

STUDIO ASSOCIATO BARBIERI

Arch. Riccardo Barbieri
Ing. Filippo Barbieri
Arch. Lorenzo Tappi
e-mail: arch.barbieri@gmail.com

Viale Osservanza n.145
CAP 47521 Cesena (FC)
T/F +39 0547611227

COMUNE DI CERVIA

Arch. Ing. Filippo Barbieri

Iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n.1271

Iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n.7/B

C/O Studio Associato Barbieri

Viale Osservanza n.145

47521 Cesena (FC)

Tel. Fax 0547/611227

E.Mall. arch.barbieri@gmail.com

Committenti

Gruppo Ritmo s.r.l.
viale Randi 45
48121 Ravenna (RA)

T.M. di Panzavolta e Gasperini s.n.c.
via Pinarella 116/a
48015 Cervia (RA)

Lucchi Marcello; Lucchi Maurizio
viale Di Vittorio G. 19
48015 Cervia (RA)

Celli Angelo
via Monferrato 1
48015 Cervia (RA)

Panzavolta Silvano
via Pinarella 342
48015 Cervia (RA)

Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop.
via Mercanti 3
47122 Forlì (FC)

Mercuriali Bruna
via Liguria 21
48015 Cervia (RA)

Collaboratori

Arch. Enrico Versari

Progetto

(Fase 2)
Programma Integrato d'Intervento sito
in Pinarella di Cervia nel Comparto di
Via Pinarella, in area residenziale
semintensiva C-2 con Obbligo di
Formazione di Piano Esecutivo

Descrizione

SCHEMA DI CONVENZIONE

Data

Marzo 2018

Elaborato n.

Data

Aggiornamenti

A

B

C

D

E

F

G

I

L

M

SCHEMA DI CONVENZIONE
RELATIVO AL “PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO INERENTE AREE UBICATE A
PINARELLA, COMPRESSE TRA VIA TRITONE E VIA VAL BADIA”,

tra il Comune di Cervia e i Sig.ri Giorgio Pulazza, in qualità di legale rappresentante della soc. Gruppo Ritmo s.r.l., Panzavolta Silvano, in qualità di legale rappresentante della soc. T.M. di Panzavolta e Gasperini s.n.c., Maurizio Pelliconi in qualità di legale rappresentante della soc. Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop., Lucchi Marcello, Lucchi Maurizio, Celli Angelo, Panzavolta Silvano, Severi Agostino, Madonna Giorgio, Siboni Maria Grazia, Piraccini Derna, Marocchi Marco, Marocchi Francesca, Nesso Colomba, Nesso Sergio e Lucchi Marco, per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento interessante aree site in Cervia ai sensi dell'art. 28 L.1150/42, della L.R. 47/78, della L. 179/1992, della L.R. 6/1995 e s.m.i., di seguito denominato “Piano Urbanistico Attuativo”;

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. **Capitani Daniele** nato a _____ in rappresentanza del Comune di Cervia, nella sua qualità di Dirigente Settore Programmazione e Gestione del Territorio, 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. **Giorgio Pulazza** nato a _____ il _____ e residente a _____ in _____ C.F. _____, che interviene nel presente atto nella veste di legale rappresentante, autorizzato alla stipula del presente atto in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale vigente, della **società Gruppo Ritmo s.r.l.**, con sede a _____, in _____, P.I. _____, Numero di iscrizione al registro _____ presso il registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Ravenna, quale proprietaria di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo, e nella veste di speciale procuratore e mandatario, in nome e per conto dei Signori:

– il sig. **Madonna Giorgio** nato a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____, quale proprietaria di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo;

– il sig.ra **Siboni Maria Grazia** nata a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____, quale proprietaria di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo;

– il sig. **Piraccini Derna** nata a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____ quale proprietaria di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo;

giusta procura speciale a rogito del _____ Notaio in _____, _____, Rep. n. _____ del _____, Racc. n. _____, allegata al presente atto;

– il sig. **Marocchi Marco** nato a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____, quale proprietaria di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo;

– il sig. **Marocchi Francesca** nata a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____, quale proprietaria di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo;

- il sig. **Nesso Colomba** nata a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____ quale proprietaria di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo;

