COMUNE DI RIMINI

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

Settore Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale e Produttiva

SCHEMA DI CONVENZIONE

ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990

Convenzione tra il comune di Rimini e la Società Galvanina S.p.A., per la realizzazione del Progetto di "Ricucitura paesaggistica, ambientale ed architettonica del Complesso della Galvanina".

L'anno _____ il giorno ____ del mese di _____ in Rimini via Rosaspina, n. 21

Avanti a me _____ notaio in _____, non assistito da testimoni, avendovi i comparenti espressamente rinunciato, sono presenti i signori:

- Dott. Ing./Arch. ********** nato/a a ********** il **/**/****, domiciliato/a, per ragioni di carica, in Rimini presso la Residenza comunale piazza Cavour, n. 27 che interviene ed agisce in questo atto non in proprio, ma nella sua veste e qualità di Dirigente Incaricato dal Sindaco (Disposizione prot. 148988 del 19/06/2017) del Comune di Rimini (Codice fiscale/partita IVA 00304260409), autorizzato alla stipula della presente convenzione con delibera del Consiglio comunale n. __ del __/__/2017, divenuta esecutiva dal __/__/2017 ai sensi e per gli effetti dell'Art. 134 - comma terzo - del D.Lgs. 18/08/00 n. 267, per avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio per giorni 15, dal __/__/2017, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" come parte integrante e sostanziale;

e

- Società Galvanina S.p.A., C.F./P.IVA 00142010404, con sede legale in Rimini, via della Torretta n.2, legalmente rappresentata dal sig. Rino Mini, nato a Rimini (RN) il 16/11/1959 e ivi residente, in Via G. Acuto n.5, proprietaria, per l'intera titolarità del diritto del terreno sito in Rimini, distinto al C.T. del Comune di Rimini al foglio 104 mappali 118, 177 parte, 38, 39, 40, 41, 141, 694, 695, 49, 702, 704, 693, 43, 134, 137, 706, che nel presente atto sarà denominato "Proprietà", ovvero "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

a) che il Soggetto attuatore ha presentato un'istanza -acquisita al protocollo del Comune di Rimini con n. 238068 del 11/12/2014- per la realizzazione di un progetto edilizio comportante proposta di variante agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, denominato "Ricucitura paesaggistica, ambientale ed architettonica del Complesso della Galvanina", relativo ad un insieme di aree situate in Rimini, via Della Torretta e via Delle Fonti Romane, catastalmente distinte al Catasto Terreni al Foglio Foglio 104 mappali 118, 177 parte, 38, 39, 40, 41, 141, 694, 695, 49, 702, 704, 693, 43, 134, 137, 706;

b) che detta istanza è stata inizialmente valutata, avendone i requisiti, ai sensi dell'art. A-14 bis della L.R. 20/2000, in quanto riguardante un'attività produttiva che nella cartografia del PRG allora vigente era ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato; gli strumenti urbanistici RUE e PSC erano allora in fase di salvaguardia;

c) che per effetto del procedimento di cui all'art. A-14 bis della L.R. 20/2000 è stata indetta un'apposita Conferenza di Servizi per la valutazione dell'istanza in esame, che, essendo riferita allo sviluppo di un'attività produttiva privata di eccellenza, si configura di <pubblico interesse> per le complessive ricadute positive che comporta per la Comunità locale;

d) che, in effetti, la stessa Regione Emilia – Romagna, nella Circolare PG 308657del 13.052015, evidenzia che "*Si rilevano dunque numerose disposizioni regionali in materia urbanistica che riconoscono espressamente* ***di interesse pubblico*** *l'insediamento, l'ampliamento, la ristrutturazione, il frazionamento, ecc. di insediamenti produttivi, e in particolar modo di quelli che presentano un elevato grado di innovazione e di specializzazione intelligente dei prodotti e dei processi produttivi, che valorizzano i progetti di ricerca, la responsabilità sociale d'impresa, la sostenibilità ambientale e sociale degli insediamenti*, …..".

