

COMUNE DI CATTOLICA

C.F. – P. IVA 00343840401

SETTORE URBANISTICA

Sportello Unico per l'Edilizia

SCHEMA DI CONVENZIONE

Progetto di riuso e rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 7 L.R. 24/2017 da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un intervento di qualificazione edilizia/ristrutturazione urbanistica avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi e il restauro della Torre Conca nell'area di Monte Vici

Firma per accettazione della Proprietà:

(Timbro e Firma)

(Timbro e Firma)

COMUNE DI CATTOLICA

Monte vici

* * *

SCHEMA DI CONVENZIONE

Progetto di riuso e rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 7 L.R. 24/2017 da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un intervento di qualificazione edilizia/ristrutturazione urbanistica avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi e il restauro della Torre Conca nell'area di Monte Vici

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, in Cattolica, presso gli uffici del Comune di Cattolica, in Piazza Roosevelt n. 7, innanzi a me _____, Notaio in _____, iscritto nel collegio notarile dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini, sono presenti i signori:

- _____, nato il _____ in _____, domiciliato, per ragioni di carica, in Cattolica presso la Residenza comunale Piazza Roosevelt n. 7, che dichiara di intervenire ed agire in questo atto non in proprio, ma nella sua veste e qualità di _____ e quindi in nome e per conto del **COMUNE DI CATTOLICA** con sede in Rimini, Piazza Roosevelt n. 7 Codice fiscale/partita IVA 00343840401, autorizzato alla stipula della presente convenzione con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi e per gli effetti di legge, pubblicata all'Albo Pretorio per giorni 10, dal _____ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", come parte integrante e sostanziale;

(d'ora in poi anche "il Comune")

- _____, nato il _____ in _____ ed ivi residente in _____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, legale rappresentante della **Società Kariba Spa**, con sede in ..., ..., capitale sociale interamente versato euro ..., iscritta nel Registro delle Imprese di ... al numero e codice fiscale ...;

- _____, nato il _____ in _____ ed ivi residente in _____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, legale rappresentante della **Società Nuova Moda Immobiliare Spa**, con sede in ..., ..., capitale sociale interamente versato euro ..., iscritta nel Registro delle Imprese di ... al numero e codice fiscale ...;

(d'ora in poi anche "la Proprietà" o "il Soggetto Attuatore")

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, i quali, previa concorde rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

a) La società Kariba Spa è proprietaria di un'ampia area con relativi fabbricati all'interno della collina di Monte Vici situata nel Comune di Cattolica e distinta al Catasto come segue:

Foglio 2, Particelle _____, per complessivi mq _____;
per una superficie territoriale catastale di mq _____ circa ed una superficie territoriale reale di mq _____circa.

b) La società Nuova Moda Immobiliare Spa è proprietaria di una distinta area con relativo fabbricato, confinante con l'area sopra descritta e distinta al Catasto come segue:

Foglio 2, Particelle _____, per complessivi mq _____;
per una superficie territoriale catastale di mq _____ circa ed una superficie territoriale reale di mq _____circa.

c) L'intera area è inserita dal PSC vigente all'interno di uno dei tre vasti ambiti territoriali, entro i quali lo strumento urbanistico definisce obiettivi generali di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio: si tratta del PROGETTO DI PARCO TERRITORIALE DEL CONCA e DI MONTE VICI, che per il PSC *"comprende un sistema molto esteso di aree, che interessano l'intero corso del Conca nel tratto entro il territorio di Cattolica, e riguardano porzioni di territorio molto differenziate per caratteristiche orografiche, paesaggistiche, funzionali. Per tale ambito (nel complesso oltre 70 ha) il PSC definisce un progetto-guida di riqualificazione ambientale e di ricomposizione urbana, sorretto da criteri perequativi, delineato in termini di indirizzi al POC in un elaborato in scala 1:2.000 (Tav. 7.1 - Schema di assetto urbanistico) allegato ad una scheda normativa di coordinamento"*;

Operativamente il PSC affida al POC, attraverso progetti e programmi coordinati da redigersi, la definizione e attuazione di tale progetto.

