

# **CITTA' DI CERVIA**

Provincia di Ravenna

\* \* \* \*

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI  
INIZIATIVA PRIVATA**

\* \* \*

**DA REALIZZARSI  
A CERVIA, VIA PUGLIE - VALGARDENA**

---

I Committenti:

Il Tecnico

---

Oggetto Tavola:

***“SCHEMA DI CONVENZIONE***

---

## CONVENZIONE

fra il Comune di Cervia e i sig.ri:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;

per l'attuazione del Piano particolareggiato concernente aree site a Cervia (ai sensi dell' art. 28 della legge. 17 agosto 1942, n° 1150 e s.m, e dell'art. 22 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47 e s.m.);

## REPUBBLICA ITALIANA

l'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_ in Cervia, nel mio studio sito in \_\_\_\_\_ davanti a me Dott. \_\_\_\_\_, notaio alla residenza di \_\_\_\_\_ ed iscritto presso il Collegio Notarile di \_\_\_\_\_ sono presenti i Signori:

- \_\_\_\_\_ in rappresentanza del Comune di Cervia, nella sua qualità di Dirigente Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica, 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 \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;

detti componenti 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

## PREMESSO

- che i signori \_\_\_\_\_ sopra indicati (in seguito denominati anche come "soggetti attuatori") hanno presentato un progetto urbanistico interessante i terreni di loro proprietà siti in Cervia, distinti nel N.C.T. di detto Comune al foglio 59, particelle nn° 1508, 1513, 1514, 1515, 1516, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1509, 1510, 1511, 1512, 1212, 1500, 1501, 1502, 1517, 1518, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 119 (parte), 1485, 1486, 1490, 1519, 1520, 1491, 1492, per un'estensione di complessivi mq. 20007 catastali e mq. 19941 circa reali;
- che il progetto urbanistico in argomento interessa aree destinate dal P.R.G. vigente a:
  - zona Api- "Aree da destinare ad attrezzature comunali di progetto" (art. 32 delle N.T.A.),
  - zona C2 - "area residenziale semintensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo" (art. 26 delle N.T.A.),
  - "Nuovo viale di Pinarella Tagliata da via Tritone a via Puglie" (art. 34.4.1. delle N.T.A.) contemplato nella rete viaria "speciale" di progetto di cui all'art. 34.2.4. a) delle N.T.A.;

- che per l'attuazione edificatoria delle aree è stato predisposto il Piano Particolareggiato di cui all'oggetto dall'ing. Roberto Ceccarelli dell'Ordine professionale di Forlì – Cesena e dall'arch. Chiara Bencivelli dell'Ordine professionale di Ravenna, secondo il disposto delle leggi vigenti in materia;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il progetto urbanistico di Piano Particolareggiato con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge;

### **CIO' PREMESSO**

col presente atto si conviene e stipula quanto segue:

#### **1) PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

#### **2) PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO**

L'attuazione del Piano Particolareggiato nei terreni siti in Comune di Cervia, di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ distinti nel N.C.T. di detto Comune al foglio 59, particelle nn° 1508, 1513, 1514, 1515, 1516, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1509, 1510, 1511, 1512, 1212, 1500, 1501, 1502, 1517, 1518, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 119 (parte), 1485, 1486, 1490, 1519, 1520, 1491, 1492, per un'estensione di complessivi mq. 20007 catastali e mq. 19941 circa reali, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, al progetto Urbanistico approvato il cui originale è depositato presso la segreteria e costituito dagli elaborati di seguito elencati nonché nel rispetto delle condizioni e prescrizioni espresse dagli organi, enti e uffici competenti e riportate nel successivo art. 3, per farne parte integrante e sostanziale:

- Documentazione fotografica;
- Relazione tecnica;
- Norme di Attuazione del Piano;
- Bozza di convenzione;
- Calcoli idraulici;
- Relazione illuminotecnica;
- Progetto sistemazione verde pubblico e impianto di irrigazione;
- Relazione geologico- tecnica subcomparto C2;
- Indagine geologico tecnica subcomparto art. 32;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Integrazione alla valutazione previsionale di clima acustico;
- Rapporto preliminare per verifica assoggettabilità a VAS;
- Tav. I Situazione catastale e stralcio PRG;
- Tav. II Stato di fatto, piano quotato e rilievo dendrometrico;

- Tav. III Progetto generale;
- Tav. IV Individuazione aree da cedere al Comune;
- Tav. V Studio viabilità con sezioni stradali, igiene ambientale e inserimento rotonda;
- Tav. VI Rete fogna bianca, rete fogna nera;
- Tav. VII Rete acqua;
- Tav. VIII Rete gas;
- Tav. IX Rete illuminazione pubblica;
- Tav. X Rete Enel MT;
- Tav. XI Rete Telecom;
- Tav. XII Sistemazione a verde;
- Tav. XIII Impianto di irrigazione;
- Tav. XIV Ipotesi di progetto con planivolumetrico dell'area e vista tridimensionale.

### **3) CONDIZIONI E PRESCRIZIONI DA OSSERVARE NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO**

- 1) Le distanze che intercorrono tra gli edifici devono rispettare quanto stabilito dal D.M. 1444/68 ed in particolare deve essere garantita la distanza minima di 10 metri fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, fermo restando la distanza minima di 5 metri dai confini.
- 2) Deve essere garantito al Comune di Cervia l'accesso alle aree di mq. 718 circa e mq. 2472 circa prive di opere di urbanizzazione che l'Amministrazione prende in carico.
- 3) Le opere di urbanizzazione relativamente agli impianti di Hera, Telecom, Enel dovranno essere realizzate seguendo le direttive dettate dagli enti stessi.
- 4) Deve essere posto in opera, ai sensi dell'art. 2 della L. 133/08, un tritubo di predisposizione alla posa della fibra ottica (banda larga) lungo il tratto del nuovo viale.

### **4) CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE**

I "soggetti attuatori" si obbligano per essi stessi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cervia le aree che inerentemente alla lottizzazione siano necessarie per le opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria indicate negli elaborati di progetto di piano particolareggiato approvato, nei tempi e nei modi previsti dalla presente convenzione.

### **5) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I “soggetti attuatori” si obbligano per essi stessi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere a proprio carico i seguenti oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione:

- rete stradale (carrabile, pedonale, ciclabile);
- spazi di sosta e parcheggio;
- rete di fognatura bianca (con invaso di laminazione);
- rete di fognatura nera;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete acquedotto;
- rete di distribuzione gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- sistemazione dell'area a verde.

Dette opere verranno realizzate ad onere dei “soggetti attuatori” nel rispetto del D. Lgs. 163/06 e s.m.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire solo a permesso di costruire rilasciato su progetti esecutivi redatti secondo le modalità previste dal D. Lgs. 163/06 e s.m. e composti dagli elaborati descritti nella parte seconda del D.P.R. 207/2010, art. 24 e successivi, nonché nel rispetto di quanto previsto negli allegati di progetto e delle condizioni e prescrizioni di cui ai precedenti articoli.

L'esecuzione dovrà altresì avvenire sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché degli enti e aziende gestori dei servizi per le rispettive competenze.

Ai tecnici comunali e degli enti gestori dei servizi dovrà essere garantito l'accesso al cantiere per la verifica e il controllo delle opere in corso di realizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere effettuata da soggetti aventi i requisiti di idoneità, garantiti da apposita attestazione come stabilito dal D. Lgs. 163/06 e s.m. Resta fermo quanto stabilito dall'art. 45 della L. 214/2011.

