

PROGETTO DI VALORIZZAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA
TAGLIATA DI CERVIA (RA)
VIA PINARELLA/DEI COSMONAUTI/MAREMMA/PUGLIE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Fase 2

Area di trasformazione zona C2 residenziale semintensiva di espansione
(art. 26.2 del PRG vigente)

DOC.urb 9
SCHEMA DI CONVENZIONE - rev2

Giugno 2017

PROGETTO URBANISTICO E COORDINAMENTO

Arch. Teresa Chiauzzi

viale Principe Amedeo 11
47921 Rimini
T +39 0541 29751
F +39 0541 448946
teresa@chiauzziarchitetti.com
studio@chiauzziarchitetti.com

CHIAUZZI|architetti&urbanisti

PROPRIETA'

Società GP s.r.l.

Amadei Enrica

Amadei Sante

Canini Luigi

Stella Magnani Livia

Canini Fabio

Canini Nada

Canini Giorgio

Piraccini Sergio

Severi Iolanda

Turrini Laura

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il Comune di Cervia e la Soc. G.P.srl, i Signori Amadei Enrica, Amadei Sante, Canini Luigi, Stella Magnani Livia, Canini Nada, Canini Fabio, Canini Giorgio, Piraccini Sergio, Severi Iolanda, Turrini Laura, per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo interessante aree site in Cervia (ai sensi dell'art. 28 L.1150/42 e dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni);

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____, davanti a me Dottor _____, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, con residenza in _____ sono comparsi:

- il Sig. _____ nato a _____ il _____ in rappresentanza del Comune di Cervia, nella sua qualità di Dirigente Settore Urbanistica – Edilizia – Suap – Sviluppo Economico, tale nominato con decreto del Sindaco in data _____ prot. _____, al presente atto autorizzato in virtù dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, nonché dell'art. 53 dello Statuto Comunale, il quale sottoscrive il presente atto in esecuzione della delibera _____;

I sottoscritti soggetti proprietari proponenti il piano:

SOGGETTO PROPRIETARIO ATTUATORE DEL PIANO E OO.PP.:

proprietà 1: foglio 75 mappali nn°404, 410, 412, 877, 1140, 1142, 1144, 1148, 1150, 1153, 1157, 1159, 1163;

- **SOCIETÀ G.P. S.R.L.**

Amministratore Unico PULAZZA GIORGIO

nato a Cervia (RA) il 06/02/1954 Codice Fiscale PLZGRG54B06C553M

residente a Ravenna, in via Di Roma n. 27 - CAP. 48121;

sede Legale a Ravenna in via G. Bovini n. 41 CAP. 48123 - P.I. C.F. 02093770390

telefono 0544 404540 Fax 0544 407050;

SOGGETTI PROPRIETARI ATTUATORI DEL PIANO

proprietà 2: foglio 75 mappali nn°1253, 1254, 1214, 1215, 1216, 1217;

- la Sig.ra **Amadei Enrica**, nata a Cotignola il 04/05/1931 e residente a Bologna (BO), Via della Guardia n.3 C.F. MDANRC31E44D121C;

- il Sig. **Amadei Sante**, nato a Cotignola il 06/05/1927 e residente a Verona (VR), Via Traversa Spianà n.7 C.F. MDASNT27E06D121Q;

SOGGETTI PROPRIETARI

proprietà 3a: foglio 75 mappali nn°1141;

- il Sig. **Canini Luigi**, nato a Rimini il 05/03/1929 e residente a Cervia (RA), Via Pinarella n.542 C.F. CNNLGU29C05H294Q;

proprietà 3b: foglio 75 mappali nn° 1143;

- la Sig.ra **Stella Magnani Livia**, nata a Cervia il 18/12/1944 e residente a Cervia (RA), Via delle Langhe n.7 C.F. STLLVI44T58C553M;

- la Sig.ra **Canini Nada**, nata a Cervia il 02/12/1971 e residente a Cervia (RA), Via delle Langhe n.7 C.F. CNNNDA71T42C553W;

- il Sig. **Canini Fabio**, nato a Cervia il 07/02/1967 e residente a San Damiano di Mercato Saraceno (FC), Via Amendola n.5 C.F. CNNFBA67B07C553F;

- il Sig. **Canini Giorgio**, nato a Savignano sul Rubicone il 21/10/1946 e residente a Cervia (RA), Via Pinarella n.540 C.F. CNNGRG46R21I472I;

proprietà 3c: foglio 75 mappali nn° 1145;

- il Sig. **Piraccini Sergio**, nato a Cervia il 29/05/1939 e residente a Cervia (RA), Via Pinarella n.524 C.F. PRCSR39E29C553C;

proprietà 3d: foglio 75 mappali nn° 1255;

- la Sig.ra **Severi Iolanda**, nata a Novafeltria il 20/09/1939 e residente a Cervia (RA), Via Pinarella n.534 C.F. SVRLND39P60F137W;

proprietà 3e: foglio 75 mappali nn° 1255, 863, 1158;

- la Sig.ra **Turrini Laura**, nata a Cervia il 21/08/1967 e residente a Cervia (RA), Via Pinarella n.532 C.F. TRRLRA67M61C553B;

in qualità di proprietari, e se del caso, nel presente atto in seguito denominati i "soggetti attuatori", detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri di firma sono certo rinunciano innanzitutto d'accordo tra loro e col mio consenso alla assistenza dei testimoni e quindi

fermo restando che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il/i soggetto/i attuatore/i e i suoi/loro aventi causa a qualsiasi titolo fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione da parte dell'organo competente unitamente al piano urbanistico attuativo

