dei Contratti pubblici, qualora per la procedura di affidamento sia stato scelto il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
7. ad adempiere a tutti gli obblighi inerenti la pubblicità previsti dall'art. 66 del Codice dei Contratti;
8. ad adempiere agli obblighi relativi alla pubblicizzazione dell'aggiudicazione;
9. a redigere schema di contratto d'appalto. Il contenuto del contratto d'appalto è determinato dal Soggetto Attuatore, ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del Codice Civile, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i. e del D.P.R. 34/2000 compatibilmente con quanto previsto dalla presente convenzione, e dalla relazione tecnica ad essa allegata, e ai successivi progetti ad essa approvati. Esso dovrà, inoltre, contenere apposite clausole, in ordine a:
  - la gestione delle eventuali varianti in corso d'opera con le modalità previste dall'art. 132 del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i.;
  - il rispetto di tutti gli adempimenti previsti dal Codice dei Contratti Pubblici in materia di garanzie ed obblighi assicurativi;
  - il collaudo da parte del Comune sarà effettuato nella forma del collaudo in corso d'opera.

Il capitolato speciale di appalto sarà coerente con le prescrizioni tecniche di cui all'allegato alla presente convenzione.

- 10.a definire l'importo a base d'asta delle opere oggetto dell'appalto (inclusi gli oneri per la sicurezza i quali non sono assoggettabili ad offerte di ribasso d'asta);
- 11.a predisporre l'elenco descrittivo e prestazionale delle opere (da computo metrico escluso i prezzi unitari e parziali ma evidenziando gli importi totali di parte a corpo e/o parte a misura, del costo totale delle opere su cui fare l'offerta e dell'importo dei costi di sicurezza non assoggettati a ribasso);
- 12.a indicare la durata massima dei lavori, coordinata con la durata del titolo abilitativo (PC) prevista ex lege in massimo 3 anni dalla data di rilascio (LR 31/02);
- 13.a predisporre modello del documento di dichiarazione della presa visione dei luoghi ove si svolgerà l'appalto, da parte della Ditta invitata.
- 14.a provvedere all'organizzazione delle:  
procedure per la gara, conservazione delle offerte pervenute in busta chiusa sigillata, procedura di aggiudicazione, verbale di gara, aggiudicazione dei lavori, conservazione dei documenti e delle garanzie relative prodotte dall'aggiudicatario, per le opere da compiersi e a copertura della R.C, redazione, sottoscrizione e registrazione del contratto.  
Per procedere all'aggiudicazione dei lavori deve essere anche scelto il luogo ove si svolgerà la gara/gara informale e ove perciò far pervenire le offerte, che dovranno essere protocollate, conservate in posto sicuro, integre, rilasciandone ricevuta al mittente.
- 15.ad invitare contemporaneamente gli operatori economici a presentare le offerte, oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta;
- 16.nel suo ruolo di stazione appaltante a scegliere l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 82 ed 83 del Codice dei Contratti;
- 17.a presentare al competente Ufficio del Comune di Cattolica, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori (consegna dei lavori) dell'opera suddetta, dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante che tale procedura è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tal fine i seguenti documenti:  
-verbale di aggiudicazione;  
-copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;  
-dati del soggetto aggiudicatario, con dimostrazione del possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38 e dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti.  
-piano operativo di sicurezza (POS)

18. ad effettuare la trasmissione dei dati dei contratti pubblici di lavori alla Sezione Regionale Osservatorio Contratti Pubblici dell' Emilia Romagna, secondo le modalità ed i termini di cui al Comunicato del 4 aprile 2008, emesso dall'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, e degli Avvisi emessi dalla Sezione Regionale Osservatorio Contratti Pubblici della Regione Emilia – Romagna;
19. nell'ipotesi in cui la gara informale di cui al punto 4) vada deserta o comporti offerte inammissibili e/o superiori al costo delle opere posto a base di gara, l'attuatore resterà ora per allora obbligato alla realizzazione del progetto a proprio cura e spese, tramite soggetti in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., e individuati secondo le modalità previste dal Codice dei Contratti pubblici, e in accordo con l'Amministrazione comunale.

Dopo l'aggiudicazione e la sottoscrizione del contratto, il rapporto tra committente ed esecutore è svincolato dalla normativa sugli appalti pubblici che dovrà poi essere rispettata solo nella fase finale del collaudo, ovvero nel caso di eventuali varianti in corso d'opera o finali.

La Direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati, liberamente individuati dal Soggetto Attuatore. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla gestione delle comunicazioni, da prodursi anche in Comune, della costituzione dell'Ufficio della D.L., della tenuta delle verbalizzazioni di presa atto dei luoghi (art. 71 del DPR 554/99) da parte dell'appaltatore, verbale inizio lavori, verbale/i di sospensione lavori, verbale/i di ripresa lavori, comunicazione di fine lavori, certificato ultimazione dei lavori, eventuale verbale di concordamento nuovi prezzi e apposita nuova dichiarazione in ordine agli adempimenti contrattuali, eventuale perizia di variante e suppletiva, ecc. Tali documenti dovranno essere posti a disposizione del Collaudatore e dell'Amministrazione comunale, a seguito di richiesta rivolta al Titolare del Permesso di costruire.

Rimangono in capo al Comune di Cattolica compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione, esecuzione dei lavori, e collaudo.

#### **Art. 24**

##### **Direzione dei Lavori**

La Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere affidata a Tecnici abilitati, incaricati dal Soggetto Attuatore tramite la procedura prevista dal Codice di Contratti.

Il Soggetto Attuatore comunicherà al Responsabile del P.R., Responsabile Unico del Procedimento del Comune di Cattolica, prima del rilascio del permesso di costruire o della comunicazione della data di inizio lavori, il nome della Ditta esecutrice delle opere, inoltre, contestualmente al rilascio/ritiro del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione stesse, comunicherà la composizione dell'Ufficio Direzione Lavori, affinché il Responsabile del P.R. possa eseguire:

- il controllo dei lavori stessi;
- attivare ulteriori controlli durante il corso dei lavori da parte degli Enti/Aziende gestori dei sotto-servizi;
- la puntuale verifica del rispetto del cronoprogramma;
- attivare ulteriori controlli durante il corso dei lavori da parte del Comune attraverso il Settore Lavori Pubblici, per quanto di competenza;
- verificare l'esecuzione dei sopralluoghi di collaudo in corso d'opera da parte del Tecnico Collaudatore incaricato;

Ogni intervento di controllo richiesto dal Soggetto Attuatore all'Ufficio Tecnico Comunale deve essere fatto pervenire con 10 (dieci) giorni di anticipo sulla data dei relativi sopralluoghi. Il Comune si riserva la facoltà di qualsiasi controllo in corso d'opera, con diritto di imporre la sospensione immediata ed eventualmente la demolizione qualora le opere non venissero eseguite in conformità ai progetti esecutivi approvati, come

per legge.

Il Soggetto Attuatore si impegna a mettere a disposizione del personale comunale incaricato dei controlli in corso d'opera e del collaudo, tutti i mezzi e la mano d'opera necessari alle operazioni di controllo.

Sarà cura del Soggetto Attuatore presentare, al fine della conclusione del collaudo delle opere di urbanizzazione, entro 30 gg. dalla comunicazione del loro termine, tutti i nulla osta dei vari Enti/Aziende e Servizi al fine di dimostrare il recepimento delle prescrizioni ivi impartite, ovvero i relativi certificati di regolare esecuzione da richiedere con puntualità a cura della Direzione Lavori, compresa la consegna del frazionamento.

E' comunque fatto divieto modificare e sostituire qualsiasi parte delle opere ed impianti installati (fatta salva la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi) i quali, non dovranno essere adibiti ad usi estranei al servizio a cui sono destinati. Ove l'impianto di cavi ed altre opere comprese negli obblighi del Soggetto Attuatore, provocassero la rottura di massicciate stradali già realizzate, questi sarà tenuto al ripristino, ai fini della collaudabilità dell'insieme, di ciascuna opera e della relativa consegna al Comune.

Al termine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, entro il tempo massimo di 60 giorni dovrà essere consegnato lo stato a consuntivo delle opere, documentazione costituita da una relazione generale sintetica in cui dare specifica circa:

- Modifiche apportate alle lavorazioni rispetto al progetto esecutivo (saranno considerate modifiche di dettaglio, quando varianti in più o in meno in valore economico rispetto all'importo preventivato, fino al max del 5% dell'importo a preventivo stesso);
- Motivazione e distinta breve delle nuove lavorazioni (o quando, allegare l'eventuale variante richiesta ed autorizzata dall'amministrazione nel caso in cui i lavori abbiano superato l'importo preventivato di oltre il

5% del preventivo stimato);

- Descrizione delle fasi di verifica economica svolte corrispondenti agli acconti pagati all'impresa esecutrice.

Inoltre il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del Direttore dei Lavori , con elaborati "as built" (come realizzato) che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui all'art.40 del D.P.R. 554/99 e smi (Regolamento dei Lavori Pubblici) richiamato a titolo esemplificativo e come meglio sarà richiesto dal responsabile del P.R..

La documentazione di cui sopra, dovrà essere prodotta al Responsabile del P.R. su carta e su supporto magnetico compatibile in forma di CD, contenente materiale informatico reso su software Windows in formati riproducibili (tipo: doc, xls, jpg, pdf e dwg in relise max anno 2002) per la loro visualizzazione, stampa e consegna al Collaudatore.

