



COMUNE DI CERVIA

PROGRAMMA
INTEGRATO DI
INTERVENTO AI SENSI
DELLA L. 179/1992 E
ART. 20 L.R.6/1995
DENOMINATO ARTUSI

PIAZZALE ARTUSI -
CERVIA

FASE 2

PROGETTO
GENERALE:

ARCH. MARCO GAUDENZI

ARCH. GIOVANNI SENNI

PROPRIETA':

Diana Maria
Belletti Gianluca
Belletti Giampiero

Piraccini Lidia
Poletti Flavia

Cigolini Gulesu Leonardo
Benvenuti Elena
Cigolini Gulesu Laura

CONSULENZE
SPECIALISTICHE:

ARREDO URBANO
DESIGNER
PIETRO MANUZZI

RETI TECNOLOGICHE E VIABILITA'
ING. CLAUDIO SARDELLA

PROGETTAZIONE DEL VERDE
STUDIO ARCLAB
ARCH. AIDA MORELLI

PUBBLICA ILLUMINAZIONE
STUDIO TECNICO CORTESI
PER. IND. FABIO SAVIOLI

SERIE: TAV.

R

11

DATA: 31/10/2017

REVISIONI:

OGGETTO:

schema di convenzione

architettura
&
interior design
STUDIO

52

pietro manuzzi
designer

giovanni senni
architetto

via Montali 52
47023 Cesena FC Italy
tel. fax 0547.611396
e-mail info@studio-52.com
www.studio-52.com



via della Sanità 44 - 61100 Pesaro, Italy
tel. +39.0721.402105 - fax +39.0721.23206
www.marcogaudenzi.it
studio@marcogaudenzi.it

SCHEMA DI CONVENZIONE

Programma Integrato di Intervento relativo ad aree ubicate in P.le Artusi

tra il Comune di Cervia e i Sig. ri _____, per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo interessante aree site in Cervia (ai sensi dell'art. 28 L.1150/42 e dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni);

REPUBBLICA ITALIANA

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

- il Sig. _____ nato a _____ il _____ in rappresentanza del Comune di Cervia, nella sua qualità di Dirigente Settore 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 _____;

- la Sig. BENVENUTI ELENA nata a _____ il _____ e residente a _____ C.F. _____, in qualità di proprietaria,

- la Sig. CIGOLINI GULESU LAURA nata a _____ il _____ e residente a _____ C.F. _____, in qualità di proprietaria,

- il Sig. CIGOLINI GULESU LEONARDO nato a _____ il _____ e residente a _____ C.F. _____, in qualità di proprietario,

- il Sig. BELLETTI GIANLUCA nato a _____ il _____ e residente a _____ C.F. _____, in qualità di proprietario,

- il Sig. BELLETTI GIAMPIERO nato a _____ il _____ e residente a _____ C.F. _____, in qualità di proprietario,

- la Sig. DIANA MARIA nata a _____ il _____ e residente a _____ C.F. _____, in qualità di proprietaria,

- la Sig. PIRACCINI LIDIA nata a _____ il _____ e residente a _____ C.F. _____, in qualità di proprietaria,

- la Sig. POLETTI FLAVIA nata a _____ il _____ e residente a _____ C.F. _____, in qualità di proprietaria,

nel presente atto in seguito denominati "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 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