e) che la stessa Corte Costituzionale (sentenza n. 85/2013) ha evidenziato, con riferimento al vigente periodo storico: "*l'interesse costituzionalmente rilevante al mantenimento dei livelli occupazionali ed il dovere delle istituzioni pubbliche di spiegare ogni sforzo in tal senso*";

f) che il progetto, partendo dal riequilibrio naturalistico e dalla ricucitura ambientale dell'area si propone inoltre di perseguire un collegamento con la potenziale rete ecologica d'area vasta, recuperando in particolare i valori paesaggistici della zona Galvanina come riconosciuto e valutato positivamente da parte della locale Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio e dalla competente Soprintendenza di Ravenna;

g) che nelle date 22/04/2015, 30/09/2015, 16/12/2015, 13/01/2016 si sono tenute le sedute della Conferenza di Servizi di cui sopra e che la stessa si è conclusa favorevolmente approvando, con prescrizioni, il Progetto edilizio di che trattasi;

h) che in data 06/04/2016 sono entrati in vigore i nuovi strumenti urbanistici (PSC e RUE), in ragione dei quali l'area oggetto d'intervento oggi risulta esclusa dal perimetro del territorio urbanizzato, con ciò venendo a mancare uno dei presupposti che consentivano l'applicazione dell'art. A-14 bis della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

i) che nel quadro normativo urbanistico edilizio di rango nazionale è presente un procedimento analogo (a cui lo stesso art. A-14 bis si ispira) , disciplinato dall'art. 8 del DPR 160/2010, anch'esso comportante la convocazione della Conferenza dei Servizi e la possibilità di variazione degli strumenti urbanistici, il quale risulta oggi applicabile alla fattispecie in esame in quanto non contiene analoga limitazione spaziale;

j) che l'applicazione in itinere della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 al caso di specie è ispirata al principio fondamentale di buon andamento dell'attività amministrativa della Pubblica Amministrazione, che si concretizza nell'esercizio dell'attività stessa in ossequio ai criteri di rapidità, efficacia, efficienza ed economicità, tutti riconducibili all'opportunità che vi è nella presente circostanza di utilizzare il lavoro di analisi e di determinazione svoltosi mediante la Conferenza dei Servizi -a fronte dell'invarianza del progetto- portando a conclusione il procedimento mediante il richiamato disposto normativo nazionale, da ritenersi sostanzialmente equivalente a quello regionale finora utilizzato laddove sia a questo adeguatamente armonizzato;

k) che la suddetta armonizzazione si è tradotta nel rendere di evidenza pubblica il risultato della Conferenza di Servizi, posto che l'art. A-14bis della L.R. 20/2000 non ne prevedeva lo svolgimento in seduta pubblica; pertanto, al fine di provvedere a tal riguardo e consentire a qualunque soggetto interessato di presentare proprie osservazioni, si è proceduto a dare opportuna informazione del nuovo procedimento in corso attraverso la pubblicazione di un avviso sull'albo pretorio e sul sito web del Comune di Rimini, e a depositare il progetto presso i competenti uffici dello SUE per consentirne la pubblica visione per 30 giorni consecutivi a partire dal **15/03/2017**;

l) che l'Osservazione d'Ufficio al progetto e alla relativa variante urbanistica, pervenuta dall'U.O. Qualità Ambientale nei termini previsti (30 giorni successivi al compiuto deposito), è stata puntualmente controdedotta dall'ufficio comunale competente, e che, in accoglimento della suddetta Osservazione, si è provveduto ad integrare la presente convenzione secondo quanto previsto all'art. 3.3;

m) che la determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi, favorevole con condizioni all'intervento edilizio, ha costituito proposta di variante urbanistica comportante l'introduzione di apposita variante agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti - RUE e Quadro Conoscitivo del PSC;

