

COMUNE DI CATTOLICA

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA "E.6 –HOTEL OASI" DEL 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 del Settore 2, 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, nato a Napoli il 15.01.1960, residente a Cattolica, p.le Ermete Re, n.4, legale rappresentante della società **STELLA MARINA srl** con sede in Morciano di Romagna (RN), via Abbazia, n.64, che interviene in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della proprietà del terreno con soprastante fabbricato della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.316 (milletrecentosedici) distinto al Catasto Terreni del Comune di Cattolica al Foglio n.1 (uno) particelle n° 1034 e d'ora in poi il suddetto chiamato "soggetto attuatore".

PREMESSO

che gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di cattolica sono i seguenti:

- PSC(Piano Strutturale Comunale) approvato in data 30.07.2007;
- RUE(Regolamento Urbanistico Edilizio) approvato con deliberazione di C.C. n.65 del 30.07.2007;
- POC(Piano Operativo Comunale) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 21 aprile 2009;

che il POC contiene la Scheda "E.6 – Hotel Oasi" le cui disposizioni urbanistiche qui si trascrivono: "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 obbiettivi di interesse pubblico connessi all'intervento, il POC assegna una SC residenziale pari a quella alberghiera preesistente." da attuarsi tramite Intervento unitario convenzionato;

che in data 07.12.2012, prot.33133, prat.2012/377, il soggetto attuatore ha presentato domanda di Permesso di costruire relativo all'Intervento unitario convenzionato costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione tecnica;
- b) Calcolo di permeabilità dei suoli nell'area d'intervento;
- c) Studio della permeabilità del terreno;
- d) Atto di proprietà;
- e) Calcolo superficie complessiva STATO ATTUALE;
- f) Calcolo superficie complessiva PROGETTO;
- g) Tav. 00 STATO ATTUALE;
- h) Tav. 01- PLANIMETRIA GENERALE- SEZIONE SOTTOPASSO 1:200;
- i) Tav. 02- PIANTE SCALA 1:100;
- j) Tav. 03- PROSPETTI – SEZIONI SCALA 1:100;
- k) Tav. 04- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- l) Tav. 05- SISTEMAZIONE ESTERNA STATO ATTUALE SCALA 1:200;
- m) Documentazione fotografica area di intervento;
- n) Render di progetto.

che per le aree interessate dalla Scheda di POC "E.6 - Hotel Oasi" non sono previsti Piani Particolareggiati d'Iniziativa Pubblica, Piani per l'Edilizia Economica Popolare e Piani per gli insediamenti produttivi.

Articolo 1

Le premesse formano parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportate.

Il soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali che sarà attestato con appositi atti certificativi.

Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle opere previste nella presente convenzione dovrà trasmettere agli acquirenti, anche di singoli stralci, gli oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli stralci, sia nell'ipotesi di alienazione dell'intera proprietà, il soggetto attuatore 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 2

Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione dell'Intervento unitario convenzionato di iniziativa privata relativo alla scheda "E.6 - Hotel Oasi" del vigente POC che prevede: la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale in sostituzione dell'esistente edificio a destinazione ricettiva di uguale Superficie complessiva; la realizzazione e cessione gratuita al Comune di Cattolica delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.A-23 "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ricomprese nel terreno di proprietà del soggetto attuatore e di un sottopasso carrabile della linea ferroviaria che colleghi le vie Donizzetti e Perugia, comprese le opere di raccordo con la viabilità esistente, ai sensi dell'art.A-24 "Attrezzature e spazi collettivi" del Capo A-V "Dotazioni territoriali" della Legge Regionale 20/2000, da realizzarsi su area messa a disposizione dal Comune di Cattolica.

Articolo 3

Termine di attuazione

Il termine per l'attuazione dell'Intervento unitario convenzionato è stabilito in sei anni dalla data della stipula della presente convenzione.