- il sig. **Nesso Sergio** nato a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____, quale proprietaria di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo;

giusta procura speciale a rogito del Notaio in _____, _____, Rep. n. _____ del _____, Racc. n. _____, allegata al presente atto;

- il sig. **Panzavolta Silvano** nato a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____, che interviene nel presente atto in proprio e nella veste di legale rappresentante, autorizzato alla stipula del presente atto in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale vigente, della società T.M. di Panzavolta e Gasperini s.n.c, con sede a _____, in _____ P.I. _____, Numero di iscrizione al registro _____ presso il registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Ravenna quale proprietaria di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo;

- il sig. **Maurizio Pelliconi** nato a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____, che interviene nel presente atto nella veste di legale rappresentante, autorizzato alla stipula del presente atto in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale vigente, della **società Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop.**, con sede a _____, in _____, P.I. _____, Numero di iscrizione al registro _____ presso il registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Forlì-Cesena, quale proprietaria di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo;

- il sig. **Lucchi Marcello** nato a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____ e il sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____, quali proprietari di aree interessate dal Programma Integrato, che intervengono nel presente atto in proprio e nella veste di speciali procuratori e mandatari, in nome e per conto del:

- Sig. **Lucchi Marco** nato a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____, quale proprietario di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo;

giusta procura speciale a rogito del _____ Notaio in _____, _____, Rep. n. _____ del _____, allegata al presente atto;

- il sig. **Celli Angelo** nato a _____ il _____ e residente a _____, in _____ C.F. _____, quale proprietario di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo;

- il sig. **Mercuriali Bruna** nata a _____ il _____ e residente a _____, in _____, C.F. _____, quale proprietario di aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo;

nel presente atto in seguito denominati i "soggetti attuatori",

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

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

PREMESSO

- l'Amministrazione Comunale ha individuato la necessità di realizzare una serie di opere finalizzate a migliorare l'accessibilità alla zona costiera e a decongestionare il traffico sulla viabilità principale (S.S. 16 Adriatica) di accesso alle zone marittime, con progressiva soppressione dei Passaggi a Livello presenti: nello specifico al fine di risolvere i problemi di sicurezza della circolazione ed accessibilità della zona sud del territorio Comunale (Pinarella e Tagliata), visto l'elevato traffico, particolarmente intenso nel periodo estivo, che interessa il tratto della SS16 in prossimità di tali frazioni, ha di recente concluso i lavori per la realizzazione di uno svincolo a circolazione rotatoria e di un sottopasso in corrispondenza della linea ferroviaria Ravenna-Rimini che consente il collegamento con la viabilità comunale di accesso alla città di Cervia;
- a completamento dell'opera suddetta, al fine di migliorare la viabilità secondaria di accesso alle zone balneari di Pinarella e Tagliata, è risultato evidente l'interesse pubblico a realizzare la strada di collegamento tra via Tritone e via Val Badia, parallela alla via Pinarella, direttamente connessa con la rotatoria;
- nel 2013 la soc. G.P. s.r.l. ha manifestato l'interesse a presentare un Programma Integrato di Intervento finalizzato all'urbanizzazione dell'area interessata dalla realizzazione di tale strada e delle aree immediatamente limitrofe, rendendosi disponibili a realizzare la strada sopra richiamata nell'ambito della lottizzazione residenziale-commerciale proposta;
- con Delibera di C.C. n. 3 del 04.02.2014 è stata approvata la Variante al PRG n. 32 preordinata all'apposizione del vincolo espropriativo in alcune aree, interessate dalla realizzazione della strada, i cui proprietari non avevano interesse a partecipare al Programma Integrato: il PRG approvato nel 1997 già prevedeva una nuova strada parallela alla via Pinarella e con la variante si è proceduto ad una più corretta e precisa individuazione del percorso stradale da realizzare, con la previsione di una rotatoria in corrispondenza dell'innesto con la via Calabria, nonché si è provveduto alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per alcune aree, i cui proprietari non avevano interesse a partecipare al Programma Integrato;
- che, alla luce di quanto sopra riportato, l'Amministrazione e i soggetti attuatori, proprietari delle aree interessate dalla realizzazione della strada, hanno convenuto sull'importanza di procedere in via anticipata alla realizzazione della strada di collegamento tra via Tritone e via Val Badia, rientrando nell'ambito del Programma Integrato di Intervento, al fine di garantire il completamento delle opere di miglioramento della viabilità di accesso alle zone balneari di Pinarella e Tagliata, risolvendo anche le problematiche connesse alla sicurezza della circolazione pertanto si è ritenuto di procedere ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 alla stipula di un accordo procedimentale che contempla forme di compensazione quali la progettazione, la realizzazione e cessione, ad opere eseguite, della strada di collegamento tra via Tritone e via Val Badia, cui corrisponde l'impegno della Amministrazione Comunale a promuovere il Programma Integrato di Intervento e la contestuale variante al PRG ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 15 della previgente L.R. 47/1978;
- con delibera di C.C. n. 47 del 30/07/2015 è stato approvato l'accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, finalizzato alla realizzazione della strada di collegamento tra via tritone e via val badia, nonché alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso a Pinarella di Cervia, preliminarmente all'approvazione di un programma integrato di intervento e della contestuale variante urbanistica;
- in data 30.09.2015 si è proceduto alla stipula dell'accordo di cui al punto precedente, a rogito del Segretario generale del Comune di Cervia, Dott. A. Pisacane, rep. 10872, reg. gen. 16324,