n) che il progetto di intervento edilizio, la relativa relazione generale che ne illustra i contenuti in rapporto alle esigenze di sviluppo aziendale e la proposta di variante urbanistica valutata

favorevolmente dalla Conferenza di Servizi sono stati definitivamente approvati dal Consiglio Comunale con delibera n. _____ del _____, allegata al presente atto sotto la lettera "A" quale parte integrante,

o) che l'approvazione della variante era subordinata al pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 e s.m.i., pari a € 972.514,03, così suddiviso: per la parte relativa allo Stabilimento € 487.240,32; per la parte relativa alle Terme (comprendente gli edifici Wellness Terme, Ristorante Wellness e Street bar) € 317.807,35, per la parte relativa alla Didattica Enogastronomica e Ristorante Pomod'Oro € 167.466,36, contributo che il Soggetto Attuatore ha provveduto in data 10/08/2017 a versare per intero mediante Bonifico Bancario;

p) che la realizzazione dell'intervento è subordinata al ripristino della legittimità dello stato di fatto, e che, pertanto, pur nel quadro della doverosa repressione degli abusi edilizi, si rende opportuno, come indicato dalla stessa Suprema Corte, contemperare detta giusta attività di repressione con la salvaguardia della funzionalità dell' attività produttiva e dei livelli occupazionali ed a tale contemperamento può pervenirsi mediante l'espresso impegno del Soggetto attuatore alla rimozione di tutte le opere non legittime appositamente evidenziate nella tav. AR-SDF-02bis, secondo quanto previsto al successivo art. 3.2, fatti salvi gli immobili strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva dei quali – ferma restando l'obbligo della loro demolizione – al solo fine di non interrompere il ciclo della produzione, si prevede la demolizione secondo il cronoprogramma allegato e con l'esclusione dei manufatti per i quali è stata presentata istanza di regolarizzazione ai sensi dell'art. 17 bis della LR 23/2004 con SCIA del 28/07/2017 prot. 190868;

q) che a tale complessivo assetto di interessi, che non deroga alla doverosa attuazione di un preciso obbligo di Legge, ma si limita esclusivamente a modularne le modalità esecutive e con esclusivo riferimento agli immobili strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva, può pervenirsi mediante il presente atto che assume il contenuto e la forma di un accordo procedimentale ex art. 11 L.241/90 che, disciplinando l'esercizio del potere repressivo per consentire il soddisfacimento di un indubbio interesse pubblico alla salvaguardia della funzionalità dell'attività produttiva e dei livelli occupazionali, garantisce di conseguire una utilità ulteriore che sarebbe difficilmente perseguibile con l'utilizzo degli ordinari strumenti autoritativi (ordinanza di demolizione);

r) che a seguito della stipulazione in forma di atto pubblico della presente convenzione, il Comune, previo integrale adempimento delle prescrizioni indicate all'art. 3.2 e all'art. 5, e alla presentazione delle fidejussioni previste agli artt. 3.1 e 4, rilascerà i titoli abilitativi necessari per la realizzazione dell'intervento in argomento denominato "Progetto di Ricucitura paesaggistica, ambientale ed architettonica del Complesso della Galvanina"; nello specifico, il Progetto Generale

sarà attuato con il rilascio di tre distinti permessi di costruire, che si riferiscono ai seguenti tre sottoambiti, già individuati nei vari elaborati di progetto, e denominati:

1. Intervento Stabilimento;
2. Intervento Pomod'Oro;
3. Intervento Terme Wellness.

s) I suddetti sottoambiti sono individuati nella Planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" quale parte integrante;

t) Il Soggetto attuatore dovrà espressamente richiedere il rilascio di ciascun Permesso di Costruire presentando la relativa istanza sull'apposita modulistica, unitamente alla richiesta di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica;

u) I tre Permessi di Costruire dovranno essere richiesti entro e non oltre 5 anni dalla firma della presente Convenzione; decorso tale termine verrà avviato il procedimento volto a dichiarare la decadenza della variante per il/i sottoambito/i non attuati ed il Soggetto attuatore avrà diritto al rimborso proporzionale delle relative somme versate a titolo di contributo straordinario;

v) I termini di inizio e di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, così come previsto dall'art. 19 della L.R. n. 15/2013, anche più volte, con comunicazione da parte del Soggetto attuatore, dandosi sin d'ora atto che costituirà legittimo motivo di proroga la dimostrazione, mediante apposita relazione tecnica, della particolare complessità degli interventi da realizzare in ragione delle caratteristiche intrinseche che caratterizzano l'intervento e l'eventuale sopravvenienza di specifiche problematiche esecutive;

w) che pertanto ai sensi delle vigenti leggi esistono i presupposti giuridici per effettuare l'intervento e che con la firma della presente Convenzione la Proprietà dimostra la volontà di realizzare l'intervento edificatorio in conformità agli elaborati grafici che costituiscono il progetto approvato dal Consiglio Comunale, qui di seguito elencati:

1) PROGETTO PAESAGGISTICO (Tavv. PA01, PA02, PA03, PA04, PA05, PA06, PA07, PA08, PA09, Rel. A-REL.02, A-REL.03 "Metaprogetto per la valorizzazione strategica paesaggistica del Colle di Covignano e del Complesso della Galvanina" e allegati 01, 02, 03, 04);

2) PROGETTO ARCHITETTONICO (Tavv. AR-SDF-01, AR-SDF-02bis, AR-SDF-03, AR-SDF-04, AR-SDF-05, AR-SDF-06, AR-SDF-07, AR-SDF-08, AR-SDF-09, AR-SDF-10, AR-SDF-11, AR-SDF-12, AR-SDF-13, AR-SDF-14, AR-SDF-15, AR-SDF-16; AR-SLEG-01, AR-SLEG-02, AR-SLEG-03, AR-SLEG-04, AR-SLEG-05, AR-SLEG-06, AR-SLEG-07, AR-SLEG-08, AR-SLEG-09, AR-SLEG-10, AR-SLEG-11, AR-SLEG-12; AR-PRO-01, AR-PRO-02, AR-PRO-03, AR-PRO-04, AR-PRO-05, AR-PRO-06, AR-PRO-07, AR-PRO-08, AR-PRO-09, AR-PRO-10, AR-PRO-11, AR-PRO-12, AR-PRO-13, AR-PRO-14, AR-PRO-15, AR-PRO-

16, AR-PRO-17, AR-PRO-18, AR-PRO-19, AR-PRO-20, AR-PRO-21, AR-PRO-22, AR-PRO-23, AR-PRO-24, AR-PRO-25, AR-PRO-26bis, AR-PRO-27bis, AR-PRO-28bis; AR-DC-01, AR-DC-02, AR-DC-03, AR-DC-04, AR-DC-05, AR-DC-06, AR-DC-07, AR-DC-08, AR-DC-09; Rel. A.REL.01, A.REL-TAB., A-REL.FOTO, A-REL.BARR);

3) STUDIO e PROGETTO GEOLOGICO (STUDIO GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO: GEOMORF.01, GEOMORF.02, GEOMORF.REL.01; PROGETTO GEOLOGICO E GEOTECNICO: GEO.01, GEO.REL.01, GEO.REL.02); Relazione di fattibilità geologica – geomorfologica (REL.CONF.GEOMORF.) e relative tavole allegate;

4) STRUTTURE (Tavv. ST-PRE.01, ST-PRE.02, ST-PRE.03, ST-PRE.04, ST-PRE.05, ST-PRE.06, Rel. ST-PRE-REL);