## **6) DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione sotto elencate, sono indispensabili ai fini del rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità:

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento della rete di fognatura nera all'impianto di depuratore funzionante;
- fognatura bianca e allacciamento alla rete principale;
- allacciamento dell'acquedotto, dell'energia elettrica e della rete gas;
- pavimentazioni stradali;
- marciapiedi;
- piste ciclabili e ciclopedonali;
- cordatura dei marciapiedi e dei percorsi ciclabili e ciclopedonali;
- alberature stradali;
- verde di vicinato;
- parcheggi pubblici;

- targhe toponomastiche delle strade.

## **7) MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I "soggetti attuatori" si obbligano per essi stessi e i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a uniformarsi nella esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali:

- a) rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- b) rispetto dei diritti di terzi a salvaguardia della pubblica incolumità con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale;
- c) L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione deve essere comunicato, con almeno 15 giorni di anticipo, al settore Lavori Pubblici del Comune di Cervia, nonché ad Hera di Ravenna, ente gestore degli impianti.
- d) preavviso all'Ufficio tecnico Comunale ovvero agli enti gestori degli impianti, con almeno 5 giorni di anticipo, per ogni intervento operativo o di controllo, nel corso dei lavori;
- e) al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, 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 esime il 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;
- f) la manutenzione, il funzionamento e la gestione delle opere realizzate (compresa al pulizia e l'eventuale raccolta dei rifiuti) sono a carico dei "soggetti attuatori" fino al collaudo favorevole ed alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune e dagli altri Enti interessati; pure a carico dei "soggetti attuatori" sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino alla consegna degli impianti al Comune;
- g) i "soggetti attuatori" si impegnano, su eventuale richiesta dell'Amministrazione a rendere fruibili al pubblico le aree per opere di urbanizzazione a seguito del favorevole collaudo, pur in pendenza della formale acquisizione delle stesse al patrimonio pubblico;
- h) obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale nonché delle targhette toponomastiche, con targhetta aggiunta "strada privata" in attesa della classificazione a strada comunale. Quando la strada è aperta al traffico, anche in pendenza del definitivo collaudo, devono essere apposte le targhe toponomastiche. A tal fine i soggetti attuatori devono trasmettere una comunicazione al Comune per attivare l'apposizione da parte della ditta concessionaria;

- i) obbligo di provvedere alla illuminazione delle strade e delle aree pubbliche, anche in pendenza del collaudo definitivo, quando le strade vengono aperte al pubblico passaggio; il funzionamento, la gestione e gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica sono a carico dei "soggetti attuatori" fino al collaudo favorevole ed alla presa in consegna delle opere da parte del Comune e degli altri Enti interessati;
- j) obbligo del ripristino delle massicciate stradali (così come di ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti o derivanti dall'utilizzazione dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;
- k) 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;
- l) i soggetti attuatori forniranno la garanzia di attecchimento per tutte le piante ed il tappeto erboso fino all'esecuzione del collaudo definitivo;
- m) 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.
- n) 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. Saranno ammesse unicamente modifiche che garantiscono il rispetto del progetto di Piano approvato.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione da effettuarsi fuori terra, sono ammesse lievi modifiche, purchè non sostanziali, che si rendano necessarie nel corso dell'attuazione delle stesse, previo parere del Servizio Urbanistica proponente nonché degli altri servizi competenti per i contenuti delle modifiche.

## **8) CESSIONE DELLE AREE AD USO PUBBLICO E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

I "soggetti attuatori" si obbligano per essi stessi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito le aree relative alle opere di urbanizzazione nonché le aree prive di opere di urbanizzazione previste dal progetto urbanistico, con le modalità previste dalla presente convenzione.

In particolare i "soggetti attuatori" si obbligano per essi stessi e per i loro aventi diritto a cedere, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree rientranti nel perimetro di piano particolareggiato e non destinate dal progetto né all'edificabilità privata, né alle opere di urbanizzazione primaria. Pertanto i "soggetti attuatori" ovvero i loro aventi diritto 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.

Sulle aree 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.