- che il Comune ha ritenuto di promuovere l'attuazione del P.R.G. autorizzando i proprietari delle aree a presentare il piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata (Programma Integrato di Intervento) denominato "P.le Artusi", autorizzato con delibera di G.C. n. 31 del 10.03.2015;
- che i soggetti attuatori in qualità di proprietari dei terreni siti in Cervia, distinti nel catasto di detto Comune al foglio n.33, mappali nn. 2350 – 2351- 2352 - 2353 – 2354 – 2355 – 1718 – 1719 - 1720 – 1721 per una estensione complessiva catastale di mq 8110, hanno presentato un Piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata interessante detti terreni; detto piano comprende anche aree di proprietà del Comune di Cervia distinti nel catasto di detto Comune al foglio n.33, mappali n.1867 – 1930 - 1931 per una estensione complessiva catastale di mq 25453;
- che il Piano urbanistico attuativo in argomento interessa aree destinate dal PRG a:
 - De3 Spina dei servizi urbani (art. 28.3 PRG)
 - B2 - residenziale semiestensiva, satura o completamento. -(art.25 PRG)
 - Attrezzature sovracomunali (art.30 PRG)
 - Sede stradale
- che il nuovo PUG, approvato con Del. di C.C. 70/2018 perimetra le aree del comparto come "PUA IN CORSO" assoggettate alla disciplina di cui all'art. 14.2 delle Norme per cui:
 - ai sensi dell'art. 14.2, comma 1, lettera b1, per il Piano Urbanistico Attuativo è ammessa la possibilità di completare l'iter di approvazione secondo le disposizioni del PRG previgente;
 - ai sensi dell'art. 14.2, comma 1, lettere b2 e b3, la stipula della convenzione relativa al PI dovrà avvenire entro 1 anno dalla data di approvazione del PUG (27.11.2019), pena la decadenza del PI e l'applicazione della disciplina di Agricoltura urbana, prevista dal medesimo PUG per il tessuto sottostante la perimetrazione "PUA IN CORSO", conseguentemente le previsioni del PI non avranno più efficacia;
 - ai sensi dell'art 14.2, comma 1, lettera b2, qualora la stipula della convenzione avvenga entro i termini di cui sopra, il PI dovrà essere attuato secondo la disciplina specifica del PI e le disposizioni del PRG previgente;
- che il PI risulta in variante al PRG previgente per gli aspetti indicati nella delibera di approvazione e conforme al PUG;
- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto piano urbanistico attuativo è stato predisposto a firma dell' Arch. Marco Gaudenzi con studio a _____ via _____ P.I. _____ dell'Ordine professionale de _____ iscritto all'albo al n° _____ di _____, e dell' Arch. Giovanni Senni con studio a _____ via _____ P.I. _____ dell'Ordine professionale de _____ iscritto all'albo al n° _____ di _____, secondo il disposto delle leggi vigenti in materia, nonché del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio Comunale;
- che soggetti attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e di conseguenza di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione, redatta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 47/78 e dell'art. 25 dalla L.R. 47/78, in applicazione dell'art. 41, comma 2 della L.R. 20/2000 e dell'art. 4, comma 4 della L.R. 24/2017, e nel rispetto delle norme contenute nel D. Lgs. 50/2016, ove applicabile;

- che i “soggetti attuatori” garantiscono che le aree da cedere sono prive di pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli, nonché gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà
- che il Consiglio Comunale ha approvato il Piano urbanistico attuativo in oggetto con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva in termini di legge;
- che sull’area gravano i seguenti vincoli:
 - attraversamento di un tratto di acquedotto;
 - Art. 6 “aree di potenziale allagamento” del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico, con tirante idrico di riferimento compreso tra 0 e 50 cm in porzioni e tra 50 cm e 150 cm in altre porzioni;
 - PTCP: 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”;
 - PUG: Art. 5.4 Zone di protezione dall’inquinamento luminoso
 - PUG: Art. 5.1.2 Fasce di rispetto ferroviario

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

DATO ATTO

- che con nota prot. _____ del _____ il Comune ha comunicato ai soggetti attuatori l’avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo;

tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, TRASFERIMENTO A TERZI

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.
2. I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al completo assolvimento secondaria presente convenzione. È esclusa la prova dell’avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest’ultimo, fatto salvo quanto previsto all’articolo 102, comma 3, del D. Lgs. n. 50/2016.
3. I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 6. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest’ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 6.
4. I soggetti attuatori, in caso di vendita dell’intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si impegnano a riportare nei relativi contratti di compravendita gli

estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte dei soggetti attuatori e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

5. 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.
6. Il Piano Urbanistico attuativo di cui alla presente convenzione può essere attuato per stralci attuativi così come definiti nell'elaborato "A04 - individuazione degli standard" e di seguito elencati:
 - Stralcio n.1: Opere di urbanizzazione relative a P.le Artusi e alla strada di collegamento con il comparto Scheda E5;
 - Stralcio n.2: Opere di urbanizzazione e fabbricati (lotti da 1 a 5) relative all'area adiacente alla ferrovia.

Ciascuno stralcio attuativo deve essere autonomo dal punto di vista funzionale (collegamenti stradali, reti tecnologiche, dotazioni territoriali,...). Le prescrizioni stabilite dall'art. 3 commi 3 e 6, nonché art. 15 comma 3, sono valide per ciascuno stralcio funzionale individuato.