reg. part. 11049 ed in tale sede i soggetti attuatori hanno consegnato due polizze fideiussorie a garanzia dell'esecuzione dei lavori della strada di importo totale pari a € 1.350.000;

- con Delibera di C.C. n. 71 del 17.12.2015 è stata approvata la Variante al PRG n. 40 preordinata all'apposizione del vincolo espropriativo in un'ulteriore area, interessata dalla realizzazione della strada, i cui proprietari non avevano interesse a partecipare al Programma Integrato;
- La realizzazione della strada in via anticipata, in conformità a quanto previsto dal citato accordo, è stata conclusa, con presa in consegna anticipata da parte del comune e trasmissione da parte del soggetto attuatore del certificato finale di collaudo;
- che il Piano Urbanistico Attuativo interessa le seguenti aree non interessate dall'intervento relativo alla nuova strada già realizzata: 115, 272 parte, 292, 294, 531, 532, 546, 633, 634 parte, 646 parte, 648 parte, 657 parte, 660 parte, 664 parte, 665 parte, 667 parte, 692, 922, 716, 740, 742, 744, 745, 747, 834, 860, 863, 866, 869, 887, 889, 892, 898, 904, 905, 907, 917, 921, 924, 899, 901, 893, 895, 912, 911;
- che il Piano Urbanistico Attuativo interessa le seguenti aree interessate dalla realizzazione della strada già realizzata in via anticipata:
 - o aree di proprietà privata previste in cessione al Comune: Fg. 57, Mapp. 886, 888, 891, 865, 119, 894, 896, 897, 900, 902, 903, 906, 908, 910, 913, 916, 918, 919, 859, 862, 925;
 - o aree già di proprietà del Comune di Cervia: Fg. 57, mapp. 781, 832, 836, 879, 877, 873, 870;
 - o aree in corso di acquisizione da parte del Comune (Accordo rep. 11198 del 15.12.2016, a rogito del Segretario Generale del Comune di Cervia, Dott. A. Pisacane): Fg. 57, mapp. 875;
 - o nonché la porzione corrispondente alla già esistente via Calabria
- che il Piano urbanistico attuativo in argomento interessa una Superficie Territoriale complessiva reale pari a 72954 mq;
- tale area risulta perimetrata nel PRG, approvato con Delibera di Giunta Provinciale n.465 del 09.05.1997, nelle seguenti zonizzazioni:
 - o "B2 Area residenziale semintensiva – satura o di completamento", di cui all'art.25.2 delle NTA del PRG;
 - o "C2 Area residenziale semintensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo", di cui all'art. 26.2 delle NTA del PRG e "Strade carrabili e loro spazi di rispetto", di cui all'art. 34.3.4;
 - o "C1 Area residenziale intensiva di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo", di cui all'art. 26.2 delle NTA del PRG;
 - o "Aree destinate ad attrezzature comunali (Api)", di cui all'art. 31 delle NTA del PRG;
 - o "Area produttiva turistica per nuovi allestimenti di attrezzature ricreative", di cui all'art. 27.7.2, b) delle NTA del PRG;
 - o Rete viaria comunale esistente di cui all'art. 34.2.3 delle NTA del PRG.
- tale area risulta perimetrata nel PSC e nel RUE, adottati con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 15.06.2016, come:
 - o "PUA IN CORSO" di cui all'art. 5.2 comma 2 delle norme di PSC: per cui in tali ambiti è prescritta la sottoscrizione della convenzione urbanistica con le disposizioni del PRG previgente, entro l'approvazione del PSC, pena la loro decadenza;

- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto piano urbanistico attuativo è stato predisposto a firma del Arch. Filippo Barbieri residente a _____, in _____, C.F. _____, con Studio Professionale in Cesena, Viale Osservanza n.145, 47521 Cesena (FC), dell'Ordine professionale degli Architetti iscritto all'albo al n° 1271 di Forlì-Cesena, secondo il disposto delle leggi vigenti in materia, nonché del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio Comunale;
- che i soggetti attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e di conseguenza di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione, redatta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 47/78, in applicazione dell'art. 41, comma 2 della L.R. 20/2000 e nel rispetto delle norme contenute nel D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., ove applicabile;
- che i soggetti attuatori dichiarano che le aree da cedere sono gravate dai seguenti vincoli / servitù:
 - 1) attraversamento di un tratto di elettrodotto Enel;
 - 2) Art.6 "aree di potenziale allagamento" del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico, con tirante idrico di riferimento compreso tra 0 e 50cm;
 - 3) PTCP: art. 3.20d "Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica; art. 3.12 "sistema costiero", art. 5.7 "zone di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero"; art. 6.2 "zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi".

e che, 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;
- che il Consiglio Comunale ha controdedotto le osservazioni ed opposizioni (parte da inserire qualora siano state presentate osservazioni e/o opposizioni) ed ha approvato il Piano urbanistico attuativo in oggetto con delibera n° _____ del _____, esecutiva in termini di legge;

DATO ATTO

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

tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, TRASFERIMENTO A TERZI

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.
2. I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui/loro vincolante in solido fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatto salvo quanto previsto all'articolo 102, comma 3, del D. Lgs. n. 50/2016.

3. I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per suoi/loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 6. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal/i soggetto/i attuatore/i con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 6.
4. I soggetti attuatori, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si impegnano a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte del/i soggetto/i attuatore/i e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.
5. I soggetti attuatori e i loro aventi causa sono tenuti ad informare il richiedente/titolare del permesso di costruire, ove soggetto diverso dai precedenti, dei patti e degli obblighi contenuti nella presente scrittura.
6. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 2 – CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. L'attuazione del Piano urbanistico attuativo deve avvenire in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, alle normative vigenti a livello regionale e comunale, al progetto Urbanistico approvato nonché nel rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nelle NTA del Piano ed espresse dagli enti/soggetti competenti. Esso è costituito dagli elaborati sotto indicati:
 1. R-01) Relazione tecnica illustrativa;
 2. R-01a) Stralcio piano stralcio per il rischio idrogeologico;
 3. R-01b) Relazione ambientale-energetica;
 4. R-02) Relazione geologico-tecnica e sismica;
 5. R-03) Valutazione previsionale di clima acustico;
 6. R-04) Rapporto preliminare di cui art.12 D.lgs 152/2006 e s.m.i.;
 7. R-05) Relazione di fattibilità tecnico-economica;
 8. R-06) Relazione sulla qualità del suolo;
 9. R-08) Relazione tecnica specialistica relativa a viabilità e parcheggi;
 10. N.T.A.) Norme tecniche di attuazione.
 11. Schema di convenzione
 12. T-01) Stralcio del P.R.G;
 13. T-02) Estratto di mappa catastale - Sovrapposizione del progetto su base catastale;
 14. T-03) Documentazione fotografica - Planimetria della stato di fatto;
 15. T-04) Planimetrie di zonizzazione;
 16. T-05) Planimetria di progetto di piano;
 17. T-06) Sezione dello stato di progetto;
 18. T-07a) Schema tipologico relativo alla realizzazione del fabbricato commerciale lotto "aa";
 19. T-07b) Schema tipologico relativo alla realizzazione del fabbricato commerciale lotto "bb" - planimetrie;