Per quanto riguarda l'area di mq. 146 circa posta in adiacenza al lotto n° 10 destinata al futuro prolungamento della via Valgardena, prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà essere frazionata e dovrà essere sottoscritto un atto d'obbligo a favore del Comune di Cervia in cui i proprietari della suddetta area si impegnano per essi stessi, propri successori ed aventi causa, a cederla al Comune a seguito di formale richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale ed entro 60 giorni dalla richiesta. Prima della cessione i proprietari dell'area dovranno provvedere a proprie spese alla realizzazione di una recinzione sul confine con la proprietà privata sulla base delle disposizioni che verranno impartite dal competente Ufficio Comunale. Le spese relative e conseguenti l'atto d'obbligo citato saranno a totale carico dei proprietari dell'area.

#### **9) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Si stabilisce che l'esecuzione, da parte dei soggetti attuatori, delle opere indicate nel progetto di piano particolareggiato vale come corrispettivo dei carichi urbanistici indotti in luogo degli oneri concessori, come stabilito dall'art. 34.3.4 b) delle N.T.A. con riferimento agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il concessionario finale dovrà corrispondere, al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, solamente il contributo relativo al costo di costruzione di cui all' art.6 della L.10/77. Si stabilisce altresì che l'esecuzione da parte dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione primaria vale come corrispettivo dell'onere di U1 dovuto qualora i costi reali delle opere di urbanizzazione risultino uguali o superiori all'importo degli oneri di U1 calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti. Diversamente dovrà essere corrisposta al Comune di Cervia da parte dei "soggetti attuatori" la differenza fra gli importi degli oneri di U1 dovuti e l'importo reale delle opere di urbanizzazione realizzate.

#### **10) PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE COORDINATO DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ULTIMAZIONE DELLE OPERE. TERMINI DI VALIDITA' DEL PIANO.**

Il Piano Attuativo deve essere attuato entro il termine di anni 10 dalla data della sua approvazione (2 aprile 2009).

Entro il termine decennale sopracitato deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano stesso.



~~La firma della convenzione deve avvenire entro due anni dalla data della delibera di approvazione della modifica della convenzione del Piano Attuativo; alla scadenza del termine biennale il Piano Attuativo decade e non ha più efficacia.~~

Il rilascio del permesso di costruire dei fabbricati, non potrà precedere il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria indicate nel paragrafo 5, mentre per i certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici, dovranno essere ultimate e collaudate tutte le opere indicate al paragrafo 6 e 7.

Decorso il termine stabilito per l'attuazione del Piano Particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione. Rimane ammessa a tempo indeterminato (fino cioè alla modifica del PRG), per la parte attuata (nella quale cioè sono state realizzate le opere di urbanizzazione), la facoltà di procedere all'edificazione di nuovi edifici nei singoli lotti e la modificazione di quelli esistenti, nell'osservanza degli obblighi, delle prescrizioni e degli allineamenti stabiliti dal piano particolareggiato.

## **11) GARANZIE FINANZIARIE**

I "soggetti attuatori", all'atto della stipula della convenzione costituiscono a garanzia della esatta e piena esecuzione di lavori delle opere oggetto del progetto urbanistico, della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi e della cessione delle aree previste nel piano particolareggiato, una cauzione pari al 100% del costo delle opere previste pari a Euro 1237360 (unmilione duecentotrentasettemilatrecentosessanta) .

Il 98% della cauzione viene effettuato mediante fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione, ed il 2% in contanti già versati alla cassa comunale; quest'ultima somma verrà incamerata definitivamente dall'Amministrazione a rimborso spese, per esame ed istruttoria della pratica, controlli, sopralluoghi, ecc.

La fideiussione stipulata, è consegnata al notaio il quale, verificatane la regolarità la consegna al rappresentante del Comune di Cervia prima della firma della presente convenzione. Essa deve riportare tutti gli elementi e le condizioni ritenute necessarie dal Comune di Cervia.