Art. 2 – CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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 PRG previgente, al progetto Urbanistico approvato, nonché nel rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nelle NTA del Piano. Esso è costituito dagli elaborati sotto indicati:

- A01 Inquadramento Generale
- A02 Planimetria Stato di Fatto
- A03 Rilievo Planialtimetrico
- A04 Individuazione degli Standard
- A05 Planimetria Generale - Utilizzo delle Aree
- A06 Profili in caso di adeguamento dell'antenna
- A06bis Profili in caso di non adeguamento dell'antenna
- A07 Particolari Pavimentazioni
- A08 Sovrapposizione del Progetto su base Catastale
- A09 Particolari barriera Acustica su confine ferroviario
- A10 Barriera Acustica su Edificio Scolastico
- Ab01 Individuazione dei Tiranti Idrici di riferimento - Rilievo Planialtimetrico
- Ab02 Individuazione dei Tiranti Idrici di riferimento - Planimetria con le quote altimetriche dei lotti
- Ab03 Individuazione dei Tiranti Idrici di riferimento - Profili con le quote altimetriche dei lotti
- Ab04 Individuazione dei Tiranti Idrici di riferimento - Sezioni puntuali sugli edifici
- Ab 05 Relazione di compatibilità idraulica rilievo topografico e asseverazione
- Ab06 Procedura di emergenza in caso di allagamento
- R01 Relazione Tecnica Generale
- R02 Norme Tecniche di Attuazione
- R03 Capitolato opere di finitura
- R05 Documentazione Fotografica
- R06 Documentazione Previsionale di Clima Acustico e d'Impatto Acustico

- R07 Rapporto Ambientale Preliminare
- R08 Analisi del Sito
- R09 Relazione Tecnica – Dotazioni fonti rinnovabili
- R10 Relazione Geologica
- R10 bis Allegato 1 alla Relazione Geologica
- R10 tris Allegato 2 alla Relazione Geologica
- R10 quadris Allegato 3 alla Relazione Geologica
- R11 Schema di Convenzione

sono altresì presenti gli elaborati relativi al progetto definitivo delle opere pubbliche, redatti ai sensi del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i.:

- U01 Opere di Urbanizzazione - Strade planimetria
- U02 Opere di Urbanizzazione - Strade profilo asse "B"
- U03 Opere di Urbanizzazione - Strade sezioni
- U04 Opere di Urbanizzazione - Strade particolari costruttivi sezioni tipiche
- U05 Opere di Urbanizzazione - Strade segnaletica orizzontale e verticale
- U06 Opere di Urbanizzazione - Rete fognaria acque meteoriche planimetria
- U07 Opere di Urbanizzazione - Rete fognaria acque meteoriche profili
- U08 Opere di Urbanizzazione - Rete fognaria acque nere planimetria
- U09 Opere di Urbanizzazione - Rete fognaria acque nere profilo
- U10 Opere di Urbanizzazione - Rete fognaria acque meteoriche e acque nere particolari costruttivi
- U11 Opere di Urbanizzazione - Rete idrica planimetria
- U12 Opere di Urbanizzazione - Rete di distribuzione gas planimetria
- U13 Opere di Urbanizzazione - Rete idrica particolari costruttivi
- U14 Opere di Urbanizzazione - Sovrapposizione reti impiantistiche planimetria
- U15 Interferenze con acquedotto Romagna Acque
- U15bis Opere di Urbanizzazione - Rete Telecom – Canalizzazioni multiservizi
- U16 Opere di Urbanizzazione - Rete ENEL
- RU01 Relazione tecnica specialistica fognatura bianca e nera – Relazione idraulica e calcoli
- RU02 Relazione tecnica specialistica rete di distribuzione gas metano e rete idrica
- RU03 Relazione tecnica specialistica – Strade
- RU04 Relazione rete Telecom
- RU05 Elenco prezzi viabilità' e impianti meccanici
- RU06 Computo metrico estimativo viabilità' e impianti meccanici
- RU07 Quadro Economico
- RU08 Piano di sicurezza e coordinamento
- E01 Pubblica illuminazione - Relazione tecnica
- E02 Pubblica illuminazione - Planimetria
- E03 Pubblica illuminazione - Planimetria
- E04 Pubblica illuminazione - Calcoli illuminotecnici
- E05 Pubblica illuminazione - Elenco prezzi unitari
- E06 Pubblica illuminazione - Computo metrico estimativo
- V01 Sistemazione del verde - Planimetria
- V02 Sistemazione del verde - Sezioni schematiche – Arredi e sestri di impianto
- V03 Sovrapposizione impianti con verde
- RV01 Sistemazione del verde - Relazione illustrativa
- RV02 Sistemazione del verde - Elenco prezzi
- RV03 Sistemazione del verde - Computo metrico estimativo