20. T-07c) Schema tipologico relativo alla realizzazione del fabbricato commerciale lotto "bb" – prospetti, sezioni;

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

1. R-07) Relazione generale opere pubbliche;
2. R-09) Relazione tecnica specialistica: progetto della fognatura bianca e nera e invarianza idraulica;
3. R-10) Relazione tecnica specialistica rete idrica e distribuzione gas;
4. R-11) Relazione tecnica specialistica illuminazione pubblica;
5. R-12) Disciplinare descrittivo e prestazionale;
6. R-13) Elenco prezzi unitari;
7. R-14) Computo metrico estimativo;
8. R-15) Prime indicazioni e disposizioni piano di sicurezza;
9. R-16) Quadro economico;
10. R-17) Relazione tecnica relativa al progetto del verde e documentazione fotografica delle preesistenze.
11. T-08) Planimetria di progetto di viabilità, parcheggi, segnaletica, isole ecologiche e superamento barriere architettoniche;
12. T-09) Planimetria di progetto delle reti fognarie bianca e nera;
13. T-10a) Profili delle reti fognarie bianca e nera;
14. T-10b) Profili della rete fognaria bianca secondaria;
15. T-10c) Profili della rete fognaria nera secondaria;
16. T-11) Sezioni stradali;
17. T-12) Schemi funzionali trincee drenanti ed opere di laminazione;
18. T-13) Planimetria di progetto delle reti idrica e di distribuzione del gas metano;
19. T-14) Planimetria di progetto delle reti telefonica, di distribuzione dell'energia elettrica;
20. T-15) Planimetria di progetto delle reti di illuminazione pubblica e di predisposizione fibre ottiche;
21. T-16) Rilievo del verde;
22. T-17) Planimetria di progetto del verde;
23. T-18) Planimetria di progetto di sovrapposizione delle reti impiantistiche;
24. Allegati) Pareri Enti esterni.

2. Il Piano Urbanistico attuativo prevede il seguente dimensionamento:

– superficie territoriale: 72954 mq;

– capacità edificatoria massima: Superficie Totale 12322,40 mq, così suddivisa:

SUDDIVISIONE PER DESTINAZIONI D'USO:

- Gruppo Funzionale IV (Residenza) ST 9572,40 mq;
- Gruppo Funzionale IIIa (Esercizi di vicinato con Sv max pari a 250 mq cadauno) ST 500 mq;
- Gruppo Funzionale IIIe (Direzionale) ST 250 mq;
- Gruppo Funzionale IIIc (Medie strutture di vendita con Sv max pari a 1500 mq) ST 2000 mq;

3. Contenendo il P.U.A., relativo al comparto in oggetto, precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, relativamente ai lotti denominati "aa" e "bb", nelle tav. T-07a T-07b e T-07c, 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 precedere ai sensi dell'art. 13, comma 2, della L.R. 15/2013.

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.
5. Il Piano Urbanistico attuativo di cui alla presente convenzione può essere attuato per stralci attuativi così come definiti nell'elaborato T 02 e di seguito elencati (a ciascuno stralcio attuativo corrisponde un permesso di costruire):
 1. Stralcio A: aree comprese tra via Tritone e via Val Passiria;
 2. Stralcio B: aree comprese tra via Val Passiria e via Val Badia.