PREMESSO

che il Comune ha ritenuto di promuovere l'attuazione del P.R.G. autorizzando i proprietari delle aree a presentare il piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata con atto D.G.C. n° 172/2015 pubblicata il 14/09/2015, denominato "Progetto di valorizzazione urbanistica e paesaggistica di un'area ubicata a Cervia località Tagliata (RA), fra Via Pinarella, dei Cosmonauti, Maremma, Puglie" - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA);

- che i soggetti attuatori e/o proprietari dei terreni siti in Cervia, distinti nel catasto di detto Comune al foglio n.75, mappali nn. come indicato nella tabella che segue, per una estensione complessiva catastale di mq 20.436, ha presentato un Piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata interessante detti terreni, per una superficie territoriale (ST) rilevata di mq 20.637;

Identificativi Catastali dell'area		SUPERFICIE PARTICELLA MQ	SUPERFICIE UTILIZZATA MQ
FOGLIO	MAPPALE		
75	404	550	550
	410	480	480
	412	360	360

	877	262	262
	1.140	794	794
	1.142	1.023	1.023
	1.144	882	882
	1.148	1.512	1.512
	1.150	666	666
	1.153	36	36
	1.157	170	170
	1.159	143	143
	1.163	2.053	2.053
	1.253	3.200	3.200
	1.254	4.745	4.681
	1.214	1.000	1.000
	1.215	983	983
	1.216	233	233
	1.217	268	268
	1.141	386	429
	1.143	457	176
	1.145	197	145
	1.255	173	173
	863	223	214
	1.158	221	3
TOTALE		21.017	20.436
SUPERFICIE (ST) COMPARTO RILEVATA + 1% circa (in tolleranza)			20.637

- che il Piano urbanistico attuativo in argomento interessa un'area destinata a zona "di trasformazione e/o di riqualificazione (Ci), di tipo C2 "area residenziale semintensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo dal PRG vigente e regolamentate dagli artt 26 e 26.2 delle NTA con obbligo di piano urbanistico attuativo per complessivi mq 20.637, da redigersi e attuarsi secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale sopraccitato;
- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto piano urbanistico attuativo è stato predisposto a firma dell'**Architetto Teresa Chiauzzi** residente a Rimini viale Principe Amedeo n.11, C.F. CHZTRS62D45B001T, dell'Ordine professionale degli Architetti iscritto all'albo al n° 782 di Rimini secondo il disposto delle leggi vigenti in materia, nonché del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio Comunale
- e dei seguenti progettisti per le parti specialistiche:
 - Architetto Chiara Bencivelli dell'Ordine professionale degli Architetti iscritto all'albo al n° 396 di Ravenna;
 - Architetto Maria Cristina Garavelli dell'Ordine professionale degli Architetti iscritto all'albo al n° 445 di Ravenna;

Ingegnere Franca Conti dell'Ordine professionale degli Ingegneri iscritto all'albo al n° 964 di Ravenna;

Geologa Paola Mingolini dell'Ordine professionale degli Geologi iscritto all'albo al n° 639 della Regione Emilia Romagna;

Perito Filippo Zani dell'Ordine professionale del Collegio dei Periti Industriali iscritto all'albo al n° 428 di Forlì-Cesena;

Il rilievo dell'area oggetto di PUA, è stato eseguito dal Geometra Michele Minguzzi dell'Ordine professionale dei Geometri iscritto all'albo al n° 1365 di Ravenna;

- che i soggetti attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e di conseguenza di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione, redatta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 47/78 e dell'art. 25 della L.R. 47/78, in applicazione dell'art. 41, comma 2 della L.R. 20/2000 e nel rispetto delle norme contenute nel D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., ove applicabile;
- che i "soggetti attuatori" garantiscono che le aree da cedere sono prive di pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli, nonché gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, ad esclusione della seguente servitù: *servitù di passaggio in favore delle case adiacenti, nel tratto di strada perpendicolare a via Pinarella (atto notarile repertorio n.618599 Matrice n.22872, registrato a Ravenna il 25/10/2007 n.8203 trascritto il 26/10/2007) e nel tratto di terreno perpendicolare a via Dei Cosmonauti (atto notarile repertorio n.82144 Fascicolo n.8714, registrato a Ravenna il 27/11/1987 n.1292 trascritto il 16/11/1987 n.1333);*
- (comma da inserire solo nel caso di Piano urbanistico attuativo conforme al PRG) che la Giunta Comunale *ha contro dedotto le osservazioni ed opposizioni* (parte da inserire qualora siano state presentate osservazioni e/o opposizioni) ed ha approvato il Piano urbanistico attuativo in oggetto con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva in termini di legge;

che sull'area gravano i seguenti vincoli:

- *Fascia di rispetto ferroviario: il comparto ricade nella zona territoriale omogenea C, per cui si fa riferimento ai contenuti dell'art. 33 delle NTA. In ogni caso in tale fascia il progetto non prevede interventi di edificazione, ma solo opere pubbliche che non costituiscono standard.*