Articolo 4

Obblighi del soggetto attuatore in relazione alle aree e opere da realizzare e cedere

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del punto 1) V° comma dell'art. 28 legge 17/08/1942 n°1150, si obbliga, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a sue spese e cedere gratuitamente al Comune di Cattolica le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.A-23 "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ricomprese nel terreno di proprietà del soggetto attuatore ed un sottopasso carrabile della linea ferroviaria che colleghi le vie Donizzetti e Perugia, comprese le opere di raccordo con la viabilità esistente, ai sensi dell'art.A-24 "Attrezzature e spazi collettivi" del Capo A-V "Dotazioni territoriali" della Legge Regionale 20/2000, da realizzarsi su area messa a disposizione dal Comune di Cattolica. Il Comune di Cattolica si impegna a mettere a disposizione le aree pubbliche occorrenti all'esecuzione delle opere previste prima dell'inizio lavori di attuazione dell'intervento unitario convenzionato; in caso di inadempienza tali opere verranno procrastinate fino al nuovo termine di consegna, senza che ciò sia di impedimento agli adempimenti di cui ai successivi articoli 5-6-8-9.

La quantificazione economica delle dotazioni territoriali previste dal RUE per gli ambiti TR è pari a € 256.720,00 circa (duecentocinquantaseimilasettecentoventi/00), come espresso in modo dettagliato nell'allegato alla Relazione urbanistica che attesta che l'intervento unitario convenzionato risulta economicamente compatibile con le norme del POC; tale quantificazione è ampiamente superata dal costo a preventivo delle opere a carico del soggetto attuatore (sottovia ferroviario e opere accessorie) dell'importo a base d'asta di €450.000,00 circa + IVA e totale di progetto di €750.000,00 circa (settecentocinquantamila) +IVA.

Articolo 5

Modalità di realizzazione delle opere a carico del soggetto attuatore

Il soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire assume il ruolo di stazione appaltante dei lavori ed opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali a suo carico di cui alla presente convenzione, ai sensi del D.Lgs 163/2006.

La gara per l'affidamento in appalto dei lavori sarà esperita dal soggetto attuatore nel rispetto delle norme del D.Lgs 163/2006 disciplinanti le procedure concorsuali.

La Direzione lavori, il coordinatore della sicurezza, l'assistenza ed il collaudo delle opere di cui alla presente convenzione saranno di competenza e a carico del soggetto attuatore, riservandosi il Comune di Cattolica la generale vigilanza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore a spese del soggetto attuatore.

Tutti gli oneri tecnici, procedurali, amministrativi ed economici conseguenti all'osservanza della vigente disciplina in materia di lavori pubblici sono a carico del soggetto attuatore.

All'amministrazione comunale non sarà imputabile alcun onere diretto o indiretto derivante da inadempienze o ritardi da parte della stazione appaltante nell'applicazione e nel rispetto della suddetta normativa.

Tutte le opere sopra elencate devono essere realizzate entro il termine di sei anni dalla data di stipula della presente convenzione, e comunque prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità relativo all'edificio residenziale privato.

Articolo 6

Progetti esecutivi, controlli, collaudo.

Per l'esecuzione delle opere a carico del soggetto attuatore e da questo direttamente eseguite, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi, a firma dei tecnici regolarmente iscritti all'albo per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Uffici Comunali e di Rete Ferrovie Italiane, ai cui dettami il soggetto attuatore dovrà sottostare.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli Uffici 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 da parte di tecnico designato dall'Amministrazione comunale ed a spese del soggetto attuatore; sono fatti salvi specifici accertamenti sulla regolare esecuzione di lavori riservati alla competenza degli enti erogatori dei servizi, agli Uffici Comunali, ai tecnici di Rete Ferrovie Italiane secondo le modalità che questi indicheranno.