Il RUE classifica le medesime aree come:

- AC.c – ambiti urbani consolidati, interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati dal PSC;
- AC.m – ambiti consolidati di margine, esterni alle aree urbane centrali;
- COLL-U.a (Cs) – spazi e attrezzature collettive di livello urbano, casa sociale anziani;

- COLL-U.c (par) – spazi e attrezzature collettive di livello urbano, impianti e attrezzature sportive, parchi e aree a verde pubblico, parco urbano di Monte Vici – Tor Conca.

d) Sulla sommità della collina, all'interno del piccolo insediamento urbano esistente in zona AC.c, è situata un'antica torre di avvistamento del XV sec. denominata "Torre Conca", sottoposta a vincolo di tutela ai sensi della L. 1089/1939 mediante DM 09/10/1979 e un successivo DM 23/04/1994 in ragione del notevole interesse storico e archeologico.

Attualmente la torre risulta inglobata in un edificio in disuso (di nessun pregio architettonico e in condizioni alquanto degradate e fatiscenti), costruito in varie fasi durante gli anni '50, che nasconde completamente alla vista il monumento.

I due decreti ministeriali sopra menzionati, oltre a costituire il vincolo di tutela, prescrivono altresì di liberare il monumento dalle superfetazioni che oggi lo inglobano, demolendo detti manufatti e ricostruendo il medesimo volume demolito ad una distanza di almeno 15 metri dalla torre stessa.

e) Stante l'assenza del POC, è comunque intenzione della Proprietà eseguire gli opportuni lavori di riqualificazione dell'intera area, attraverso la realizzazione di un intervento che, secondo le prescrizioni indicate dalla Soprintendenza, prevede la liberazione e il restauro della Torre Conca, previa demolizione dell'edificio incongruo in disuso e dei due edifici fatiscenti posti nelle sue vicinanze, il recupero dei volumi demoliti mediante la costruzione di nuovi manufatti *in loco* ad una distanza di almeno 15 metri dalla torre e la cessione al Comune di un complesso di beni e opere, tra cui il monumento restaurato.

f) Il progetto in questione, riconducibile alle tipologie di intervento della "ristrutturazione edilizia" o della "ristrutturazione urbanistica", viene inquadrato, in accordo con l'Amministrazione Comunale di Cattolica, nell'ambito delle procedure previste dall'Art. 7, comma 4, lettera a) o lettera b) della LR 24/2019, ed è sicuramente improntato al perseguimento di un rilevante interesse pubblico.

L'attuazione dell'intervento avverrà pertanto mediante intervento edilizio diretto per mezzo del rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

In considerazione del vincolo storico-archeologico gravante sulla Torre Conca, il progetto dovrà altresì ottenere l'approvazione da parte della Soprintendenza mediante il rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 42/2004.

La convenzione, oltre a prevedere le principali indicazioni progettuali, è diretta a regolamentare le trasformazioni edilizie, le cessioni di opere ed aree al Comune e gli impegni da parte dell'Amministrazione Comunale in termini di riconoscimento di

diritti edificatori aggiuntivi in ragione delle importanti cessioni di manufatti edilizia e dotazioni territoriali.

Più in particolare, l'intervento:

- I. è finalizzato ad attuare il vincolo imposto dai decreti ministeriali attraverso la liberazione del monumento (Torre Conca) dalle superfetazioni che la inglobano e, secondo quanto previsto dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, mediante il successivo restauro scientifico del bene vincolato, in modo da realizzare i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità;
- II. è diretto a realizzare la demolizione e la ricostruzione di edifici dismessi, che presentano una mediocre qualità edilizia, che risultano attualmente in condizioni pericolanti e fatiscenti e che non soddisfano i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente;
- III. prevede la cessione all'Amministrazione Comunale di Cattolica di immobili di proprietà privata (Torre Conca restaurata e relativa area di pertinenza, porzione di edificio ex-Casa Giovannini), la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione (strada e parcheggio pubblico), la cessione di una consistente area dell'attuale parco da destinare a dotazioni territoriali (Parco Territoriale di Monte Vici).

Per quanto riguarda il punto I, si tratta di un intervento di "Restauro scientifico" di cui alla lettera c) dell'allegato alla LR 15/2013.

Per quanto riguarda il punto II, si tratta di un intervento di "Ristrutturazione edilizia" o "Ristrutturazione Urbanistica" di cui alle lettere f) e h) del medesimo allegato, dal momento che è prevista la "demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime, e caratteristiche planivolumetriche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico". Si prevede altresì di realizzare i soli incrementi di volumetria previsti in via ordinaria dal vigente RUE riservati agli interventi di rigenerazione urbana.