- *PTCP: l'area di studio è ricompresa nel sistema costiero di cui all'art. 12. Tale area è esclusa da vincoli e tutele, sebbene nella cartografia del PTCP (Tav. 2-18) sia ricompresa nell'ambito di tutela "Sistema dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica di cui all'art. 3.20 comma 2 d); il comma 11 del medesimo articolo delle NTA, rinvia all'art. 3.19 il quale esclude l'area dalla tutela in quanto ricompresa dagli strumenti urbanistici generali nel territorio urbanizzato e in zona C.*

- *Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvata (DGR 2112/2016). La tavola 240e "Perimetrazione aree a rischio idrogeologico (PAI)", evidenzia che l'area è interessata dal Titolo II "Assetto della rete idrografica" mentre è esterna alle aree normate dal Titolo IV "Costa". L'area in esame, ricade tra le "Aree di potenziale allagamento", normate dall'art. 6, ovvero come area a media probabilità (P2) di allagamento da parte della rete idrografica secondaria. La tavola relativa ai Tiranti idrici di riferimento, riporta un tirante idrico variabile da 0 fino a un massimo di 50 cm, comunque già affrontato e soddisfatto con le soluzioni progettuali di modellamento del terreno e le prescrizioni di cui alle NTA.*

Oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo approvato;

DATO ATTO

- che con nota prot. _____ del _____ il Comune ha comunicato al/i soggetto/i attuatore/i l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo;

tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, TRASFERIMENTO A TERZI

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.
2. I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatto salvo quanto previsto all'articolo 102, comma 3, del D. Lgs. n. 50/2016.
3. I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 6. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 6.
4. I soggetti attuatori, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si impegnano a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte del/i soggetto/i attuatore/i e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.
5. I soggetti attuatori e i loro aventi causa sono tenuti ad informare il richiedente/titolare del permesso di costruire, ove soggetto diverso dai precedenti, dei patti e degli obblighi contenuti nella presente scrittura.
6. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 2 – CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. L'attuazione del Piano urbanistico attuativo deve avvenire in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, alle normative vigenti a livello regionale e comunale, al progetto Urbanistico approvato nonché nel rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute all'art. denominato "Conformità a Norme Speciali e pareri rilasciati" delle NTA del Piano. Esso è costituito dagli elaborati sotto indicati:

DOCUMENTI.urb:

- DOC.urb 1 Relazione illustrativa urbanistica e paesaggistica - rev2*
- DOC.urb 2 Relazione ambientale - energetica. Analisi del sito e recupero energetico in forma passiva ai sensi dell'art. 12.7 comma 2 del PTCP*
- DOC.urb 3 Norme tecniche di attuazione - rev2*
- DOC.urb 4 Documentazione fotografica*
- DOC.urb 5 Relazione geologico-tecnica e sismica*
- DOC.urb 6 Valutazione previsionale di clima acustico*
- DOC.urb 7 Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a Vas e aggiornamento - rev2*
- DOC.urb 8 Relazione fattibilità tecnica-economica impianti produzione energia - rev1*
- DOC.urb 9 Schema di convenzione - rev2*
- DOC.urb 10 Pareri Enti - rev2*

TAVOLE.urb:

- TAV.urb 1 Individuazione dell'ambito di studio, scala 1:1.000*
- TAV.urb 2 Stralcio del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - rev2, scala 1:25.000*
- TAV.urb 3 Stralcio del P.R.G. vigente, scala 1:5.000*
- TAV.urb 4 Estratto di mappa catastale - rev2, scala 1:2.000*
- TAV.urb 5 Planimetria stato di fatto e analisi del verde, scala 1:1.000-1:500*
- TAV.urb 6 Sovrapposizione del progetto su base catastale - rev1, scala 1:500*
- TAV.urb 7 Planimetria di zonizzazione - rev1, scala 1:1.000*
- TAV.urb 8 Planimetria di progetto - rev1, scala 1:500*
- TAV.urb 9 Paesaggistica, viste d'insieme e sezioni di progetto, scala 1:1.000-1:250*
- TAV.urb 10 Configurazione proprietà - rev1, scala 1:1.000*

nonché dai seguenti elaborati relativi al progetto definitivo delle opere pubbliche, redatti ai sensi del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i.:

DOCUMENTI.op:

- DOC.op 1-2 Relazione tecnica opere pubbliche, viabilità e parcheggi - rev1*
- DOC.op 3.1-3.2 Relazione tecnica specialistica fognature e calcoli idraulici, applicazione principi invarianza idraulica - rev1*
- DOC.op 4 Relazione tecnica specialistica rete idrica e gas*
- DOC.op 5 Relazione tecnica specialistica pubblica illuminazione e calcoli illuminotecnici - rev1*

TAVOLE.op:

TAV.op 1 Planimetria di progetto opere pubbliche e segnaletica - rev1, scala 1:500-1:50
TAV.op 2 Rete fognaria bianca e nera - rev1, scala 1:500
TAV.op 3.1 Profili fognature bianca e nera, sezioni strade e particolari - rev1, scala 1:100-1:50-1:20-1:10
TAV.op 3.2 Schemi funzionali e dimensionamento laminazione - rev1, scala 1:1.000-1:50
TAV.op 4 Rete idrica e gas - rev1, scala 1.500
TAV.op 5 Rete di pubblica illuminazione - rev1, scala 1:500
TAV.op 6 Rete telefonica, energia elettrica e fibre ottiche - rev1, scala 1.500
TAV.op 7 Sovrapposizione reti impiantistiche - rev1, scala 1.500-1:200
TAV.op 8 Planimetria generale verde, spazi aperti e profili - rev1, scala 1:500-1:200-1:100
TAV.op 9 Schema irrigazione - rev1, scala 1:1.000
TAV.op 10 Movimenti terra - scavi e riporti - rev1, scala 1:1.000-1:200