E' fatto salvo che il Responsabile del P.R., possa richiedere, se e quando lo riterrà necessario, altri elementi di natura tecnica e/o contabile rispetto quanto sopra indicato. La richiesta sarà fatta direttamente alla Direzione Lavori ed eventualmente al Soggetto Attuatore al fine di disporre sia degli elementi necessari al controllo dei lavori in corso e sia di dati/documenti necessari alla certa collaudabilità delle opere stesse.

I documenti sopra elencati "Stato a consuntivo delle opere" assieme alle eventuali provinature e campionamenti sui materiali saranno i documenti necessari all'espletamento del collaudo dell'opera.

## **Art. 25**

### **Varianti in corso d'opera**

Le varianti dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno autorizzate previa presentazione di Permesso di costruire o DIA in



variante nei seguenti casi:

a. Le varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse fino ad un max del 5% dell'importo contrattuale dei lavori;

b. In presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, quando l'importo economico in aumento o in diminuzione debba variare fino al 1/5 d'obbligo (e cioè entro il 20% dell'importo contrattuale dei lavori), saranno apportate le dovute modifiche/integrazioni al rapporto contrattuale.

c. Nel caso in cui si dovrà ricorrere a variazioni di importo superiori al quinto d'obbligo, e cioè oltre il 20% in diminuzione od in aumento dell'importo contrattuale dei lavori, si determinerà la condizione di dover svolgere una nuova procedura di gara di aggiudicazione dei lavori stessi, sulla base di un nuovo Progetto Esecutivo che terrà conto anche dello stato di consistenza dei lavori attuati e comporterà le dovute modifiche/integrazioni al rapporto contrattuale.

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

Le sopra citate eventuali modifiche o varianti relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno riguardare interventi e lavori che siano esclusivamente e strettamente necessari ed indispensabili per la realizzazione di quanto previsto nel P.R..

Le richieste di varianti dovranno essere corredate dai seguenti documenti:

elaborati progettuali;

- nuovo Computo metrico estimativo;
- Quadro comparativo;
- elenco nuove voci e/o nuovi prezzi con accluso il verbale di concordamento nuovi prezzi e nuova dichiarazione in ordine agli adempimenti contrattuali tra Stazione appaltante (Titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione) e appaltatore;
- nuovo quadro economico;
- relazione tecnica di variante e se del caso suppletiva (quando incrementa l'importo complessivo dei lavori) alla quale saranno posti a corredo le dichiarazioni del Progettista/D.L. circa gli oneri di sicurezza sulle nuove voci, l'attestazione della conformità delle nuove opere alle norme urbanistiche, edilizie e tecniche vigenti ed alle prescrizioni e condizioni ricevute con il P.C. rilasciato (ex lege art. 7 comma 2 L.R. 31/02) ovvero i nuovi eventuali pareri acquisiti per le variazioni previste e la dichiarazione circa eventuale incremento dei costi di gestione e manutenzione e loro eventuale stima.

Solo con variante potrà essere prevista l'eventuale proroga della durata dei lavori.

## **Art. 26**

### **Collaudi**

Il Collaudo Tecnico è qualificato come l'esecuzione dell'esame, delle verifiche e delle prove necessarie ad accertare la rispondenza tecnica delle opere eseguite alle prescrizioni del progetto/i delle opere di urbanizzazione e alla presente Convenzione, in conformità ai disposti del Codice Civile, art. 1665 e seguenti.

La verifica delle opere di urbanizzazione avverrà confrontando il Progetto esecutivo approvato/autorizzato con le opere eseguite come da consuntivo

dei lavori, incluse le eventuali risoluzioni di contestazioni tra Amministrazione e Soggetto Attuatore del Progetto convenzionato, ed eventualmente con l'appaltatore.

La verifica delle opere di urbanizzazione é costituita dalla redazione del Collaudo finale da prodursi al Comune entro 90 gg. dal rilascio del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione emesso dalla D.L.. Il collaudo finale è sia “collaudo tecnico-amministrativo” e sia “collaudo tecnico-funzionale” delle opere stradali e per quelle categorie di opere, per le quali non si rendesse disponibile un certificato di regolare esecuzione da parte della Società o Ente avente in gestione le stesse (Enel, Hera, RFI, ecc.).

Il Collaudo finale è comprensivo dei verbali di visita eseguiti, dei Certificati di regolare esecuzione emessi da Società o Enti gestori delle reti o dei collaudi tecnico funzionali, dalla verifica dei frazionamenti eseguiti a cura e onere del soggetto attuatore suddivisi per le singole destinazioni urbanistiche d'uso delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale (parcheggio pubblico, verde pubblico, viabilità pubblica, eventuali superstandard od opere aggiuntive) allo scopo di non avere in un'unica particella tipologie diverse, dalla verifica che lo stato delle aree da cedere sia conforme alle prescrizioni contenute nell'art.23 del Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Cattolica e dal documento “Certificato di collaudo finale”.