La validità della fideiussione deve essere a tempo indeterminato e potrà essere svincolata dall'istituto che l'ha rilasciata, solo a seguito di comunicazione liberatoria da parte del Comune di Cervia che potrà avvenire solo successivamente alla presa in carico delle opere di cui è garanzia nonché delle aree che i soggetti attuatori devono cedere.

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.

Ancorchè le garanzie siano commisurate all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate ovvero il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto iure privato rum, 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, nonché le sanzioni, sia di tipo pecuniario che

ripristinatore o demolitore, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente convenzione.

Nell'ipotesi di inadempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione i "soggetti attuatori" autorizzano il Comune di Cervia di disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata.

## **12) COLLAUDO**

Il collaudo delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, che sarà riservato alla competenza di un tecnico esterno all'uopo incaricato dall'Amministrazione stessa, dovrà essere effettuato entro 180 giorni dalla richiesta inoltrata dai "soggetti attuatori".

Il sopralluogo per il collaudo deve avvenire alla presenza del Direttore dei Lavori e dovrà essere redatto apposito verbale. Qualora dovessero essere riscontrate delle difformità, nelle caratteristiche delle opere, rispetto alle descrizioni riportate negli allegati ai progetti, dovranno essere riportate, motivate, nel verbale.

I "soggetti attuatori" dovranno dare comunicazione scritta dell'avvenuta effettuazione dei lavori di ripristino, al Comune che dovrà provvedere al collaudo delle opere, in precedenza riscontrate difformi, entro 90 giorni dalla predetta comunicazione, con le medesime modalità.

In deroga a quanto sopra riportato, il collaudo del verde non potrà avvenire prima di dodici mesi dal suo impianto, al fine di verificare un corretto attecchimento delle essenze arboree messe a dimora.

Prima del collaudo saranno consegnate planimetrie ed elaborati grafici aggiornati indicanti le opere effettivamente realizzate, con evidenziati i punti fissi di riferimento rispetto ai quali le opere siano individuate univocamente. A tal fine dovrà essere consegnata una copia riproducibile (preferibilmente su supporto magnetico in formato Dwg o Dxf) delle opere di urbanizzazione realizzate (reti, impianti, ecc.).

I "soggetti attuatori" ovvero i loro aventi causa a qualsiasi titolo, provvederanno alla raccolta e consegna al collaudatore ed all'amministrazione di tutte le certificazioni di qualità, dichiarazioni di corretta esecuzione ed autorizzazioni attinenti ai materiali impiegati ed alle varie categorie di lavoro eseguite.

Le spese di collaudo sono a carico dei "soggetti attuatori".

Si stabilisce che l'importo del costo di collaudo delle opere è fissato nella misura stabilita dalla tariffa professionale.

## **13) TERMINI PER LA CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Le aree e le opere di urbanizzazione passeranno gratuitamente in proprietà al Comune dopo il collaudo favorevole delle stesse, entro 6 (sei) mesi dall'emissione del certificato di collaudo di cui al precedente articolo 12.

Con il passaggio in proprietà di dette opere viene trasferito a carico del Comune o degli enti interessati ai singoli servizi, anche l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria; sino a che ciò non avverrà, tale onere resta a carico dei "soggetti attuatori", fermo restando

l'impegno di asservire ad uso pubblico le sedi stradali, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche così come previste nel progetto urbanistico.

#### **14) PERMESSI DI COSTRUIRE**

I permessi di costruire del Dirigente per le costruzioni edili da erigersi nei singoli lotti, saranno subordinate oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre leggi, anche alla particolare norma di attuazione interna della lottizzazione descritta negli allegati di progetto.

Il rilascio dei permessi di costruire nell'ambito dell'area di intervento è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria inerenti detta area od all'impegno di contemporanea esecuzione delle stesse; inoltre contestualmente dovranno essere assolti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, nonché al costo di costruzione secondo quanto previsto all' art.9 del presente atto. La consequenzialità del rilascio dei permessi di costruire è stabilita dal precedente art. 10.