DOCUMENTI.amm:

DOC.amm 1 Disciplinare descrittivo e prestazionale delle opere
DOC.amm 2 Elenco prezzi unitari - rev1
DOC.amm 3 Computo metrico estimativo - rev1
DOC.amm 4 Quadro economico
DOC.amm 5 Documento preliminare piano di sicurezza

2. Il Piano Urbanistico attuativo prevede il seguente dimensionamento:

- superficie territoriale mq 20.637;
- capacità edificatoria massima (Sul): mq 3.715, così suddivisa:

SUDDIVISIONE PER DESTINAZIONI D'USO

La previsione insediativa del PUA è di Gf IV, per una superficie utile lorda (Sul) di mq 3.715, generata da un indice UT assegnato dal PRG pari a 0,18 mq/mq e nel rispetto dei parametri urbanistici indicati nelle norme.

Inoltre:

- o superficie fondiaria (SF) edificabile mq 10.466;
- o superficie fondiaria (SF) lotto privo di edificabilità e accessi privati mq 697;
- o superficie fondiaria (SF) lotti privi di edificabilità e lotto con edificio esistente mq 1.140;
- o superficie aree pubbliche mq 8.334.

SUDDIVISIONE PER PROPRIETA'

Proprietà 1: Società G.P. S.r.l.;

- o superficie utile lorda (Sul) = mq 2.679
- o superficie fondiaria (SF) edificabile (lotti n° 1, 2, 6, 7, 8, 9) = mq 8.050;

Proprietà 2: Sigg.ri Amadei Enrica, Amadei Sante;

- o superficie utile lorda (Sul) = mq 1.036

- superficie fondiaria (SF) edificabile (lotti n° 3, 4, 5), lotto privo di edificabilità e accessi privati = mq 3.113

Proprietà 3: Sig.ri Canini Luigi, Stella Magnani Livia, Canini Fabio, Canini Nada, Canini Giorgio, Piraccini Sergio, Severi Iolanda, Turrini Laura;

- superficie utile lorda (Sul) mq 17
- superficie fondiaria (SF) lotti privi di edificabilità e lotto con edificio esistente = mq 1.140;

3. Qualora non vi sia uniformità nei diversi elaborati del progetto relativamente alle opere da eseguire, l'Amministrazione dovrà indicare quale elaborato deve essere preso in considerazione. Qualora il progetto non sia sufficientemente chiaro sia per quanto concerne gli elaborati grafici e la versione approvata lasci spazio a diverse opzioni, l'Amministrazione dovrà decidere la soluzione da adottare.

Art. 3 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. I soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'art. 25 - piano di iniziativa privata della L.R. 47/78, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:
 - a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti dal presente atto, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto, così come le opere stesse, dopo la realizzazione ed a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole, come descritte ai successivi articoli della presente convenzione;
 - a cedere gratuitamente al Comune le eventuali aree prive di opere di urbanizzazione indicate negli elaborati di progetto di Piano Urbanistico Attuativo approvato, nei tempi e nei modi previsti dalla presente convenzione. In particolare i "soggetti attuatori" si obbligano per essi stessi e per i loro aventi causa a cedere, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, le aree rientranti nel perimetro di piano urbanistico attuativo e non destinate dal progetto né all'edificabilità privata, né alle opere di urbanizzazione. Pertanto i "soggetti attuatori" ovvero i loro aventi causa sono consapevoli che non sarà rilasciato alcun permesso di costruire prima che siano state cedute al Comune di Cervia tali aree. Esse dovranno essere cedute vuote e prive di qualsivoglia tipo di materiale o rifiuto. Sull'area deve essere effettuato lo sfalcio dell'erba, devono essere eliminate eventuali vegetazioni infestanti e il terreno deve essere livellato in modo da eliminare eventuali avvallamenti. Preventivamente alla cessione, dovrà essere eseguito un sopralluogo congiunto fra i proprietari cedenti e i rappresentanti dei Servizi competenti del Comune di Cervia per la verifica dell'ottemperanza di quanto previsto, con conseguente sottoscrizione di verbale da parte degli intervenuti, che consente la continuazione dell'iter di acquisizione delle aree;
2. Tutte le opere U1 e U2, nonché le eventuali opere pubbliche addizionali previste nella presente convenzione, dovranno essere realizzate coerentemente a quanto previsto dal progetto di piano urbanistico attuativo e conformemente ai progetti definitivi delle opere pubbliche.
3. La richiesta dei permessi di costruire dei fabbricati non potrà precedere la richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione. Il ritiro dei Permessi di costruire relativi ai fabbricati previsti nel Piano urbanistico attuativo, potrà avvenire solo successivamente alla data di inizio lavori delle opere di Urbanizzazione e delle eventuali opere pubbliche aggiuntive previste dalla presente convenzione. Nel caso di presentazione di Denuncia di inizio attività in luogo della richiesta di Permesso di costruire, questa potrà essere presentata dopo l'inizio effettivo delle opere pubbliche.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
5. Il Piano Urbanistico attuativo ha validità di 10 anni dalla data di avvenuta approvazione del piano stesso, intesa come esecutività della relativa deliberazione, ai sensi dell'articolo 16 della Legge 17/08/1942, n. 1150, pertanto, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutte le opere pubbliche connesse al comparto ed interne al perimetro di piano urbanistico attuativo, oppure esterne al perimetro ma aventi un nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento, dovranno essere eseguite e ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di avvenuta approvazione del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione. Entro lo stesso termine il/i soggetto/i attuatore/i deve/devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso e presentato le richieste di Permesso di costruire o le Denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi privati previsti dal Piano attuativo; in caso di inadempienza la validità del Piano decade per le parti non realizzate, fermo restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri già effettuati, nel rispetto comunque della normativa vigente in materia. Decorso il termine stabilito per la esecuzione del Piano Urbanistico si procederà ai sensi dell'articolo 17 della Legge 17/08/1942, n. 1150.
6. I certificati di conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potranno essere rilasciati dopo che per le suddette opere sia stato approvato il collaudo e sia avvenuta la cessione delle opere e dei relativi terreni al Comune di Cervia. I certificati di conformità edilizia ed agibilità parziali potranno essere rilasciati, in casi particolari, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