Per quanto riguarda il punto III, le cessioni sono regolate dalla presente convenzione.

g) Con la delibera consiliare di approvazione dello schema della presente convenzione, il Comune approva altresì l'intervento nel suo complesso sulla base di

quanto rappresentato e descritto nell'elaborato planivolumetrico, nella relazione tecnico-illustrativa e negli ulteriori allegati presentati all'esame del Consiglio.

L'organo consiliare comunale, nell'approvare il progetto, qualora lo ritenga necessario e opportuno, potrà stabilire che l'intervento avvenga in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 20 L.R. 15/2013, con riguardo alla tipologia di intervento, tenuto conto che si tratta di un progetto di riuso e rigenerazione urbana volto al perseguimento di un evidente interesse pubblico.

h) Il Consiglio Comunale di Cattolica ha approvato lo schema di convenzione e gli allegati tecnico/grafici, con propria deliberazione n. __ del _____;

i) Ai sensi delle leggi vigenti, esistono i presupposti giuridici per effettuare l'intervento e, con la firma della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dimostra la volontà di realizzare l'intervento edificatorio in conformità alle norme di PSC e RUE vigenti, agli allegati tecnico/grafici che formano parte integrante e sostanziale della delibera di C.C. n. _____ sopraccitata e alla normativa di settore, nazionale e regionale vigente, sovra ordinata.

j) Si deve ora procedere alla traduzione in atto, avente efficacia di atto pubblico, delle condizioni ed oneri assunti in ordine progetto in parola, per il quale si fa espresso riferimento agli elaborati di seguito elencati:

- Relazione tecnico-illustrativa;
- Tavola 1 - Pianta Stato di fatto - scala 1:500;
- Tavola 2 - Pianta Progetto - Sedimi in scala 1:500;
- Tavola 3 - Sezioni A-A e C-C - scala 1:500;
- Tavola 4 - Sezioni B-B, D-D, E-E - scala 1:500;
- Tavola 5 - Pianta progetto delle trincee - scala 1:250;
- Tavola 6a - Planimetria di progetto - scala 1:1000;
- Tavola 6b - Planimetria di progetto con alberature - scala 1:1000;
- Tavola 7 - Vista 3d di progetto;
- Vas/Valsat preliminare;
- Relazione economico-finanziaria;
- Schema di Convenzione.

Tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale, le parti come sopra rappresentate stipulano la seguente CONVENZIONE.

ART. 1 - Oggetto della convenzione

1. Le premesse di cui sopra fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, costituendone al tempo stesso il presupposto.

2. La presente convenzione è destinata ad accedere al permesso di costruire convenzionato che la Proprietà provvederà successivamente a richiedere per l'attuazione del progetto.
3. Essa disciplina pertanto gli obblighi e gli impegni tra le Parti relativi a detto intervento (comprese cessioni, compensazioni, ecc.), nonché i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse, oltre che la relativa gestione e manutenzione.

ART. 2 - Obblighi delle parti

1. La Proprietà dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione al permesso di costruire convenzionato ed eventuali varianti, la cui domanda verrà presentata a seguito della stipula della presente, ai sensi di legge.

ART. 3 - Tempi di attuazione degli interventi

1. L'attuazione delle opere private e pubbliche potrà avvenire per stralci entro il termine di cinque anni dal rilascio del permesso di costruire da parte del Comune, che dovrà essere richiesto entro 3 anni dalla delibera del Consiglio Comunale di approvazione di cui alla lettera g) delle Premesse.
2. Si precisa che il progetto di restauro della "Torre Conca" potrà essere presentato e approvato mediante rilascio di successivo titolo edilizio solamente quando sarà stata completata la demolizione dei manufatti in cui la stessa risulta attualmente inglobata.

ART. 4 - Indicazione delle aree e delle opere oggetto di intervento

1. L'intera area interessata dal progetto è pari a complessivi mq. _____circa di Superficie Territoriale e risulta così suddivisa, secondo la classificazione del RUE vigente:

Ambito AC.c Sf = 4.933 mq;

Ambito AC.m Sf = 1.432 mq;

Ambito COLL - U.a (Cs) St = 5.517 mq;

Ambito COLL - U.c (par) - (n.b.: superficie catastale) St = 58.777 mq.