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

Articolo 7

Modalità di cessione delle opere e delle aree

Nel termine di 60 giorni dalla esecuzione del collaudo provvisorio con esito favorevole le opere saranno consegnate al Comune di Cattolica 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 del soggetto attuatore, 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, il soggetto attuatore provvederà a trasferire a titolo gratuito e con le garanzie di legge al Comune di Cattolica, gli impianti e le aree a destinazione pubblica (parcheggi) previa redazione del tipo di frazionamento a carico del soggetto attuatore.

Articolo 8

Pagamenti di oneri di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore, 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 del permesso di costruire, la quota parte relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria.

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

Articolo 9

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 10

Garanzie

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

Con riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed a conferma degli obblighi della presente convenzione la polizza fidejussoria 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 dall' art. 1957 del C.C. e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale. In caso d'inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza 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.

Il soggetto attuatore, 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.

La fidejussione dovrà espressamente contenere i seguenti 4 articoli:

Art. ___ - Oggetto della garanzia

Il Garante si impegna nei confronti della Amministrazione comunale, nei limiti della somma garantita, al risarcimento dei danni da questa subiti in conseguenza dell'inadempimento da parte del Contraente delle obbligazioni previste nella Convenzione urbanistica, oltre al pagamento delle seguenti somme:

- a) il rimborso delle eventuali maggiori somme pagate dal Comune per il completamento dei lavori nel caso di decadenza/risoluzione della convenzione disposta in danno e per inadempimento del Contraente;
- b) le penali contrattuali previste in Convenzione per l'inadempimento del concessionario.

Art. ___ - Durata della garanzia

L'efficacia della garanzia decorre dalla data di stipula della convenzione urbanistica e rimarrà operante sino al momento della liberazione del Contraente da parte dell'Amministrazione comunale, da rendersi mediante apposita dichiarazione scritta da comunicarsi tramite raccomandata alla società Garante ed al Contraente.

Il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto all'Amministrazione garantita.

Art. ___ - Escussione della garanzia

Il Garante dovrà pagare al Comune l'importo da questi indicato entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta, presentata con lettera raccomandata e contenente gli elementi in suo possesso per l'escussione della garanzia, inviata per conoscenza anche al Contraente.

Il Garante non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cod. Civ.

La presente polizza costituisce contratto autonomo di garanzia, con previsione, in deroga all'art. 1945 Cod. Civ., della inopponibilità da parte del garante delle eccezioni spettanti al debitore principale.

La Banca rinunzia al diritto di avvalersi delle decadenze previste dall'art. 1957 c.c..

Restano salve le azioni di legge nel caso che le somme pagate dalla Garante risultassero parzialmente o totalmente non dovute.

Art. __ - Foro competente

In caso di controversia fra il Garante ed Amministrazione garantita, è competente il Foro territoriale del Comune di Rimini.

Articolo 11

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 12

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

Il rilascio del permesso di costruire relativo al fabbricato residenziale privato è subordinato alla sottoscrizione della presente convenzione ed all'impegno ed eseguire le opere di urbanizzazione e le dotazioni territoriali previste nel termine stabilito dal precedente art. 3.

Solo a seguito di certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e del sottopasso ferroviario ed opere accessorie gli Uffici Comunali potranno procedere per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità delle unità immobiliari residenziali previste nel presente intervento unitario convenzionato.

Articolo 13

Passaggio di proprietà degli impianti

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art. 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 del soggetto attuatore curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 14

Mutazione della disciplina urbanistica

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

Articolo 15

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 16

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 17

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 18

Allacciamenti

Tutti gli allacciamenti della rete fognaria, acquedotto, Telecom, Gas, Linea elettrica, saranno effettuati a spese delle proprietà ad eccezione degli spazi pubblici che saranno eseguiti a spese del soggetto attuatore.

Articolo 19

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 20

Consegna di copia al Comune

Il soggetto attuatore si impegna a far pervenire al Comune una copia della convenzione stipulata e registrata a cura del Notaio rogante ed a spese del soggetto attuatore stesso.

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.