

CITTA' DI CERVIA



COMUNE DI CERVIA

Provincia di Ravenna

Proprietario e Committente:

Adriatica Costruzioni Cervese Società Cooperativa
Via G. Di Vittorio n. 21
48015 Cervia (RA)

Timbro e Firma:

Alsini Giovanna
Via Martiri Fantini n. 25
48015 Cervia (RA)

Firma:

Alsini Nadia
Viale Capua n. 22
48015 Cervia (RA)

Firma:

Oggetto:

*Progetto di programma integrato di
intervento in area attigua a Via Martiri
Fantini - Via Fermi*



Andrea Agostini Architetto
Via Quinto Bucci 215 - 47521 Cesena (FC)
Tel. 0547 381188 - Fax. 0547 635939
E-mail: andrea@architettoagostini.it

Timbro e Firma:

ANDREA AGOSTINI ARCHITETTO
ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI
DI FORLÌ-CESENA N° 713

Elaborato:

Schema di Convenzione

Scala:

Descrizione Elaborato:

Tavola:

Data:

05 Febbraio 2014

Precedenti Autorizzativi:

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 11
DEL 21 MARZO 2013 - ADOZIONE

CITTA' DI CERVIA

Provincia di Ravenna

* * * *

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

* * *

**DA REALIZZARSI
A CERVIA, in area attigua
a via Martiri Fantini – via Fermi**

I Committenti:

Il Tecnico

Oggetto Tavola:

“SCHEMA DI CONVENZIONE”

CONVENZIONE

fra il Comune di Cervia e i sig.ri:

- Rubboli Fabrizio, nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica in Comune di _____, via _____, in qualità di Amministratore della Società Cooperativa “Adriatica Costruzioni Cervese”, con sede Comune di Cervia, via G. di Vittorio n. 21;
- Alsini Giovanna, nata a _____ il giorno _____, residente in Comune di _____, via _____;
- Alsini Nadia, nata a _____ il giorno _____, residente in Comune di _____, via _____;

per l’attuazione del Programma Integrato di Intervento concernente aree site a Cervia (ai sensi dell’ art. 16 della legge. n° 179/92 e artt. 20 e 21 della L.R. n° 6/95);

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:

- Michele Casadei, nato _____ il _____, 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 _____;
- Rubboli Fabrizio, in qualità di Amministratore della Società Cooperativa “Adriatica Costruzioni Cervese”, con sede Comune di _____, via _____;
- Alsini Giovanna e Alsini Nadia;

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

PREMESSO

- che i signori Rubboli Fabrizio per la Società Cooperativa “Adriatica Costruzioni Cervese”; Alsini Giovanna e Alsini Nadia sopra indicati (in seguito denominati anche come “soggetti attuatori”) hanno presentato un progetto urbanistico interessante i terreni di loro proprietà siti a Cervia, distinti nel N.C.T. di detto Comune al foglio 33, particelle nn° 2290, 2291, 995, 996, 997, 998, 811, 1871, 2149 per un’estensione di complessivi mq. 7506 catastali circa e mq. 7452 reali circa;

- 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 B1 - “Aree residenziali semintensive – sature o di completamento” (art. 25 delle N.T.A.),
- che per l’attuazione edificatoria delle aree è stato predisposto il Programma Integrato di Intervento di cui all’oggetto dall’ arch. Andrea Agostini dell’Ordine professionale di Forlì-Cesena, secondo il disposto delle leggi vigenti in materia;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il progetto urbanistico di Programma Integrato di Intervento 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 PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

L’attuazione del Programma Integrato di Intervento nei terreni siti in Comune di Cervia, di proprietà dei signori Rubboli Fabrizio per la Società Cooperativa “Adriatica Costruzioni Cervese”; Alsini Giovanna e Alsini Nadia distinti nel N.C.T. di detto Comune al foglio 33, particelle nn° 2290, 2291, 995, 996, 997, 998, 811, 1871, 2149 per un’estensione di complessivi mq. 7506 catastali circa e mq. 7452 reali circa, 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:

1. R.TEC Relazione Tecnica Illustrativa – Indici di Progetto
2. NTA Norme Tecniche di Attuazione

3. R.FGN Relazione idraulica
4. R.URB Relazione Opere di Urbanizzazione
5. R.ILL Relazione Tecnica Pubblica Illuminazione
6. R.ACU1 Valutazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico
7. R.ACU2 Valutazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico - INTEGRAZIONE
8. R.GEO Relazione Geologica e geotecnica
9. R.PREL Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS
10. R.FATT Relazione di Fattibilità
11. R.QUAL Relazione Qualità del Suolo
12. CAP Capitolato descrittivo
13. Schema di Convenzione
14. Tavola 1 Situazione catastale e stralcio di PRG
15. Tavola 2 Stato di Fatto – Rilievo Dendrometrico
16. Tavola 3 Zonizzazione
17. Tavola 4.1 Progetto
18. Tavola 4.2 Progetto segnaletica stradale
19. Tavola 5.1 Tipologie Edilizie
20. Tavola 5.2 Ipotesi tipologiche
21. Tavola 6.1 Planimetria stato di fatto con rilievo altimetrico
22. Tavola 6.2 Stato di fatto – Sezioni del terreno
23. Tavola 6.3 Planimetria di progetto: via Martiri Fantini - SS16 Adriatica
24. Tavola 6.4 Planimetria di progetto: via Fermi
25. Tavola 6.5 Profili longitudinali via Martiri Fantini - SS16 Adriatica
26. Tavola 6.6 Profili longitudinali via Fermi
27. Tavola 7 Progetto Illuminazione Pubblica
28. Tavola 8 Progetto Rete Energia Elettrica
29. Tavola 9 Progetto Rete Telecom
30. Tavola 10 Progetto Rete Gas
31. Tavola 11 Progetto Rete Acqua potabile
32. Tavola 12.1 Servizio Verde e pinete – Rilievo Plani-altimetrico
33. Tavola 12.2 Servizio Verde e pinete –Planimetria Generale di Progetto
34. Tavola 13 Progetto Isole Ecologiche
35. Tavola 14 Disposizione dei Sottoservizi

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

- 1) La progettazione esecutiva e la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione dovrà fare riferimento alle prescrizioni contenute all'art. 15 delle NTA del Programma Integrato di Intervento.
- 2) Le opere di urbanizzazione relativamente agli impianti di Hera, Telecom, Enel dovranno essere realizzate seguendo le direttive dettate dagli enti stessi.
- 3) Gli schemi tipologici riportati nelle tavole 5.1 e 5.2 sono puramente indicativi. I progetti degli edifici dovranno essere definiti in sede di richiesta di permesso di costruire e dovranno essere conformi alle norme di PRG ed al Regolamento Edilizio, se non per le parti espressamente previste in variante dal Programma Integrato.
- 4) Le distanze dei nuovi fabbricati rispetto ai fabbricati esistenti esterni all'area di intervento dovranno essere conformi al D.M. 1444/68. Pertanto il perimetro di massimo ingombro indicato nelle tavole di progetto potrà subire riduzioni per consentire il rispetto della norma sopra citata.
Tale valutazione dovrà essere effettuata sulla base della situazione in essere al momento della richiesta di permesso di costruire.
La distanza dai confini dei lotti delle nuove costruzioni, indicata nelle tavole progettuali, non deve comunque essere inferiore alla metà della altezza regolamentare del corpo più elevato.

Altri pareri:

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 programma integrato 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, dimensionata in modo da soddisfare il principio dell'invarianza idraulica;
- spingitubo con la tecnica del microtunneling in attraversamento alla Statale 16, come illustrato in Tav. 6.3;
- 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, dimensionata in modo da soddisfare il principio dell'invarianza idraulica 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 la 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 Programma Integrato approvato.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione da effettuarsi fuori terra, sono ammesse lievi modifiche, purché 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 previste dal progetto urbanistico, con le modalità previste dalla presente convenzione.