Il Piano Urbanistico attuativo prevede il seguente dimensionamento:

- superficie territoriale: 18101 mq;
- capacità edificatoria massima (Superficie Totale): 1966 mq di cui 1911 mq ricadenti in area che sarà perimetrata come art. 49bis Programma Integrato di Intervento delle NTA del PRG e 55 mq ricadenti in area che sarà perimetrata come B2 art 25.2 delle NTA del PRG, così suddivisa:

SUDDIVISIONE PER DESTINAZIONI D'USO: ST GF IV 1911 mq (art. 49 bis delle NTA del PRG) + 55 mq (B2 – art. 25,2 delle NTA del PRG)

SUDDIVISIONE PER PROPRIETA'

- PIRACCINI – POLETTI: LOTTO 1 ST mq 344
- CIGOLINI GULESU - BENVENUTI: LOTTO 2 ST mq 352 e LOTTO 3 ST mq 409
- DIANA - BELLETTI: LOTTO 4 ST mq 330
- LOTTO 5 ST mq 476

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

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

1. I soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 N.1150, dell'art. 25 - piano di iniziativa privata della L.R. 47/78, 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;
2. Tutte le opere U1 e U2, nonché le eventuali opere pubbliche addizionali previste nella presente convenzione, dovranno essere realizzate coerentemente a quanto previsto dal progetto di piano urbanistico attuativo e conformemente ai progetti definitivi delle opere pubbliche.
3. La richiesta dei permessi di costruire dei fabbricati non potrà precedere la richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione. Il ritiro dei Permessi di costruire relativi ai fabbricati previsti nel Piano urbanistico attuativo, potrà avvenire solo successivamente alla data di inizio lavori delle opere di Urbanizzazione e delle eventuali opere pubbliche aggiuntive previste dalla presente convenzione.
4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
5. Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità di 10 anni dalla data di avvenuta approvazione del piano stesso, intesa come esecutività della relativa deliberazione, ai sensi dell'articolo 16 della Legge 17/08/1942, n. 1150, pertanto, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutte le opere pubbliche connesse al comparto ed interne al perimetro di piano urbanistico attuativo, oppure esterne al perimetro ma aventi un nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento, dovranno essere eseguite e ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di avvenuta approvazione del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione. Entro lo stesso termine soggetti attuatori devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso e presentato le richieste di Permesso di costruire; 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 Legge 17/08/1942, n. 1150.

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 dell'approvazione del collaudo finale favorevole del piano attuativo e di cessione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere aggiuntive. Prima dell'avvenuto adempimento di tali obblighi, i locali saranno pertanto inutilizzabili.
7. Vista la presenza dell'antenna all'interno del comparto di intervento, che nella configurazione attuale (alla data di approvazione del PI), crea un' interferenza con gli edifici di progetto, è stata delineata la seguente soluzione:
 - o nell'elaborato A 06 sono individuati i profili verticali degli edifici nell'ipotesi che le antenne vengano adeguate prima della realizzazione degli edifici stessi;
 - o nell'elaborato A 06 bis sono riportati i profili degli edifici qualora non siano effettuati interventi migliorativi sulle antenne al momento della realizzazione degli edifici e pertanto la configurazione dell'antenna sia confermata allo stato attuale. In questo caso le altezze degli edifici con criticità segnalata (2 e 5) sono state limitate a 9 m - valore riportato nella comunicazione di Arpae prot. 2194/2018 (Prot. Arpae 333/2018);

Pertanto, per la configurazione attuale delle antenne (alla data di approvazione del PUA), gli edifici di progetto devono rispettare le altezze massime riportate nell'elaborato A 06 bis (per gli edifici 2 e 5 le altezze sono state ridotte a 9 m), al fine di evitare interferenze con il campo elettromagnetico generato dalle antenne presenti. Qualora, prima della realizzazione degli edifici i gestori delle antenne abbiano provveduto a riconfigurare le antenne, gli edifici potranno essere realizzati con altezze maggiori (tav. A 06), previa verifica della compatibilità con la nuova configurazione delle antenne ai sensi della normativa vigente in materia.

Comunque la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità relativa agli interventi edilizi, ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 15/2013, è subordinata alla verifica degli aspetti connessi all'inquinamento elettromagnetico, ai sensi della normativa vigente in materia, pertanto qualora siano riscontrate interferenze con i campi elettromagnetici generati dalle antenne, i locali saranno inutilizzabili.