A. Aree di edificazione privata

L'area oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia in attuazione delle previsioni del PSC e del RUE, come individuata sulla planimetria di progetto n. _____, ricade nell'ambito AC.c per una superficie fondiaria privata totale di mq 4.933 circa, su cui realizzare edifici con destinazione residenziale con una superficie complessiva totale di progetto di mq 3.257,32 - derivante da una superficie complessiva

esistente di mq 2.833,33 (mc 8.500/3) + un incremento della SC ai sensi Art.20 c. 3.3 RUE pari a mq 423,99 (mq 2.833 x 15%) – di cui mq 1.955 di SU e mq 2.170 di SA.

Come meglio descritto nella relazione illustrativa, l'intervento prevede la demolizione del fabbricato ex-Kariba, che ingloba la Torre Conca, e dei due edifici fatiscenti posti nelle sue vicinanze.

A seguito di tali demolizioni, verificato l'effettivo stato della Torre Conca ed effettuato il relativo rilievo, si procederà al restauro scientifico della stessa.

Per quanto riguarda i volumi dei manufatti demoliti, questi saranno ricostruiti ad una distanza maggiore di 15 metri dalla Torre Conca, come prescritto dai decreti di vincolo; il progetto prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, con un'altezza massima di due piani ed un sedime che segue la morfologia naturale del terreno.

B. Aree ed opere di urbanizzazione

L'intervento prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

B1. Aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici per mq 651,46 (mq 3.257,32 x 0,20).

B2. Aree V, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive, suddivise in aree P2 per mq 651,46 (mq 3.257,32 x 0,20) e aree a verde pubblico per mq 1.302,93 (mq 3.257,32 x 0,40).

È prevista inoltre:

B3. La cessione della Torre Conca di mq 337, una volta liberata dall'attuale agglomerato edilizio e restaurata secondo le indicazioni che verranno fornite dalla Soprintendenza mediante il rilascio della necessaria autorizzazione ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 42/2004, e della relativa area di pertinenza per una superficie di mq 1.265.

B4. La cessione della porzione di edificio ex casa Giovannini di mq 354.

B5. La cessione di una vasta area da destinare a parco e parcheggio pubblico per una superficie catastale di mq 48.000.

B6. La realizzazione e la cessione di un parcheggio pubblico di mq 1.303 vicino alla strada di accesso al parco e alla Torre Conca.

B7. La cessione della medesima strada di accesso di mq 603.

2. Le superfici sopra indicate relative alle aree devono ritenersi indicative in quanto derivanti dai dati catastali. L'esatta determinazione dei relativi valori avverrà al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire a seguito di un preciso rilievo dello stato dei luoghi.

ART. 5 – Oneri di Urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria descritte al precedente art. 4 punto B sono realizzate, in conformità agli elaborati di cui al punto i) delle premesse nonché alle prescrizioni eventualmente impartite, in sede rilascio del successivo permesso di costruire, dagli uffici Comunali e/o enti competenti a esprimere atti di assenso al riguardo, a carico del Soggetto Attuatore, che si obbliga per sé e per i suoi eventuali successori e/o aventi causa.

Il costo presuntivo dei lavori per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione, come desunto dal calcolo del preventivo delle opere di urbanizzazione descritte nella Relazione economico-finanziaria, comprensivo delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in complessivi Euro 42.225,00 per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie (U1) e in complessivi Euro 92.130,48 per quanto riguarda le urbanizzazioni secondarie (U2).

Le suindicate opere vengono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.

2. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui trattasi, la Proprietà si impegna a presentare apposite garanzie fideiussorie bancarie e/o assicurative, come meglio precisato al successivo articolo 10.
3. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite dal Soggetto Attuatore a proprie spese con progettazione e affidamento dei lavori in conformità alla normativa vigente, con particolare riguardo al Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 163/06.