ART. 4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Il/i soggetto/i attuatore/i degli interventi previsti dal presente piano attuativo contribuiscono alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche e ambientali, attraverso il pagamento del contributo di costruzione. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita con riferimento alle tabelle parametriche definite dalla Regione vigenti al momento della richiesta dei permessi di costruire o della presentazione dei titoli autodichiarati.
2. **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
Le opere di urbanizzazione primaria descritte all'art. 5 sono realizzate a carico del/i soggetto/i attuatore/i a scapito dell'onere di urbanizzazione primaria dovuto.
3. **ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**
Si stabilisce che l'onere di Urbanizzazione Secondaria viene monetizzato. Il titolare della richiesta di permesso di costruire dovrà corrispondere l'onere per le opere di urbanizzazione secondaria risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche regionali, vigenti al momento della richiesta dei permessi di costruire o della presentazione dei titoli autodichiarati.
4. **COSTO DI COSTRUZIONE**
I singoli titoli edilizi sono comunque soggetti al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 29 della Legge Regionale n. 15/2013, fatti salvi i casi previsti dall'art. 32 della stessa Legge Regionale.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il/i soggetto/i attuatore/i assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo e del progetto definitivo delle opere pubbliche:
 - a) strade veicolari, per mq 2.340 (*duemilatrecentoquaranta*);
 - b) percorsi pedonali e marciapiedi, per mq 919 (*novecentodiciannove*);
 - c) pista ciclabile, per mq 700 (*settecento*);
 - d) spazi di sosta e di parcheggio, per mq 1.520 (*millecinquecentoventi*);
 - e) piazzole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati, per mq 30 (*trenta*);
 - f) fognature per acque nere, con allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - g) fognature per acque meteoriche, con rete raccolta acque stradali e allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - h) rete idrica per l'acqua potabile;
 - i) almeno n. ___ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
 - j) rete di distribuzione del gas metano;
 - k) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - l) rete di pubblica illuminazione;
 - m) almeno n. ___ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw;
 - n) rete telefonica fissa;
 - o) cave di multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;
 - p) spazi di verde attrezzato, per mq 2.343 (*duemilatrecentoquarantatre*);
 - q) *verde di filtro per mq 482 (quattrocentottantadue)*;
 - r) *Rete gas via Puglie, funzionale all'intervento urbanistico e conseguente sistemazione stradale*

Il/i soggetto/i attuatore/i assume/mono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle ulteriori opere quali almeno un idoneo allacciamento per ogni servizio tecnologico, predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto, secondo le modalità stabilite dagli enti gestori, la segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa, nonché targhette toponomastiche, gli impianti di irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate, l'allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi e quant'altro necessario.

2. Sono connesse all'esecuzione delle infrastrutture a rete sopra descritte, e quindi a carico del/i soggetto/i attuatore/i, le opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione, qualora necessari, delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio, ecc.).
3. Le potenzialità minime delle reti tecnologiche per la fornitura di energia elettrica, gas metano, rete telefonica fissa, rete trasmissione dati e acqua potabile, come risultano dal Piano attuativo ovvero dalla documentazione prodotta ai fini delle richieste dei servizi agli enti di competenza, dimensionate in base alle utenze stabilite dal piano stesso, devono essere distribuite razionalmente; in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità del/i soggetto/i attuatore/i e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria, rispetto a quanto sopra previsto, in sede di richiesta dei titoli abilitativi per i singoli

interventi edilizi, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico del/i soggetto/i attuatore/i