Il Soggetto Attuatore provvederà, contestualmente alla consegna al Comune di Cattolica del certificato di fine lavori delle opere di urbanizzazione, alla nomina del Tecnico collaudatore.

Il Collaudatore sarà un tecnico della P.A. o un Libero Professionista, purchè nelle condizioni e presupposti di legge, la cui nomina è a cura del Soggetto Attuatore il quale dovrà attenersi alla normativa dal D.Lgs. 163/06.

Il collaudo, come già affermato nella determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui LL.PP. n.2 del 25 Febbraio 2009, costituisce attività propria della stazione appaltante e, quindi, del soggetto privato titolare del Permesso di Costruire, ferma restando la funzione di Vigilanza da parte della Pubblica Amministrazione che va esplicata durante le visite di collaudo ufficiali a cui il Comune dovrà essere invitato a partecipare, nel ricevimento dei verbali di visita e di eventuali relazioni riservate, oltre all'approvazione degli atti di collaudo.

A tal fine il Soggetto Attuatore predisporrà lo schema dell'atto di incarico le cui prescrizioni, congiuntamente alle prescrizioni della presente convenzione riguardanti i collaudi, dovranno essere ivi inserite.

Il "Responsabile del P.R." (RUP per le OO.P.P.), nella persona del Dirigente del Settore Urbanistica, si riserva di valutare l'opportunità di procedere all'indicazione del nominativo del collaudatore che verrà poi incaricato dal Soggetto Attuatore, Stazione Appaltante del Progetto convenzionato. In tal caso sarà sempre compito della Stazione Appaltante attivare la procedura volta ad individuare il nominativo del collaudatore, sulla base della normativa applicabile al caso concreto e alle indicazioni fornite dal Comune di Cattolica.

Il completo costo del collaudo inteso sia come pagamento del Tecnico collaudatore, sia come pagamento delle necessità quali prove, verifiche di carico o stratigrafiche, campionamenti e provinature, anche se assoggettate a Istituti di certificazione, oltre alle competenze tecniche necessarie o incluse nelle assistenze per le prove o provinature, sono tutte poste a carico del Soggetto Attuatore del Progetto convenzionato.

Il collaudo finale, da effettuarsi entro 90 giorni dalla comunicazione della fine lavori, è soggetto all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale che precederà la consegna di fatto delle aree e dei lavori ivi realizzati (cessione) come previsti nella presente Convenzione.

Ricorrendo i presupposti stabiliti dall'art. 141 D.Lgs 163/2996 e dall'art. 208 DPR 554/99 il certificato di collaudo può essere sostituito dal Certificato di regolare esecuzione.

Il collaudo o il Certificato di Regolare Esecuzione dovrà essere trasmesso al Comune di Cattolica e dallo stesso approvato entro e non oltre 4 mesi dalla data di deposito del collaudo finale o del Certificato di Regolare Esecuzione.

### **Art. 27**

#### **Permessi di costruire – D.I.A. - Certificati di conformità urbanistica e Agibilità**

Dopo la firma della presente convenzione il Comune di Cattolica rilascerà, su istanza degli interessati, i titoli abilitativi ai fini edilizi privati e i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione ai sensi della L. R. 25/11/2002 n. 31 e s.m.i. e delle norme in vigore.

Il Soggetto Attuatore, si impegna a presentare posteriormente alla stipula della presente convenzione, e comunque entro e non oltre 6 anni dall'approvazione in Consiglio Comunale del presente Progetto convenzionato, la richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Il progetto dovrà avere i requisiti del progetto definitivo/esecutivo di Opera Pubblica.

Si precisa che prima della richiesta dei permessi di costruire relativi all'edilizia privata dovrà essere rilasciata notifica di accoglimento dei Permessi di costruire delle Opere di Urbanizzazione.

Il permesso di costruire relativo all'edilizia privata verrà rilasciato previo pagamento di quota parte del contributo per oneri di urbanizzazione a fronte dell'obbligo assunto dal Soggetto Attuatore di procedere alla realizzazione del sottopassaggio ferroviario e delle opere di urbanizzazione, in quanto opere funzionalmente connesse all'intervento

edilizio.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione dovranno essere versati secondo le modalità correnti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Resta stabilito che il Comune non potrà rilasciare alcun certificato di conformità urbanistica e agibilità degli edifici privati, nemmeno provvisorio, se non quando le opere di urbanizzazione funzionalmente pertinenti all'edificio privato siano state collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale.

**Letto, approvato, sottoscritto.**

.....