ART. 6 - Cessione di aree ed opere

1. La Proprietà si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Cattolica la proprietà delle aree attrezzate di cui al precedente articolo 4 punto B tramite atto pubblico (e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori e aventi causa a qualunque titolo).
2. Le aree individuate alle lett. B1, B2, B3, B4, B5, B6 e B7, comprensive delle opere ivi realizzate ove previste, dovranno essere cedute al Comune di Cattolica secondo quanto segue:
 - entro e non oltre ____ anni dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione stesse, ad eccezione dell'area di cui alla lett. B3 da cedere entro ____ anni dal rilascio del titolo edilizio per il restauro della Torre;
 - previo frazionamento catastale da effettuarsi ad onere e cura del soggetto attuatore;

- previo positivo collaudo delle stesse opere.
- 3. La Proprietà e/o i suoi aventi causa dovranno cedere le aree, unitamente alle opere di urbanizzazione ivi realizzate, garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.
- 4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica; l'Amministrazione Comunale può rimuovere o modificarne la destinazione e la proprietà nell'ambito dei propri poteri discrezionali di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proprietari possano opporre alcun diritto o avere pretese di sorta.
- 5. In caso di inadempimento riguardante l'obbligo del trasferimento di proprietà di aree e opere, oltre all'escussione della fideiussione di cui al successivo articolo 10, resta naturalmente salvo il diritto del Comune di ottenere la cessione coattiva delle aree mediante l'emissione di una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile.

ART. 7 – Contributo di costruzione. Scomputo

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Pertanto, ai sensi della disciplina normativa in tema di contributo di costruzione, di cui alla DAL 186/2018 nel testo aggiornato e coordinato dalla DGR 624/2019 come recepito dalla Del. C.C. n. 58 del 16/10/2019, punto 6.1 "Scomputo del contributo di costruzione", si prevede per quanto riguarda le voci relative alle urbanizzazioni primarie U1 e secondarie U2 lo scomputo dal contributo di costruzione previsto per l'intervento in oggetto.
2. Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio.
3. Il Soggetto Attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Cattolica a farsi carico, ovvero a corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.
4. Per quanto riguarda la quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, effettuato il calcolo sulla base della superficie complessiva di progetto in riferimento a interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, categoria funzionale residenza, lo stesso ammonta a Euro 427.481,25 e verrà corrisposto al Comune secondo le seguenti modalità:

- una prima rata pari a 1/2 dell'importo sopra indicato al momento del ritiro del permesso di costruire;
- una seconda e ultima rata pari a 1/2 dell'importo al momento

ART. 8 – Contributo straordinario. Scomputo

1. Il calcolo del contributo straordinario è effettuato in applicazione della DAL 186/2018 nel testo aggiornato e coordinato dalla DGR 624/2019, come recepito dalla Del. C.C. n. 58 del 16/10/2019 e, ai sensi del punto 4.5 di tale disciplina, esso è fissato nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVG).
2. Come meglio specificato nella Relazione economico-finanziaria allegata al progetto, dalla corretta esecuzione del calcolo sopra indicato deriva un importo negativo – dovuto principalmente al rilevante valore economico dei beni e delle opere che vengono dal privato cedute al Comune – che risulta pari ad Euro - 243.096,84.
Ne deriva, quindi, che non deve essere corrisposto alcun importo a titolo di contributo straordinario.

ART. 9 – Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.). Monetizzazione.

1. In riferimento agli obblighi, derivanti dal progetto di trasformazione e qualificazione edilizia in oggetto, posti a carico del Soggetto Attuatore di cessione gratuita di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, sulla base dei calcoli effettuati nell'allegata Relazione economico-finanziaria si è quantificata una superficie da destinarsi a ERS pari a mq 651,46, il cui valore in termini di monetizzazione risulta pari a Euro 182.409,92.
2. Non ravvisandosi la possibilità di realizzare siffatta tipologia di alloggi nell'ambito dell'intervento di costruzione dei fabbricati residenziali nei pressi della Torre Conca, in accordo con il Comune la Proprietà assolve al suindicato obbligo attraverso la cessione dell'edificio ex Casa Giovannini nell'attuale stato di fatto, il cui valore viene stimato in Euro 192.500,00.

ART. 10 – Garanzie

1. A garanzia della corretta realizzazione, del collaudo e della cessione delle opere di urbanizzazione nonché del rispetto dei tempi previsti dalla presente Convenzione a seguito della notifica di accoglimento del permesso di costruire convenzionato, la Proprietà produrrà le garanzie di seguito elencate.
 - a. fideiussione di importo pari ad Euro _____ a garanzia della corretta e puntuale realizzazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione di

cui al precedente articolo 4 punto B. Detto importo ha un valore presuntivo e verrà aggiornato in sede di Permesso di Costruire.

b. fideiussione di importo pari ad Euro _____ a garanzia del corretto assolvimento degli obblighi in tema di ERS.

