

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

tra il Comune di Cervia e il Signor Vallerani Veniero, 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 _____;

– il Sig. Vallerani Veniero nato/i a _____ il _____ e residente/i a _____ C.F./P.I. _____, in qualità di proprietari/o, nel presente atto in seguito denominato "soggetto attuatore",

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 soggetto attuatore e i suoi 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 denominato "Borgo Marina – Villaggio dei Pescatori – Sottosettore Ad6";
- che il sig. Vallerani Veniero in qualità di proprietario dell'immobile sito in Cervia, distinti nel catasto di detto Comune al foglio n. 26, mappale n. 2291 per una estensione complessiva di mq 427 catastale e 441 reali, ha presentato un Piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata interessante detti terreni;
- che il Piano urbanistico attuativo in argomento interessa un'area destinata dal PRG vigente a zona Centro Storico – Sottosettore Ad6 e regolamentata dagli artt. 33.1 e 37 delle NTA della Variante Specifica Centro Storico con obbligo di piano urbanistico attuativo da redigersi e attuarsi secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale sopraccitato e che, nell'ambito di tale strumento urbanistico attuativo, l'immobile in esame risulta essere soggetto alla categoria di intervento di "Ripristino edilizio-tipologico A3.2", disciplinato dall'art. 22 delle NTA della Variante Specifica Centro Storico;

- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto piano urbanistico attuativo è stato predisposto a firma dell'Arch. Vallerani Veniero residente a _____ via _____ C.F./P.I. _____ dell'Ordine professionale degli Architetti della Provincia di Ravenna iscritto all'albo al n° 45, secondo il disposto delle leggi vigenti in materia, nonché del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio Comunale;
- che il soggetto attuatore dichiara 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. 163/2006 e s.m.i., ove applicabile;
- che il "soggetto attuatore" garantisce che le aree da cedere sono prive di vincoli, gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, a meno dell'atto di vincolo e asservimento a rogito Notaio Dott. Piero Piraccini del 14.09.2000 Rep. 87466, Registrato a Ravenna in data 19.09.2000 al n. 1064 mod. II, Trascritto a Ravenna in data 26.09.2000, gravante sul sopraccitato mappale n. 2291, foglio n. 26;
- che il Consiglio Comunale, ha approvato il Piano urbanistico attuativo in oggetto con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva in termini di legge;
- che sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - 1) tutto l'immobile è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - 2) tutto l'immobile rientra nell'area posta entro i 30 m dal Demanio Marittimo e pertanto l'intervento è soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione;
 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. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo 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 141, comma 3, del D. Lgs. n. 163/2006.

3. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i propri 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 dal soggetto attuatore 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. Il soggetto attuatore, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di area relative a singole Unità Immobiliari, si impegna 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 di tale obbligo, da parte del soggetto attuatore e/o aventi causa, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.
5. Il soggetto attuatore e i propri aventi causa è tenuto 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 dal soggetto attuatore 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 nazionale e regionale, 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:

- Elaborati del PUA e del Progetto Definitivo delle Opere Pubbliche:

- Elaborato 1 – Relazione Tecnica;
- Elaborato 2 – Analisi di sito;
- Elaborato 3 – Norme tecniche di Attuazione;
- Elaborato 4 – Stralcio PRG vigente;
- Elaborato 5 – Documentazione fotografica;
- Elaborato 6 – Valutazione invarianza idraulica;
- Elaborato 7 – Relazione geologico - tecnica;
- Elaborato 8 – Valutazione clima acustico;
- Elaborato 9 – Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS;
- Elaborato 10 – Relazione finalizzata a valutare la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energie basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili;
- Elaborato 11 – Render e prospetti;
- Elaborato 12 – Schema di convenzione;
- Elaborato 13 – Computo metrico estimativo e quadro economico;
- Elaborato 14 – Prime indicazioni in materia di sicurezza e coordinamento
- Tav. 1/a – Progetto architettonico;
- Tav. 1/b – Calcolo standard di parcheggio pubblico e terreni da cedere al Comune di Cervia e posizionamento edificio rispetto a lotto di proprietà;

- Tav. 2 – Progetto architettonico: prospetti e planimetria illustrativa dei materiali di finitura nelle aree pubbliche o di uso pubblico;
- Tav. 3 – Schema reti adduzione acqua e gas;
- Tav. 4 – Schema reti Enel e illuminazione pubblica;
- Tav. 5 – Schema rete telefonica;
- Tav. 6 – Schema reti fognarie;
- Tav. 7 – Rilievo piano altimetrico (Stato di fatto);
- Tav. 8 – Raccolta rifiuti, zona conferimento rifiuti.