#### **15) ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi previsti nel Piano Attuativo in sostituzione dei "soggetti attuatori" ed a spese dei medesimi, con escussione totale o parziale della fidejussione, nonché rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente e/o in maniera completa nei termini stabiliti dalla presente convenzione.

#### **16) CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'.**

I "soggetti attuatori" ovvero i loro aventi causa sono consapevoli e concordano che non potrà essere accolta la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati prima del collaudo delle opere di urbanizzazione, ai sensi del precedente art. 12 della presente Convenzione (con esclusione delle opere a verde sulla base delle deroghe previste dall'art. 12 stesso).

#### **17) ALIENAZIONE DELLE AREE**

Nel caso in cui i "soggetti attuatori" alienino le aree da cedere al Comune di Cervia ai sensi del precedente articolo 4, anche se solo in parte, gli obblighi assunti dai "soggetti attuatori" con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di alienazione, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. A tal fine essi si impegnano

a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di alienazione unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai "soggetti attuatori" nella assunzione degli oneri sopra citati.

Indipendentemente da quanto sopra, i "soggetti attuatori" rimarranno comunque solidalmente responsabili con l'acquirente per i suddetti oneri.

Nel caso di alienazione di aree rientranti nel piano particolareggiato ma non destinate ad uso pubblico e pertanto non da cedere ai sensi del precedente art. 4, i "soggetti attuatori" sono comunque obbligati a fare presente negli atti di alienazione degli immobili ad uso privato dell'esistenza della presente convenzione riportandone gli estremi nonché dando atto che l'acquirente è a conoscenza del suo contenuto.

## **18) CASI DI NON UNIFORMITA' NEGLI ELABORATI**

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, sarà l'amministrazione che dovrà decidere la soluzione da adottare.

## **19) SANZIONI**

Ogni violazione degli obblighi contrattuali previsti (compreso pertanto anche la mancata cessione al Comune delle aree da cedere nei termini previsti) sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nell'intimazione a provvedere al rispetto di quanto pattuito, entro un termine assegnato (minimo di 10 e massimo di 30 giorni) dal suo ricevimento.

L'inosservanza della diffida comporterà ai "soggetti attuatori", il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del maggior danno e restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell' Amministrazione Comunale la risoluzione della convenzione per inadempimento e/o la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere ad onere dei "soggetti attuatori" sulla base di quanto stabilito nella presente convenzione:

Euro 5.000 alla prima diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;

Euro 10.000 alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;

Euro 20.000 alla terza diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;

Euro 30.000 alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;

Euro 50.000 ad ogni successiva diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;

In caso di inottemperanza alle diffide, il Comune è fin d'ora autorizzato a recuperare tali importi dalla garanzia fidejussoria di cui al precedente articolo 11.

## **20) SVINCOLO DELLA CAUZIONE**

Lo svincolo della garanzia finanziaria di cui all'art. 11 avverrà su autorizzazione del Dirigente a seguito del favorevole collaudo di tutte le opere (compreso il verde e le essenze arboree), nonché successivamente alla loro cessione al Comune.

## **21) SPESE DI CONVENZIONE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei "soggetti attuatori", comprese le spese relative all'atto notarile per la regolarizzazione della cessione delle aree ed impianti pubblici, inclusi eventuali frazionamenti, trascrizioni, volture di contratti a favore del Comune di Cervia, visure, rilevazioni dello stato di consistenza in qualunque momento eseguiti, e quant'altro necessario per l'attuazione e il funzionamento delle opere previste nel piano.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale più favorevole previsto dalla legislazione vigente. Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto nonché l'esecuzione di ogni altra formalità conseguente con rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale ed esonero per l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ravenna di ogni suo obbligo e responsabilità.