5) IMPIANTI (Tavv. GEN.01, FOGN.B.01, FOGN.B.02, FOGN.B.03, FOGN.B.04; FOGN.N.01, FOGN.N.02, FOGN.N.03, FOGN.N.04, Rel. FOGN.REL.B, FOGN.REL.N; IDR.01, Rel. IDR.REL.01; PM.01, PM.02, PM.03, PM.04, PM.05, PM.06, PM.07, PM.08, PM.09, PM.10, PM.11, PM.12, PM.13, Rel. PM.RT; IMPIANTI ELETTRICI: EL01, EL01(a-n), EL.02, EL.02 (a-q), EL.03, EL.03(a-b), RTF, PF.01, PF.02);

6) ANTINCENDIO (Tavv. 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, Rel. 01);

7) STUDIO IMPATTO ACUSTICO (Rel. ACU-REL.01, ACU-REL.02);

8) VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VAS (VAS.REL.01, VAS.REL.01-aggiornamento01).

Tutto ciò premesso, le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano la seguente convenzione:

Art. 1 - Osservanze e richiami

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

Art. 2 – Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione ha per oggetto:

- la realizzazione del progetto edilizio oggetto del procedimento richiamato in premessa, in conformità agli elaborati grafici che lo rappresentano e che costituiscono variante urbanistica specificatamente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____del_____;
- le modalità di corresponsione da parte del Soggetto attuatore al Comune di Rimini delle somme equivalenti alla monetizzazione degli standard di parcheggio e verde pubblico, che

sarà notificato dal Comune proporzionalmente per ogni singolo Permesso di Costruire, prima del rilascio di ciascun titolo;

- i tempi e le modalità per l'esecuzione delle demolizioni dei manufatti e delle parti individuate nella tav. AR-SDF-02bis, e suddivisi nei sottoambiti di intervento sotto indicati:

  - ***"STABILIMENTO"***

  - ***"TERME"***

  - ***"RISTORANTE POMOD'ORO"***

Art. 3 - Impegni del Soggetto attuatore

3.1. DOTAZIONI TERRITORIALI: MONETIZZAZIONI

1. Il Soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Rimini, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione dovuti per legge, l'importo corrispondente alla monetizzazione degli standard (parcheggio pubblico P1 e verde pubblico), in luogo della realizzazione e cessione gratuita dei medesimi; tale importo corrispondente alla monetizzazione degli standard sarà corrisposto entro la fine dei lavori e comunque entro il termine di efficacia di ogni Permesso di Costruire e pertanto il Soggetto attuatore dovrà presentare prima del rilascio di ogni Permesso di Costruire, un'apposita fidejussione bancaria o idonea polizza assicurativa a garanzia del pagamento di detta somma.

3.2. MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DEL PROGETTO

Tutte le opere ed i manufatti non legittimi appositamente individuati nella tav. AR-SDF-02bis, con esclusione dei manufatti per i quali è stata presentata istanza di regolarizzazione ai sensi dell'art. 17 bis della LR 23/2004 con SCIA del 28/07/2017 prot. 190868, verranno demoliti dal Soggetto attuatore secondo le modalità e le tempistiche riportate negli elaborati AR-PRO-26bis, AR-PRO-27bis e AR-PRO-28bis, e comunque non oltre i termini perentori di seguito indicati.

Nello specifico:

- nell'area "***STABILIMENTO***" (rif. Tav. AR-PRO-26bis): le opere ed i manufatti indicati con i numeri 26, 43, 43a e 44 saranno demoliti entro il termine perentorio di 90 giorni dalla firma della presente convenzione e comunque prima del rilascio del relativo permesso di costruire; gli altri manufatti saranno demoliti progressivamente, per fasi, al fine di garantire la continuità dell'attività produttiva, come di seguito specificato, e comunque non oltre il termine ultimo e perentorio di 30 mesi dalla firma della presente Convenzione:

- **FASE 1 – ampliamento stabilimento** (da concludersi entro quindici (15) settimane dalla data di inizio lavori): saranno demoliti i manufatti e le parti indicate con i numeri 24, 25, 27, 28, 29, 30 e 41; la demolizione del manufatto 41 (Cabina Enel) potrà avere tempi diversi ove imposti dall'ente gestore che ne ha il possesso;

- **FASE 2 – intervento zona centrale dello stabilimento** (da realizzarsi durante il FUORI SERVIZIO dell'attività produttiva, entro venti (20) settimane dalla data di inizio lavori): saranno demoliti i manufatti e le parti indicate con i numeri 21, 22, 23, 31, 35, 36, 37, 38;

- **FASE 3 – intervento sugli edifici tecnologici** (da realizzarsi durante il FUORI SERVIZIO dell'attività produttiva, entro venti (20) settimane dalla data di inizio lavori): saranno demoliti i manufatti e le parti indicate con i numeri 32, 33, 34, 39, 40, 42, 5;

- nell'area "***TERME***" (rif. Tav. AR-PRO-27bis): gli interventi di demolizione saranno eseguiti entro 90 giorni dalla firma della convenzione e comunque prima del rilascio del relativo permesso di costruire, fatta eccezione per la cabina elettrica indicata con il numero 58 che sarà demolita con le tempistiche imposte dall'Ente gestore che ne ha il possesso e comunque non oltre il termine ultimo e perentorio di 30 mesi dalla firma della presente Convenzione;

- nell'area "***RISTORANTE POMOD'ORO"*** (rif. Tav. AR-PRO-28bis): gli interventi di demolizione saranno eseguiti entro 90 giorni dalla firma della convenzione e comunque prima del rilascio del relativo permesso di costruire.

2. L'esecuzione degli interventi di demolizione sopra indicati dovrà essere comunicata in via preventiva al Comune; sono fatti salvi gli effetti di eventuali procedimenti in sanatoria intesi a legittimare dette opere, posti in essere ai sensi di legge.

3. Resta inteso che poiché il presente atto risulta "sostitutivo" dei provvedimenti di demolizione previsti dalla legge di cui assume la forza e gli effetti, in ipotesi di inadempimento da parte del privato degli obblighi di demolizione assunti nel presente atto, l'Amministrazione, previa intimazione al soggetto inadempiente di provvedere con l'assegnazione di un termine ultimativo, potrà procedere direttamente e senza assumere ulteriori atti e/o provvedimenti all'esecuzione forzata ed in danno delle demolizioni mancanti, avvalendosi delle garanzie di cui al successivo art. 4.

3.3. OPERE DI SISTEMAZIONE IDRAULICA DEL FOSSO RICETTORE A VALLE

1. Pur dandosi atto che le opere in progetto non comporteranno un aumento di portata dello scarico di acque gravante sul fosso interpoderale a valle del complesso della Galvanina, a sua volta recapitante nel canale consortile Calastra (così come illustrato dal Soggetto Attuatore nella propria nota prot. 144201/2017, in risposta all'Osservazione d'Ufficio dell'U.O. Qualità Ambientale), il Soggetto

attuatore si impegna, a realizzare a proprie cure e spese le opere di ingegneria naturalistica tese alla regimazione del suddetto fosso interpoderale, per i tratti a cielo aperto dal punto di scarico fino alla sua immissione nel canale consortile Calastra, in accordo con le prescrizioni e nel rispetto delle tempistiche che verranno impartite dalla U.O. Qualità Ambientale del Comune di Rimini, in accordo con il Consorzio di Bonifica della Romagna.

2. In caso il Soggetto Attuatore non rispettasse l'impegno di cui al comma 1, il Comune si riserva di provvedere autonomamente come indicato al successivo art.8.

Art. 4 – Garanzie

1. Il Soggetto attuatore ha presentato, prima della firma della presente Convenzione, apposita fidejussione (bancaria o idonea polizza assicurativa) in favore del Comune di Rimini, escutibile a prima richiesta, corrispondente all'importo dei lavori per la rimozione di tutti i manufatti e opere da demolire, per un importo stimato di € 673.045,91, comprensivo delle somme a disposizione dell'amministrazione per l'esecuzione dell'appalto.