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

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

5. Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità di 10 anni dalla data di avvenuta approvazione del piano stesso, intesa come esecutività della relativa deliberazione, ai sensi dell'articolo 16 della Legge 17/08/1942, n. 1150, pertanto, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutte le opere pubbliche connesse al comparto ed interne al perimetro di piano urbanistico attuativo, oppure esterne al perimetro ma aventi un nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento, dovranno essere eseguite e ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di avvenuta approvazione del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione. Entro lo stesso termine i soggetti attuatori devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso e presentato le richieste di Permesso di costruire o di Titolo autodichiarato per la completa edificazione degli interventi privati previsti dal Piano attuativo; in caso di inadempienza la validità del Piano decade per le parti non realizzate, fermo restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri già effettuati, nel rispetto comunque della normativa vigente in materia. Decorso il termine stabilito per la esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo si procederà ai sensi dell'articolo 17 della L. 1150/1942.
6. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa all'intervento edilizio, ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 15/2013, potrà essere presentata, al Comune, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalla legge stessa, solo a seguito del reperimento dei posti auto richiesti, garantito con le modalità previste dal progetto. Prima dell'avvenuto adempimento di tali obblighi, i locali saranno pertanto inutilizzabili. Limitatamente ai fabbricati ricadenti nei lotti "aa" e "bb", al fine della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità, potrà essere emesso, da parte del collaudatore incaricato, un documento di parziale collaudo, per l'apertura al traffico e l'usabilità delle opere funzionali ai fabbricati commerciali direzionali (tali opere oggetto di collaudo parziale sono indicate nella tavola T-05).
7. Limitatamente ai fabbricati ricadenti nei lotti aa e bb, l'immediato esercizio dell'attività, ai sensi, sarà possibile ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 160/2010 e comunque, alle condizioni di cui al comma precedente.

ART. 4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dal presente piano attuativo contribuiscono alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche e ambientali, attraverso il pagamento del contributo di costruzione. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita con riferimento alle tabelle parametriche definite dalla Regione vigenti al momento della richiesta dei permessi di costruire o della presentazione dei titoli autodichiarati.
2. **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
Le opere di urbanizzazione primaria descritte all'art. 5 sono realizzate a carico dei soggetti attuatori a scapito dell'onere di urbanizzazione primaria dovuto
3. **ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**
Si stabilisce che l'onere di urbanizzazione secondaria, risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche regionali, vigenti al momento della richiesta dei permessi di costruire o della presentazione dei titoli autodichiarati, viene scomputato a fronte della realizzazione della consistente quota delle opere di urbanizzazione.
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 L.R. 15/2013, fatti salvi i casi previsti dall'art. 32 della stessa L.R.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo e del progetto definitivo delle opere pubbliche:

- a) strade veicolari;
- b) percorsi pedonali e marciapiedi;
- c) pista ciclabile dell'area limitrofa alla strada per la futura realizzazione dei marciapiedi non a carico degli attuatori;
- d) spazi di sosta e di parcheggio;
- e) piazzole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati;
- f) fognature per acque nere, con allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- g) fognature per acque meteoriche, con rete raccolta acque stradali e allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- h) rete idrica per l'acqua potabile;
- i) rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;
- j) almeno n. 3 idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
- k) rete di distribuzione del gas metano;
- l) almeno n. 1 cabina di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;
- m) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- n) rete di pubblica illuminazione;
- o) almeno n. 1 cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità
- p) rete telefonica fissa;
- q) **omissis**
- r) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;
- s) spazi di verde attrezzato;
- t) Spazi di verde stradale.

I soggetti attuatori assumono 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 potenzialità 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.

La realizzazione del nuovo viale Europa Unita interessa una superficie catastale di 8947mq su area privata che verranno ceduti all'amministrazione comunale in via distinta come da accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90

2. Sono connesse all'esecuzione delle infrastrutture a rete sopra descritte, e quindi a carico dei soggetti attuatori, 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 dei soggetti attuatori e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria, rispetto a quanto sopra previsto, in sede di richiesta dei titoli abilitativi per i singoli interventi edilizi, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei I soggetti attuatori

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione in regime di esclusiva a carico dei soggetti attuatori

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei I soggetti attuatori diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 5 e 6.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