– Elaborati di variante urbanistica:

- Relazione e scheda normativa.

2. Nel fabbricato di progetto è consentito unicamente l'insediamento delle destinazioni d'uso di cui all'art. 33.1 delle NTA della Variante Specifica del Centro Storico. Tali limitazioni sono valide sia in caso di alienazione, sia in caso di locazione delle unità immobiliari facenti parte del sottosectore Ad6.
3. Contenendo il P.U.A., relativo al comparto in oggetto, precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione del P.U.A. stesso, ai fini della costruzione dei fabbricati si potrà procedere anche ai sensi dell'art. 22, comma 3, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001.
4. 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. Il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della L.R. 47/78, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:
 - a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto di piano approvato, come descritte ai successivi articoli della presente convenzione;
 - a cedere al Comune di Cervia, a titolo gratuito ed a scomputo degli oneri relativi agli standards urbanistici, l'area di circa 52,6 mq (come evidenziata nella tavola n° 1/b), previa sistemazione e pavimentazione come da progetto approvato;
 - a destinare all'uso pubblico permanente, attraverso un atto registrato e trascritto, l'area di mq. 34,60, in via N. Sauro evidenziate nell'elaborato n° 1/b del piano urbanistico attuativo approvato;
 - Gli atti di cui sopra dovranno essere perfezionati entro 90 giorni dalla data di fine lavori e comunque prima della richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità del fabbricato ovvero delle unità immobiliari dello stesso;
 - ad assumere a proprio carico, prima del ritiro del permesso di costruire del fabbricato o della presentazione del relativo titolo autodichiarato, gli obblighi stabiliti dal successivo art. 13 in materia di monetizzazioni;
 - ad assumere a proprio carico le obbligazioni addizionali, così come previste dal PUA approvato e come descritte al successivo articolo 8 della presente convenzione;

- di dare corso a quanto previsto nell'atto di vincolo e asservimento, richiamato nelle premesse, gravante sul deposito oggi esistente, per una superficie di 70 mq da adibire a parcheggio esclusivo di due appartamenti ubicati in un edificio residenziale realizzato nel 2000 in zona B3, sito in via N. Sauro, prima della richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità del fabbricato ovvero delle unità immobiliari dello stesso;
2. Tutte le opere U1 e U2, nonché le eventuali opere pubbliche aggiuntive 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 del fabbricato non potrà precedere la richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione. Il ritiro del Permesso di costruire relativo al fabbricato previsto nel Piano urbanistico attuativo potrà avvenire solo successivamente alla data di inizio lavori delle opere di Urbanizzazione e all'ottemperanza di quanto stabilito al successivo art. 13 in materia di monetizzazioni e delle obbligazioni aggiuntive previste all'art. 8 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 e in seguito all'ottemperanza di quanto stabilito al successivo art. 13 in materia di monetizzazioni e delle obbligazioni aggiuntive previste all'art. 8 dalla presente convenzione.
 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 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 soggetto attuatore deve 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 Particolareggiato si procederà ai sensi dell'articolo 17 della Legge 17/08/1942, n. 1150.
 6. Ai fini del rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità relativi ai singoli interventi edilizi, la domanda di cui all'articolo 23, comma 2 della L.R. 15/2013 e s.m.i., potrà essere presentata allo Sportello unico, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalla legge stessa, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole del piano attuativo e di cessione delle aree previste dal piano, nonché di perfezionamento degli atti di cui al precedente comma 1. Prima dell'avvenuto adempimento di tali obblighi il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità, neanche parziale, per uso dei locali.
 7. L'immediato esercizio dell'attività, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 160/2010, sarà possibile, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalla legge stessa, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole nel piano attuativo e di cessione delle opere di urbanizzazione e delle opere aggiuntive.