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria specificate all'articolo 5, comma 1, lettera r, (di cui al parere di Hera prot. 53083 del 22.08.2016 - prot. HERA 94339 del 18.08.2016 e INR-INRETE DISTRIBUZIONE 4977 del 18.08.2016) comprese le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora, per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del/i soggetto/i attuatore/i.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui al comma 1, il/i soggetto/i attuatore/i provvede/ono tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il/i soggetto/i attuatore/i provvede/ono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Restano in ogni caso a carico del/i soggetto/i attuatore/i eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui al comma precedente, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello/degli stesso/i soggetto/i attuatore/i o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.
5. In sede di presentazione del titolo abilitativo deve essere consegnato il progetto esecutivo delle opere, così come predisposto dall'ente gestore, comprensivo di quadro economico aggiornato. Qualora l'importo delle opere risultante in fase di progetto esecutivo risulti superiore a quello predisposto in sede di progetto definitivo, dovrà essere aggiornato l'importo della fidejussione e comunque anche i maggiori oneri restano in carico al soggetto attuatore.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico del/i soggetto/i attuatore/i diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 5 e 6.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del/i soggetto/i attuatore/i a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) parcheggi pertinenziali e posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
 - g) altro _____.
2. Al momento della richiesta dei permessi di costruire o della presentazione dei titoli auto dichiarati dei fabbricati dovrà essere data evidenza del rispetto delle prescrizioni del PRG vigente in merito al reperimento dei parcheggi pertinenziali.
3. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio cui ineriscono e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta del certificato di agibilità.

ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione il/i soggetto/i attuatore/i e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza dei progetti definitivi delle opere di cui agli articoli 5, 6 e 8, integranti il piano attuativo e approvati unitamente a questo, con particolare riguardo al quadro economico delle stesse opere *redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione dell' articolo 23, comma 7, del decreto legislativo n. 50 del 2016 e relativo regolamento di attuazione* (oppure qualora sia trascorso un lungo periodo dall'approvazione e sia stata riscontrata una variazione dei prezzi di mercato, per cui c'è la necessità di aggiornare i prezzi) *come aggiornato utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione dell' articolo 23, comma 7, del decreto legislativo n. 50 del 2016 e relativo regolamento di attuazione.*
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette al rilascio del Permesso di Costruire, che verrà rilasciato dietro presentazione di un progetto esecutivo, che recepisca tutti i pareri degli enti preposti. La progettazione è affidata ad un progettista abilitato individuato dal/i soggetto/i attuatore/i e a spese di questi ultimi.
3. I progetti delle opere convenzionate, in tutti i livelli previsti dal D. Lgs. n. 50/2016, vengono presentati al Comune dal/i soggetto/i attuatore/i, per l'ottenimento dei relativi atti di assenso e per l'approvazione da parte dell'Amministrazione. I progetti devono essere corredati dal verbale di verifica di cui all'art. 26 del D. Lgs. n. 50/2016. In ogni caso il verbale di verifica è redatto da tecnici individuati dal Comune e a spese del/i soggetto/i attuatore/i.
4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

5. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico del/i soggetto/i attuatore/i.

ART. 11 – ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal/i soggetto/i attuatore/i, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16, comma 2.bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o in sede di comunicazione di inizio lavori. Il/i soggetto/i attuatore/i si impegna a comunicare la data di inizio lavori delle opere assentite con almeno 15 giorni di anticipo, al settore Lavori Pubblici del Comune di Cervia, nonché ad Hera di Ravenna, ente gestore degli impianti; gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti; tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali, fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri organi comunali, per i menzionati fini, così come la mancanza di ogni rilievo non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità loro incombenti per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 84 del D. Lgs. n. 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal/i soggetto/i attuatore/i, e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del/i soggetto/i attuatore/i .

ART. 12 – DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. All'interno del Piano Urbanistico Attuativo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici, per una superficie di *mq* 3.863, così suddivisa:
 - verde pubblico *mq* 2.343
 - parcheggio pubblico *mq* 1.520
2. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del PRG vigente, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
 - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

Art. 13 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Non è prevista la monetizzazione di aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute.

ART. 14 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Ai fini della stipula della presente convenzione, il/i soggetto/i attuatore/i si impegna/no a versare, in contanti alla cassa comunale, un importo pari al 2% dell'importo delle opere di urbanizzazione, come risultante dal computo metrico allegato agli elaborati costitutivi del piano urbanistico attuativo e al progetto definitivo delle opere pubbliche, per spese tecniche, (esame ed istruttoria, controlli, sopralluoghi) e diritti di segreteria.
2. I "soggetti attuatori" si obbligano altresì per essi stessi e i loro aventi causa a qualsiasi titolo a uniformarsi nella esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali:
 - rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
 - rispetto dei diritti di terzi a salvaguardia della pubblica incolumità;
 - farsi carico del funzionamento, della gestione e degli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al collaudo favorevole ed alla presa in consegna delle opere da parte del Comune e degli altri Enti interessati;
 - se durante i lavori si incontrassero reperti di interesse storico-archeologico dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo dovranno essere avvisati gli enti competenti per legge;
 - la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione potrà introdurre modifiche di lieve entità riguardanti le dotazioni tecnologiche derivanti da eventuali aggiustamenti che si rendano necessari per la corretta esecuzione delle stesse, qualora vengano richieste dagli Uffici e/o Enti competenti. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, sono ammesse modifiche, purché non sostanziali, che si rendano necessarie nel corso dell'attuazione delle stesse, previo parere del Servizio Urbanistica proponente nonché degli altri enti competenti per i contenuti delle modifiche.