2. La suddetta garanzia costituisce elemento essenziale del presente atto, rispetto al quale la sua perdurante efficacia è da ritenersi operante quale condizione risolutiva; essa dovrà essere valida fino all'avvenuta rimozione di tutti i manufatti e opere da demolire (individuate nella tav. AR-SDF-02bis) e dovrà riportare la seguente dicitura "Con rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile con impegno per il garante di effettuare i pagamenti richiesti dal Comune entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta contenente gli elementi in possesso dell'ente per l'escussione della garanzia".

3. Decorsi infruttuosamente i termini previsti all'art. 3.2, l'Amministrazione Comunale intimerà al soggetto inadempiente di provvedere assegnandogli un termine ultimativo, decorso il quale, in caso di inottemperanza, procederà alla demolizione coattiva dei manufatti, previa riscossione della fidejussione sopra indicata.

4. La suddetta polizza potrà essere svincolata parzialmente a seguito di accertamento di avvenuta demolizione dei vari manufatti in quota pari al 30%, 60% e 90% del totale delle opere da demolire, fermo restando un importo pari al 10% da svincolare all'accertamento della totale demolizione dei manufatti.

5. A garanzia dell'esecuzione delle opere di cui al punto 3.3 il Soggetto Attuatore ha corrisposto, prima della firma della presente Convenzione, una fidejussione bancaria o idonea polizza assicurativa di importo pari a € _____.

Art. 5 - Impegni del Comune

1. Il Comune provvederà a rilasciare i permessi di costruire riferiti agli interventi edilizi previsti nei tre sottoambiti, previo rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, entro 30 giorni dall'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni indicate nella presente convenzione, ivi inclusi:

- la corresponsione della quota del contributo di costruzione dovuta al momento del rilascio di detti titoli edilizi, e la presentazione delle garanzie necessarie alla copertura dell'importo dell'intero contributo di costruzione dovuto entro la fine dei lavori;

- deposito di fidejussione bancaria o idonea polizza assicurativa a copertura dell'importo per la monetizzazione degli standard (parcheggio pubblico P1 e verde pubblico) di cui all'art. 3.1, da corrispondersi entro la fine dei lavori;

2. Al Soggetto Attuatore è riconosciuta sin da ora la facoltà di ottenere proroghe del termine di efficacia di detto titolo a motivo dell'evidente entità e complessità degli interventi edilizi da attuare.

Art. 6 – Inadempienze

1. Il mancato pagamento delle somme indicate nel precedente art. 5 ai fini del rilascio dei permessi di costruire e il mancato deposito della garanzia a copertura degli importi residuali dovuti impedirà di procedere al rilascio dei titoli e le pratiche edilizie verranno archiviate, previo avviso ad adempiere non ottemperato.

2. Il mancato pagamento della somma equivalente al costo di costruzione o di qualsiasi altra somma dovuta darà luogo all'escussione delle garanzie presentate al riguardo, mentre le eventuali sanzioni e gli interessi maturati verranno riscossi a termini di legge.

Art. 7 - Azione sostitutiva del Comune

1. Nell'ipotesi di cui al precedente art. 4, comma 3, ferma restando l'applicazione delle disposizioni previste dal DPR 380/2001, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione dei lavori di cui all'art.3.2 in sostituzione del Soggetto attuatore inadempiente, rivalendosi integralmente delle spese e dell'onere finanziario sostenuto tramite l'utilizzo delle garanzie a tal scopo prestate, oltre alle conseguenze di cui al successivo Art. 8.