ART. 4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore degli interventi previsti dal presente piano attuativo, contribuisce 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 soggetto attuatore a scomputo dell'onere di urbanizzazione primaria dovuto, qualora i costi delle opere di urbanizzazione risultino uguali o superiori all'importo degli oneri di U1 calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti momento della richiesta dei singoli permessi di costruire. Qualora invece l'importo reale delle opere di urbanizzazione realizzate risulti inferiore all'importo dell'onere di urbanizzazione primaria dovuto si procederà al conguaglio degli importi.

3. ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Si stabilisce inoltre che la cessione dell'area di circa 52,6 mq (come evidenziata nella tavola n° 1/b) di cui all'articolo 3, comma 1, vale come corrispettivo dell'onere di U2 dovuto, ai sensi dell'art. 37 delle NTA della Variante Specifica del Centro Storico.

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 soggetto attuatore assume 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, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo, per mq /;
- b) percorsi pedonali e marciapiedi, per mq 290,40;
- c) pista ciclabile, per mq /;
- d) spazi di sosta e di parcheggio, per mq /;
- e) piazzole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati, per mq 23,60;
- 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) allacciamento alla rete idrica per l'acqua potabile;
- i) allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano;
- j) allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- k) rete di pubblica illuminazione;
- l) allacciamento alla rete telefonica fissa;
- m) spazi di verde attrezzato, per mq /.

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 soggetto attuatore, 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 soggetto attuatore 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. Il PRG vigente non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria specificate all'articolo 5, comma 1, lettere h e K (acqua e gas), 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.

ART. 8 - OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a reperire un ambiente da adibire ad uso pubblico nella misura di mq 16, comprensivi di relativi servizi igienici, nell'ambito del comparto, come indicato nella tavola 1b. Tale superficie dovrà essere concessa in comodato d'uso gratuito per un periodo non inferiore a 5 anni all'Amministrazione Comunale, la quale potrà disporre per ammettervi usi di interesse pubblico, compatibili con le destinazioni consentite all'interno del comparto. Il contratto di comodato dovrà essere regolarmente registrato a norma di legge.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del soggetto attuatore 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;
2. I parcheggi pertinenziali di cui alla lettera c) del precedente comma sono stati determinati ai sensi dell'art. 37 delle NTA della Variante Specifica Centro Storico.
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 degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di* (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 degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 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 soggetto attuatore e a spese di quest'ultimo.
3. Cassato
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. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico del soggetto attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui ai commi 3 e 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
6. 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 soggetto attuatore.

ART. 11 – ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, 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 primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o in sede di comunicazione di inizio lavori. Il soggetto attuatore 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 primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal soggetto attuatore, 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 soggetto attuatore.
5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del/i soggetto/i attuatore/i ; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

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

1. Ai sensi dell'art. 13 delle NTA della Variante Specifica Centro Storico vigente, per le unità edilizie soggette alle categorie di intervento A3.2, sottoposte a strumento urbanistico preventivo, indipendentemente dal Gruppo funzionale insediato, deve essere garantita la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico così quantificato:

$$\text{Totale} = 3 \text{ mq} / 30 \text{ mq} \times \text{Su} = 3 \text{ mq} / 30 \text{ mq} \times 545,13 \text{ mq} = 54,51 \text{ mq}$$

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo non sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici e si procede conseguentemente alla monetizzazione delle stesse come stabilito dal successivo art. 13.

Art. 13 - MONETIZZAZIONI

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 47 del 1978 e s.m.i. e visto l'articolo 12 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq 54,51. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 1073,80 (euro millesettantatre,80) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq 54,51 x euro/mq 1073,80 = euro 58.532,84 (euro cinquantottomilacinquecentotrentadue,84).
2. Le vasche di laminazione vengono monetizzate secondo le disposizioni della Delibera di G.C. n. 327 del 19.08.2003 e della Determina Dirigenziale n. 2 del 09.01.2015 e quindi per un importo complessivo di € 751,16, secondo lo schema di calcolo riportato di seguito. L'importo della monetizzazione dovrà essere aggiornato qualora il versamento avvenga trascorsi 2 anni dalla data di approvazione del piano, in funzione dei valori al momento vigenti.

Costo al mc	€/mc	206,93
Volumetria vasche prevista nel calcolo	mc	3,63
da cui Entità della monetizzazione	€	751,16

3. I parcheggi pertinenziali non reperiti, determinati ai sensi dell'art. 37 delle NTA della Variante Specifica Centro Storico, vengono monetizzati secondo le disposizioni della delibera di G.C. n. 89 del 19.05.2015, per un importo complessivo di € 3.700,00 secondo lo schema di calcolo riportato di seguito.