ART. 15 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal/i soggetto/i attuatore/i, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 903.832,11 (euro _____), come risulta dai quadri economici integranti i progetti definitivi delle opere pubbliche a carico dello/degli stesso/i, approvati unitamente al piano attuativo, redatti ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 207/2010, così ripartito:
 - a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5: euro 903.832,11;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il/i soggetto/i attuatore/i presta/no adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1. Il 2% dell'importo delle opere di urbanizzazione verrà versato in contanti alla cassa comunale, ai sensi del comma 1 del precedente articolo, mentre il 98% viene effettuato mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. Si riportano gli estremi delle polizze emesse:
 - a) polizza n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro _____;
 - b) polizza n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro _____;

Il/i soggetto/i attuatore/i presta/no le garanzie con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7. Nella fidejussione deve necessariamente essere inserita la clausola di "solve et repete", con formule del tipo "senza riserva alcuna" ovvero "dietro semplice richiesta". Qualora la fidejussione sia assicurativa, essa deve essere contratta con un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi di legge. Il mancato pagamento del premio o commissione non può essere opposto al Comune e pertanto non potrà privare di efficacia la garanzia.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del/i soggetto/i attuatore/i, quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita, e comunque a seguito di avvenuta attestazione del collaudatore circa la regolare esecuzione delle opere.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del/i soggetto/i attuatore/i, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale per cui non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fidejussori. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del/i soggetto/i attuatore/i, ai sensi dell'articolo 20, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
7. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del/i soggetto/i attuatore/i ed a spese del/i medesimo/i, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso/i non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi e dalle norme di attuazione del PUA.
8. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% (ottanta per cento) del suo importo, previa consegna al Comune, da parte del/i soggetto/i attuatore/i degli stati di avanzamento dei lavori, nonché dell'avvenuta attestazione da parte del collaudatore circa la regolare esecuzione delle opere, ai sensi di quanto previsto al comma 3, che attestino l'avvenuta esecuzione delle opere. Il 15% (quindici per cento) dell'importo totale è svincolato all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, previa presentazione di fattura quietanzata relativamente agli oneri di collaudo. L'ammontare residuo, pari al 5% (cinque per cento) dell'importo totale è svincolato trascorsi 2

(due) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 18 e ad avvenuto attecchimento delle piantumazioni.

ART. 16 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, e alle condizioni di cui al l'articolo 3, comma 4 della presente convenzione, il/i soggetto/i attuatore/i può/possono presentare le domande finalizzate al rilascio dei permessi di costruire o i titoli autodichiarati per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo e con le limitazioni di cui all'articolo 3 della presente convenzione.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o dei titoli autodichiarati, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della richiesta di permesso di costruire o della presentazione di titoli autodichiarati.
3. Qualora per alcuni interventi edificatori inclusi nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, titoli edilizi con destinazione diversa da quella prevista dal Piano, in sede di rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione dei titoli autodichiarati sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo. Tale prescrizione si attua anche in caso di monetizzazione di parte delle aree dovute.
4. Qualora in seguito alla diversa destinazione risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del/i soggetto/i attuatore/i, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

ART. 17 – VARIANTI

1. Le Norme tecniche di attuazione del Piano attuativo stabiliscono quali siano le modifiche che si possono apportare al progetto, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso e quali siano le modifiche che costituiscono variante e vengono quindi approvate con le stesse modalità del P.U.A., ai sensi della L.R. 47/1978.
2. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione del Piano attuativo, fatta salva la proroga prevista all'articolo 3, comma 6, della presente convenzione.

ART. 18 – COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Prima dell'inizio dei lavori, il Comune nominerà un collaudatore in corso d'opera, ai sensi dell'art.141, comma 7 del D.Lgs. 163/2006, con spese di collaudo a carico del/i soggetto/i attuatore/i. Per il collaudo si applicano l'art.102 del D.Lgs. 50/2016 e gli articoli da 215 a 238 del D.P.R. n. 207/2010.

2. Ultimate le opere di urbanizzazione e/o addizionali e ogni altra obbligazione convenzionale, il/i soggetto/i attuatore/i presenta/no al Comune il certificato di ultimazione lavori, con allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo finale del piano attuativo, comprendente le verifiche tecnico-funzionali delle opere realizzate, nonché quelle urbanistico – amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 90 giorni dalla data di ultimazione lavori. Le opere sono collaudate a spese del/i soggetto/i attuatore/i, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche i tecnici comunali e gli enti interessati per i singoli servizi.
3. In merito all'approvazione del certificato di collaudo o alla sua approvazione tacita, si applicano l'art.102 del D.Lgs. 50/2016 e l'articolo 234 del D.P.R. n. 207/2010.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 7 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. I soggetti attuatori provvederanno alla raccolta e fornitura al collaudatore e all'amministrazione comunale di tutte le certificazioni e dichiarazioni di qualità e corretta esecuzione attinenti alle varie di categorie di lavoro. In difetto il Comune, previa diffida al/i soggetto/i attuatore/i, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del/i soggetto/i attuatore/i stesso/i.
5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata del/i soggetto/i attuatore/i o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.
6. L'approvazione del collaudo di cui al presente articolo avviene, tramite determina del Responsabile del Settore competente, contestualmente al collaudo delle opere di cui all'art.102 del D.Lgs. 50/2016, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 11 della presente convenzione, una volta verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
7. L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione aggiornato, redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.
8. Qualora il Comune abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata alle condizioni specificate all'art. 230 del D.P.R. 207/2010.
9. Resta comunque fermo quanto stabilito all' art. 1669 del Codice Civile.