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

ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i soggetti attuatori e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza dei progetti definitivi delle opere di cui agli articoli 5, 6 e 8, integranti il piano attuativo e approvati unitamente a questo, con particolare riguardo al quadro economico delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione dell'articolo 23, comma 7, del decreto legislativo n. 50 del 2016 e relativo regolamento di attuazione.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette al rilascio del Permesso di Costruire, che avverrà a seguito di presentazione di un progetto esecutivo, che recepisca tutti i pareri degli enti preposti. La progettazione è affidata ad un progettista abilitato individuato dai soggetti attuatori e a spese di questi ultimi.
3. I progetti delle opere convenzionate, in tutti i livelli previsti dal D. Lgs. n. 50/2016, vengono presentati al Comune dai soggetti attuatori, per l'ottenimento dei relativi atti di assenso e per l'approvazione da parte dell'Amministrazione. I progetti devono essere corredati dal verbale di verifica di cui all'art. 26 del D. Lgs. n. 50/2016. In ogni caso il verbale di verifica è redatto da tecnici individuati dal Comune e a spese dei soggetti attuatori.
4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
5. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico dei soggetti attuatori.

ART. 11 – ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai soggetti attuatori, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16, comma 2.bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o in sede di comunicazione di inizio lavori. I soggetti attuatori si impegnano a comunicare la data di inizio lavori delle opere assentite con almeno 15 giorni di anticipo, al Comune, nonché ad Hera, 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 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
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 84 del decreto legislativo 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai I soggetti attuatori, 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 dei I soggetti attuatori

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

1. All'interno del Piano Urbanistico Attuativo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici, per una superficie di mq 11337,30, così suddivisa:
 - verde pubblico 5573,39 mq.
 - parcheggio pubblico 5570,53 mq.
2. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del DM 1444/1968 e del PRG vigente, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
 - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

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

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

ART. 14 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Ai fini della stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori si impegnano a versare, in contanti alla cassa comunale, un importo pari al 2% dell'importo delle opere di urbanizzazione, come risultante dal quadro economico allegato agli elaborati costitutivi del piano urbanistico attuativo e al progetto definitivo delle opere pubbliche, per spese tecniche, (esame ed istruttoria, controlli, sopralluoghi) e diritti di segreteria.
2. I "soggetti attuatori" si obbligano altresì per essi stessi e i loro aventi causa a qualsiasi titolo a uniformarsi nella esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali:
 - rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
 - rispetto dei diritti di terzi a salvaguardia della pubblica incolumità;
 - farsi carico del funzionamento, della gestione e degli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al collaudo favorevole ed alla presa in consegna delle opere da parte del Comune e degli altri Enti interessati;
 - se durante i lavori si incontrassero reperti di interesse storico-archeologico dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo dovranno essere avvisati gli enti competenti per legge;
 - la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione potrà introdurre modifiche di lieve entità riguardanti le dotazioni tecnologiche derivanti da eventuali aggiustamenti che si rendano necessari per la corretta esecuzione delle stesse, qualora vengano richieste dagli Uffici e/o Enti competenti. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, sono ammesse modifiche, purché non sostanziali, che si rendano necessarie nel corso dell'attuazione delle stesse, previo parere del Servizio Urbanistica proponente nonché degli altri enti competenti per i contenuti delle modifiche.

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

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai soggetti attuatori, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 2.176.000,00 (DueMilionicientosettantaseimila/00), come risulta dal quadro economico integrante i progetti definitivi delle opere pubbliche a carico dello degli stessi, approvato unitamente al piano attuativo così ripartito:

a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5: euro 1.796.000,00

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i soggetti attuatori prestano adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1. Il 2% dell'importo delle opere di urbanizzazione verrà versato in contanti alla cassa comunale, ai sensi del comma 1 del precedente articolo, mentre il 98% viene effettuato mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. Si riportano gli estremi delle polizze emesse:

a) polizza n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro _____;

b) polizza n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro _____;

I soggetti attuatori prestano 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 non può essere opposto al Comune e pertanto non potrà privare di efficacia la garanzia.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei soggetti attuatori, quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita, e comunque a seguito di avvenuta attestazione del collaudatore circa la regolare esecuzione delle medesime.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei soggetti attuatori, 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, 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 dei soggetti attuatori, 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, in sostituzione dei soggetti attuatori ed a spese dei

medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi, dalle norme del piano e dalla presente convenzione.