2. Le fideiussioni dovranno essere rilasciate da imprese di assicurazione e/o banche debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, come stabilito dall'art.1 della legge 10/06/1982 n. 348. Non sono accettate clausole che impediscano, riducano, condizionino la immediata escussione totale del premio di garanzia da parte del Comune.
3. Le suddette polizze fideiussorie bancarie o assicurative saranno escutibili a prima richiesta scritta in favore del Comune di Cattolica con operatività entro quindici (15) giorni, con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, ogni eccezione rimossa ed esclusa, compresa l'espressa rinuncia all'accezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile.
4. Le polizze fideiussorie dovranno obbligatoriamente prevedere la clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (FOI).
5. L'importo delle fideiussioni riguardanti le opere di urbanizzazione potrà essere progressivamente ridotto nel tempo durante l'esecuzione delle opere stesse, previa valutazione complessiva dello stato dei lavori delle opere di urbanizzazione considerate nel loro insieme e a condizione che ogni stralcio funzionale di opere, previsto al momento del rilascio del permesso di costruire, risulti ultimato, completato e favorevolmente collaudato (tramite redazione di collaudo parziale).
6. Le polizze hanno durata non inferiore alla durata dei lavori e contengono una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione.
7. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia le stesse possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

8. In caso di inottemperanza agli obblighi assunti con la presente convenzione da parte del Soggetto Attuatore, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni come definite precedentemente, senza pregiudizio di ogni maggiore azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento dei maggiori danni.

ART. 11 – Prescrizioni tecniche

1. La progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti dovranno essere eseguite secondo:
 - la regola dell'arte,
 - le prescrizioni tecniche stabilite da progetto definitivo/esecutivo,
 - le eventuali varianti approvate dalla pubblica amministrazione per maggiori o minori lavori, modifiche di materiali o di lavorazioni.
2. La Proprietà, nell'esecuzione delle opere e degli impianti di cui alla presente convenzione, si impegna ad operare nel pieno rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ad osservare le norme dettate dagli Uffici di Enti/Aziende preposti e dagli atti rilasciati dal Comune, nonché le norme relative alla tutela dei diritti di terzi e a tutela della salvaguardia della pubblica incolumità. Il Comune resta quindi sollevato da ogni responsabilità civile e penale in merito, fino al momento della presa in consegna di dette opere, che dovrà risultare da atto scritto, alle condizioni che nel presente atto sono menzionate.

ART. 12 - Azione sostitutiva del Comune

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione del Soggetto Attuatore che dovesse risultare inadempiente agli obblighi e tempi previsti dalla presente convenzione, a spese del medesimo, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario sostenuto tramite l'escussione delle garanzie di cui al precedente articolo 10, previa formale messa in mora con preavviso non inferiore a 30 gg. qualora entro i termini previsti dal permesso di costruire non si sia proceduto con la fine lavori delle opere (e successivo collaudo).
2. Dovrà inoltre risultare risarcito l'eventuale maggiore costo che potrà essere sostenuto dal Comune in seguito all'attivazione di specifico appalto per la ripresa e/o rifacimenti e compimento di dette opere di urbanizzazione.

ART. 13 - Obblighi in caso di alienazione

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente.

2. Il Soggetto Attuatore resterà comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino al rilascio da parte degli acquirenti di idonee garanzie fideiussorie sostitutive di quelle date dall'alienante.

ART. 14 - Trascrizione e spese

1. Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse principali e accessorie, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore, compresa l'eventuale I.V.A. sulle cessioni e prestazioni. All'uopo viene chiesta l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più favorevoli.
2. Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 15 – Ipoteche, vincoli e termini per gli adempimenti

1. Il Soggetto Attuatore dichiara espressamente di rinunciare, ora per allora, per le aree da cedersi al Comune, ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.
2. Tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla notifica di accoglimento del permesso di costruire convenzionato a prescindere dalla formale stipula della presente convenzione.

ART. 16 - Controversie

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita all'Autorità Giudiziaria competente.

ART. 17- Disposizioni finali

1. Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al DPR 06/06/2001 n. 380, alla Legge Regionale dell'Emilia Romagna 30/07/2013 n. 15, alla Legge Regionale dell'Emilia Romagna 24/03/2000 n. 20 e al PSC e RUE del Comune di Cattolica.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cattolica,