Art. 8 – Clausola risolutoria

1. Il mancato rispetto anche di una sola delle clausole inerenti le obbligazioni assunte dal Soggetto attuatore, può comportare la decadenza della intera convenzione da dichiararsi dal Comune di Rimini,

che inviterà il Soggetto medesimo a provvedere al rispetto di quanto previsto dalla convenzione nel termine di 90 giorni. Decorso tale termine senza che il Soggetto attuatore abbia provveduto a sanare l'inadempienza, la convenzione medesima verrà dichiarata decaduta. Ciò implicherà la perdita di tutti i diritti derivanti al Soggetto attuatore dalla stipula della presente convenzione, con conseguente facoltà per il Comune di Rimini di avvalersi delle garanzie prestate dal Soggetto attuatore (art.4), fatto salvo il risarcimento per maggiori danni.

Art. 9 - Obblighi in caso di alienazione

1. Qualora il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a qualunque titolo, procedano ad alienazione, anche parziale, delle aree oggetto del Progetto edilizio di iniziativa privata di cui trattasi, dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli sottoambiti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione, ferma restando la responsabilità solidale del Soggetto attuatore nei confronti del Comune di Rimini, fino al rilascio da parte degli acquirenti di idonea garanzia finanziaria sostitutiva di quella data dall'alienante.

2. La responsabilità solidale fra alienante ed acquirente resterà altresì operante nel caso in cui, nel rogito di compravendita, non vengano puntualmente trasferiti tutti gli impegni ed obblighi della presente convenzione, afferenti la porzione ceduta. I trasferimenti di proprietà o di diritti reali, sui beni oggetto della presente convenzione, avvenuti mentre sono ancora in essere oneri e obblighi del Soggetto attuatore nei confronti del Comune, dovranno essere comunicati con lettera raccomandata al Comune di Rimini che avrà facoltà di chiedere copia dei relativi atti notarili a cura e spese dell'alienante.

Art. 10 - Trascrizioni e spese

1. Le parti autorizzano la trascrizione integrale del presente atto, con esonero del Direttore dell'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini, da ogni responsabilità al riguardo.

2. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del Soggetto attuatore, compresa l'eventuale I.V.A. sulle cessioni e prestazioni.

3. All'uopo viene chiesta l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più favorevoli.

4. Sono pure a carico del Soggetto attuatore tutti i compensi e le spese, compresi gli oneri per il rilascio delle fidejussioni bancarie o delle polizze assicurative.

5. Il Soggetto attuatore si obbliga a produrre al Comune di Rimini, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula, copia conforme della presente Convenzione unitamente alla nota di trascrizione.

Art. 11 – Durata della Convenzione

1. La presente Convenzione è strettamente correlata ai Permessi di Costruire che verranno rilasciati: avrà durata pari all'efficacia dell'ultimo Permesso di Costruire rilasciato e fruirà di ogni eventuale proroga dei termini di detto titolo esercitabile ai sensi di legge, fermo restando l'obbligo di presentare l'istanza di rilascio di tutti i Permessi di Costruire entro 5 anni dalla firma della presente convenzione, così come indicato alla lettera u) della premessa.

Art. 12 - Disposizioni finali

1. La presente convenzione si intende stipulata, ai sensi dell'art. 11 L. N. 241/1990, facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne, assumendosi i proprietari e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione delle opere di cui al Progetto edilizio di iniziativa privata di cui trattasi.

2. Ove, nell'ambito di validità della presente convenzione, l'intervento venga realizzato solo parzialmente, la variante urbanistica decadrà per la parte non attuata e il Soggetto Attuatore avrà diritto al rimborso proporzionale delle somme versate a titolo di contributo di costruzione e di contributo straordinario;

3. Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.

4. Nessun ulteriore onere, compresa l'eventuale IVA esposta in fattura, potrà essere posta a carico dell'Amministrazione Comunale.

5. Ogni controversia relativa al presente atto verrà devoluta al TAR dell' Emilia Romagna sede di Bologna, in sede di giurisdizione esclusiva.

Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà dei costituiti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rimini, _____