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 dei soggetti attuatori degli stati di avanzamento dei lavori che attestino l'avvenuta esecuzione delle opere nonché dell'avvenuta attestazione da parte del collaudatore circa la regolare esecuzione delle opere, ai sensi di quanto previsto al comma 3. Il 15% (quindici per cento) dell'importo totale è svincolato all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, previa presentazione di fattura quietanzata relativamente agli oneri di collaudo. L'ammontare residuo, pari al 5% (cinque per cento) dell'importo totale è svincolato trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 18 e ad avvenuto attecchimento delle piantumazioni.

ART. 16 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, e alle condizioni di cui al l'articolo 3, comma 4 della presente convenzione, i soggetti attuatori possono presentare le domande finalizzate al rilascio dei permessi di costruire o i titoli autodichiarati per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo e con le limitazioni di cui alla 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, 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 dei soggetti attuatori, 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 non sostanziali che si possono apportare al progetto: per eventuali modifiche diverse, considerate sostanziali, si richiamano le normative vigenti

ART. 18 – COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Prima dell'inizio dei lavori, il Comune nominerà un collaudatore in corso d'opera, con spese di collaudo a carico dei soggetti attuatori. Per il collaudo si applicano l'art.102 del D.Lgs. 50/2016 e gli articoli da 215 a 238 del D.P.R. n. 207/2010.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione e/o addizionali e ogni altra obbligazione convenzionale, il/i soggetti attuatori presentano 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 dei soggetti attuatori, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche i tecnici comunali e gli enti interessati per i singoli servizi.
3. In merito all'approvazione del certificato di collaudo o alla sua approvazione tacita, si applicano l'articolo 102 del D.Lgs. n. 50/2016 e l'articolo 234 del D.P.R. n. 207/2010.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 7 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. I soggetti attuatori provvederanno alla raccolta e fornitura al collaudatore e all'amministrazione comunale di tutte le certificazioni e dichiarazioni di qualità e corretta esecuzione attinenti alle varie di categorie di lavoro. In difetto il Comune, previa diffida ai soggetti attuatori, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei soggetti attuatori stessi.
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 dei soggetti attuatori 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 102 del decreto legislativo n. 50 del 2016, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 11 della presente convenzione, una volta verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
7. L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti 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 per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 5, 6 e 8, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate negli elaborati del piano urbanistico attuativo come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, per mq 25147,5;
 - b) cedute gratuitamente al Comune senza opere di urbanizzazione, per mq 1712,42 (area per futura realizzazione di pista ciclabile);
 - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico, per mq 300 circa;
3. Le aree sono cedute e/o eventualmente asservite all'uso pubblico, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree e/o l'eventuale asservimento all'uso pubblico sono fatti senza alcuna riserva.
4. Entro i termini definiti dalla presente convenzione, e comunque alla scadenza dei 10 anni dalla data di approvazione del Piano attuativo, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dall'attuazione delle opere e fatta salva la facoltà del Comune di valutare l'utilità pubblica dell'acquisizione delle stesse, nonché di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.15 della presente convenzione.
5. I soggetti attuatori si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e/o eventualmente da asservire ad uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. E' a carico dei soggetti attuatori 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 dei soggetti attuatori 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. I soggetti attuatori, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva/no gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

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

1. La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere realizzate (compresa l'eventuale raccolta dei rifiuti), restano a carico dei soggetti attuatori 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 dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione,

ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori; 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, i soggetti attuatori 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 provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino alla cessione resta in capo i soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

ART. 21 – PENALI

1. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà ai soggetti attuatori, 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 dai soggetti attuatori a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.15 nel periodo di vigenza della/e stessa/e e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte dei soggetti attuatori 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 ai soggetti attuatori, maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dai soggetti attuatori a trattenere l'importo indicato nella/e fidejussione/i prestata/e a garanzia di cui all'art.15 della presente convenzione.

ART. 22 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Emilia Romagna, sede/sezione di 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 dei soggetti attuatori.
2. I soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

3. I soggetti attuatori autorizzano 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 _____

I SOGGETTI ATTUATORI

per il Comune di Cervia

Il Dirigente Settore Programmazione e Gestione del Territorio

ALLEGATO

Spett.le
COMUNE DI CERVIA
Piazza Garibaldi
Sede Municipale

Fidejussione n.

Premesso

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

Tutto ciò premesso

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

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

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

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

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

FIRMA