ART. 19 – CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE

1. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere o di approvazione tacita, le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 5, 6 e 8, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo e/o del Soggetto Attuatore, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate negli elaborati del piano urbanistico attuativo come segue: *spazi pubblici totale mq 8.334;*

- a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, per *verde e parcheggi mq 3.863*;
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, per *strade e spazi pubblici mq 4.471*;
3. Le aree sono cedute e/o eventualmente asservite all'uso pubblico, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree e/o l'eventuale asservimento all'uso pubblico sono fatti senza alcuna riserva.
 4. Entro i termini definiti dalla presente convenzione, e comunque alla scadenza dei 10 anni dalla data di approvazione del Piano attuativo, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dall'attuazione delle opere e fatta salva la facoltà del Comune di valutare l'utilità pubblica dell'acquisizione delle stesse, nonché di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.15 della presente convenzione.
 5. Il/i soggetto/i attuatore/i si impegna/no, e a tal fine assume/mono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e/o eventualmente da asservire ad uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione; allo stesso fine assume/ono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
 6. E' a carico del/i soggetto/i attuatore/i l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del/i soggetto/i attuatore/i acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il/i soggetto/i attuatore/i, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva/no gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

ART. 20 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere realizzate (compresa l'eventuale raccolta dei rifiuti), restano a carico del/i soggetto/i attuatore/i fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente.
2. L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere è trasferito al Comune anche nel caso di cessione a seguito di collaudo parziale di cui all'articolo 18, comma 5, limitatamente alla parte collaudata e ceduta e nel caso di presa in consegna anticipata, di cui all'art. 18, comma 8.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal/i soggetto/i attuatore/i o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal/i soggetto/i attuatore/i; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 15.
4. Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente, il/i soggetto/i attuatore/i devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo

alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino alla cessione resta in capo al/i soggetto/i attuatore/i ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

ART. 21 – PENALI

1. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al/i soggetto/i attuatore/i, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle penali alla Amministrazione Comunale, determinate ai sensi dell'articolo 145 del D.P.R. n. 207/2010, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'A.C. la risoluzione della convenzione per inadempimento.
2. In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal/i soggetto/i attuatore/i a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.15 nel periodo di vigenza della/e stessa/e e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del/i soggetto/i attuatore/i a provvedere agli adempimenti richiesti.
3. Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese al/i soggetto/i attuatore/i, maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal/i soggetto/i attuatore/i a trattenere l'importo indicato nella/e fidejussione/i prestata/e a garanzia di cui all'art.15 della presente convenzione.

ART. 22 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Emilia Romagna, sede/sezione di _____ . E' comunque esclusa la competenza arbitrale.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 23 – SPESE, TRASCRIZIONE E ASPETTI FISCALI

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la 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, sono a carico esclusivo del/i soggetto/i attuatore/i.
2. Il/i soggetto/i attuatore/i rinuncia/no ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

3. Il/i soggetto/i attuatore/i autorizza/no il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
4. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

IL/I SOGGETTO/I ATTUATORE/I

per il Comune di Cervia

Il Dirigente Settore Urbanistica – Edilizia – Suap – Sviluppo Economico

ALLEGATO

Spett.le
COMUNE DI CERVIA
Piazza Garibaldi
Sede Municipale

Fidejussione n.

Premesso

- 1) visto il piano urbanistico attuativo approvato con delibera di C.C. n°. ____ del ____ relativo a _____ nella zona _____ a Cervia per la realizzazione di _____;
- 2) che il sig. _____ in qualità di legale rappresentante della società _____ si assume l'onere, nei confronti del "COMUNE DI CERVIA", di eseguire le opere previste nel piano urbanistico attuativo approvato in data _____ come da convenzione da stipularsi fra le parti;
- 3) che la CONVENZIONE citata per la esecuzione delle opere, prevede la costituzione di una garanzia fidejussoria a favore del "COMUNE DI CERVIA" per un importo complessivo di Euro _____ = (_____)

Tutto ciò premesso

la sottoscritta Banca / Compagnia assicurativa debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi di legge _____, con sede legale in _____, Via _____, n° _____, a mezzo del sottoscritto Signor _____ nato a _____ il _____, nella sua qualità di funzionario, autorizzato con procura conferitagli con atto _____ in data _____, si costituisce fidejussore a favore del "COMUNE DI CERVIA" fino alla concorrenza massima di Euro _____ (_____), a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, nonché a garanzia degli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione e degli obblighi che da essa derivano, per l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nel del Piano Urbanistico interessante un'area sita in Cervia, località _____.

Pertanto la banca / Compagnia assicurativa _____ si obbliga, senza riserva alcuna e a Vostra prima semplice richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R a pagarVi entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, tutte le somme che le indicherete come dovute dalla Società " _____ " per il titolo di cui sopra, fino al limite sopra indicato, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte della stessa, e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del Vostro credito, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944, 2° comma, del Codice Civile e all'eccezione di cui all'art. 1957, 2° comma, del Codice Civile.

Il mancato pagamento del premio / commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priverà di efficacia la garanzia.

Resta inteso che la presente fidejussione sarà valida e duratura fino ad espressa dichiarazione liberatoria del "COMUNE DI CERVIA" e restituzione del presente atto in originale.

Per qualsiasi eventuale controversia che dovesse sorgere in dipendenza del presente impegno, sarà competente a giudicare esclusivamente il Foro di Ravenna.

FIRMA