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

Si stabilisce che gli oneri relativi alle opere di Urbanizzazione Primaria (U1) e gli oneri relativi alle opere di Urbanizzazione Secondaria (U2) si intendono assolti tramite la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Programma Integrato.

Dovrà invece essere corrisposto in fase di rilascio di permesso di costruire il contributo relativo al costo di costruzione.

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.

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 tre anni dalla data della delibera di approvazione del Piano Attuativo; alla scadenza del termine triennale 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 decennale stabilito per l'attuazione del Piano Attuativo, 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 Programma Integrato.

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 P.I., una cauzione pari al 100% del costo delle opere di U1 pari a Euro 571.937,23.

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 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 fideiussione deve prevedere espressamente l'operatività della garanzia medesima entro 30 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

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

Ancorchè le garanzie siano commisurate all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, essa è prestata per tutte le obbligazioni anche a contenuto patrimoniale, 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 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, nonché le

sanzioni, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, 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 garanzia finanziaria nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata.

12) COLLAUDO

Il collaudo delle opere verrà effettuato da parte di un tecnico esterno incaricato dall'Amministrazione Comunale e ad onere dei soggetti attuatori. Il Collaudo verrà effettuato "in corso d'opera". A tal fine i soggetti attuatori dovranno provvedere a trasmettere anche al Servizio Urbanistica del Comune di Cervia la comunicazione di "inizio lavori" per consentire l'immediata nomina del collaudatore da parte di questa Amministrazione.

Il collaudo finale e l'emissione del certificato di collaudo, dovrà avvenire entro 90 giorni dalla richiesta inoltrata dai "soggetti attuatori" con la quale viene comunicata altresì l'avvenuta "fine lavori".

I sopralluoghi di visita e il sopralluogo finale per il collaudo devono avvenire alla presenza del Direttore dei Lavori e di essi dovranno essere redatti appositi verbali da allegare ai documenti di collaudo. 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 e al collaudatore che dovrà provvedere al collaudo delle opere, in precedenza riscontrate difformi, entro 60 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.

Dovranno essere altresì effettuate e allegate al collaudo le prove di portata di carico delle strade e dei percorsi e degli spazi carrabili in genere, con verifica

dei relativi campioni, in maniera da garantire la loro funzionalità per le caratteristiche di traffico ad essi assegnabili.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di approvazione del medesimo, qualora l'Amministrazione Comunale, anche in assenza di atto formale, non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.

Resta comunque fermo quanto stabilito all' art. 1669 del Codice Civile.

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

Si stabilisce che l'importo spettante al collaudatore incaricato per il collaudo delle opere è fissato nella misura dello 0,9% del costo delle opere come determinato al precedente art. 11; a tale importo dovranno essere aggiunte le sole voci relative al contributo previdenziale ed all' IVA.

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 3 (tre) 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.

Si stabilisce altresì che, qualora ne ricorra la necessità e su specifica richiesta da parte del Comune di Cervia, è possibile l'acquisizione in tutto o in parte delle aree nelle quali è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione e previste in cessione nell'ambito del piano attuativo approvato, anche in pendenza del collaudo definitivo delle opere stesse.

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 dovrà essere assolto l'onere relativo 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 Programma Integrato 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 GARANZIA FINANZIARIA

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.

Qualora non sia possibile procedere al collaudo del verde e delle essenze arboree in concomitanza con il collaudo delle altre opere di urbanizzazione in funzione della verifica dell'avvenuto attecchimento così come stabilito al precedente art. 12, è ammissibile, a seguito comunque del favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione e della cessione delle relative aree, lo svincolo della fideiussione a fronte della consegna di una garanzia finanziaria di importo equivalente al valore della realizzazione delle opere a verde così come definito dal competente Servizio del Comune di Cervia.

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.

ALLEGATO

Spett.le
COMUNE DI CERVIA
Piazza Garibaldi
Sede Municipale

Fidejussione n.

Premesso

- 1) visto il piano particolareggiato 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 particolareggiato 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, 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, 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 del Codice Civile, 2° comma.

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