Costo al mq aggiornato al 2015: €/mq 296

Superficie parcheggi pertinenziali: mq. 12,5 (1 posto auto da 12,50 mq)

L'importo della monetizzazione dovrà essere aggiornato qualora il versamento avvenga trascorsi 2 anni dalla data di approvazione del piano, in funzione dei valori al momento vigenti.

4. Gli importi relativi alla monetizzazione sono versati dal soggetto attuatore alla Tesoreria del Comune al momento del ritiro del permesso di costruire relativo al fabbricato (o della presentazione del titolo autodichiarato), riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal soggetto attuatore medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 14 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Ai fini della stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore si impegna a versare, in contanti alla cassa comunale, un importo pari al 2% del costo delle opere di urbanizzazione primaria, come risultante dal computo metrico allegato agli elaborati costitutivi del piano urbanistico attuativo, per spese tecniche e diritti di segreteria.
2. Il "soggetto attuatore" si obbliga altresì per sé stesso e i propri 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, purchè 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 68.918,66 (sessantomilanovecentodiciotto/66), 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 68.918,66;

b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 6: euro /;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presta 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 _____;

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 fideiussione deve necessariamente essere inserita la clausola di "solve et repete", con formule del tipo "senza riserva alcuna" ovvero "dietro semplice richiesta". Qualora la fideiussione 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

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 soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 18, comma 5.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, 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 fideiussori. La fideiussione 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 soggetto attuatore, 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 soggetto attuatore ed a spese del

medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso 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 soggetto attuatore degli stati di avanzamento dei lavori, che attestino l'avvenuta esecuzione delle opere. Il 15% (quindici per cento) dell'importo totale è svincolato all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito. 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 soggetto attuatore può 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 soggetto attuatore, 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 dell'art. 25 della L.R. n. 47/78.
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 soggetto attuatore. Per il collaudo si applicano l'art.141 del D.Lgs. 163/2006 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 soggetto attuatore presenta 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 soggetto attuatore, che ne deve 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'articolo 141 del D.Lgs. n. 163/2006 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. Il soggetto attuatore provvederà 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 soggetto attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del soggetto attuatore stesso.
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 soggetto attuatore 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'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, 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 interrate, 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 di cui all'art. 3, comma 1, a seconda della differente tipologia, saranno destinate all'uso pubblico permanente o cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate negli elaborati del PUA come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, per mq /;
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, per mq 52,66;
 - c) cedute gratuitamente al Comune senza opere di urbanizzazione, per mq /;
 - d) asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, per mq /;
 - e) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, per mq 34,60.
3. Le aree sono cedute o 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 l'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 soggetto attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune (eventuale) e da asservire all'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 ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. E' a carico del soggetto attuatore 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 soggetto attuatore 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 soggetto attuatore, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte degli Enti preposti, solleva 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 soggetto attuatore 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 soggetto attuatore o dai propri 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 soggetto attuatore; 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 soggetto attuatore 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 soggetto attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.
5. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 19, comma 2, e più precisamente:
 - a) Aree cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, per mq 52,66,
 - b) Aree asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, per mq 34,60,restano a carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.
6. La clausola di cui al precedente comma 5 ha validità a tempo indeterminato nei confronti del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo e dovrà essere espressamente riportata in tutti gli atti di alienazione e locazione relativi alle singole unità immobiliari costitutive il comparto oggetto della presente convenzione.

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 soggetto attuatore, 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 soggetto attuatore a escutere la fidejussione cauzionali di cui al precedente art.15 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del soggetto attuatore 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 soggetto attuatore, maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal soggetto attuatore a trattenere l'importo indicato nella fidejussione prestata 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 Ravenna. 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 soggetto attuatore.
2. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
3. Il soggetto attuatore autorizza 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 Borgo Marina, Villaggio dei Pescatori, Sottosettore Ad6 nella zona del Centro Storico a Cervia per la realizzazione di un fabbricato residenziale e relative opere di urbanizzazione primaria;
- 2) che il sig. _____ in qualità di proprietario 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 Centro Storico – Sottosettore Ad6.

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