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 scomputo dell'onere di urbanizzazione primaria dovuto.
3. **ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Le opere di urbanizzazione secondaria descritte all'art. 6 sono realizzate a carico dei soggetti attuatori a scomputo dell'onere di urbanizzazione secondaria dovuto.

4. COSTO DI COSTRUZIONE

I singoli titoli edilizi sono comunque soggetti al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 29 della Legge Regionale n. 15/2013, fatti salvi i casi previsti dall'art. 32 della stessa Legge Regionale.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi in area privata, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo e del progetto definitivo delle opere pubbliche costituite dal tronco di strada di accesso ai lotti e da relativi spazi di sosta e sottoservizi;

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 volumetria assegnata a ciascun lotto, secondo le modalità stabilite dagli enti gestori, la segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa, nonché targhette toponomastiche, gli impianti di irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate, l'allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi e quant'altro necessario.

2. Sono connesse all'esecuzione delle infrastrutture a rete, 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. I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi in gran parte in area pubblica ed in parte in area privata, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo e del progetto definitivo delle opere pubbliche, costituite dal parcheggio pubblico (p.le Artusi) e dalla strada di collegamento tra la rotonda di via Martiri Fantini e il comparto Scheda E5.

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 volumetria assegnata a ciascun lotto, secondo le modalità stabilite dagli enti gestori, la segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa, nonché targhette toponomastiche, gli impianti di irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate, l'allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi e quant'altro necessario.

4. Sono connesse all'esecuzione delle infrastrutture a rete, 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.).
5. 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. 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 carico del/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 del/i soggetto/i attuatore/i a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) parcheggi pertinenziali e posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
 - g) altro _____.

2. Al momento della richiesta dei permessi di costruire o della presentazione dei titoli auto dichiarati dei fabbricati dovrà essere data evidenza del rispetto delle prescrizioni del PRG vigente in merito al reperimento dei parcheggi pertinenziali.
3. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio cui ineriscono e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta del certificato di agibilità.

ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione 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'art. 23, comma 7, del D.Lgs. 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione..
2. Le opere di urbanizzazione sono soggette al rilascio del Permesso di Costruire, che verrà rilasciato dietro presentazione di un progetto esecutivo, che recepisca tutti i pareri degli enti preposti. La progettazione è affidata ad un progettista abilitato individuato dai soggetti attuatori e a spese di questi ultimi.
3. Il progetto posto a base di gara deve essere validato secondo quanto previsto dall'art. 26 del D.lgs. 50/2016.
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 a cura e spese del soggetto attuatore, 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. Gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti; tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali, fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri organi comunali, per i menzionati fini, così come la mancanza di ogni rilievo non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità loro incombenti per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 84 del D.Lgs. 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione.

4. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite da impresa selezionata dal soggetto attuatore mediante gara ad evidenza pubblica, sulla base del capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal D. Lgs. 50/2016, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente. Nel caso in cui il soggetto attuatore del piano urbanistico attuativo sia impresa qualificata per tipologia ed importo rispetto alle opere oggetto di appalto, non potrà prendere parte, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 C.C. o tali da configurare un unico centro decisionale, alla procedura di affidamento.
5. Il soggetto attuatore in qualità di stazione appaltante, sarà esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere, fermi restando in capo al Comune i compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione ed esecuzione dei lavori. Esso si impegna al rispetto della disciplina prevista dal D.Lgs. 50/2016 ai fini dell'affidamento dei lavori. In particolare dovranno essere applicate le norme del D.Lgs. 50/2016, in tema di requisiti di ammissione e cause di esclusione, termini di presentazione delle offerte, cauzione provvisoria, criteri di aggiudicazione (prezzo più basso o offerta economicamente più vantaggiosa, disciplina delle offerte anomale, pubblicità nelle sedute, acquisizione del CIG (Codice identificativo gara) presso il sito dell'Autorità per la vigilanza sui Contratti Pubblici e pagamento del contributo a quest'ultima sia da parte della stazione appaltante, sia da parte dei soggetti concorrenti. Il soggetto attuatore è inoltre tenuto a:
 - in quanto stazione appaltante, ad individuare secondo il proprio ordinamento, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, ed in conformità ai principi della L. 241/1990, un soggetto cui affidare i compiti propri del Responsabile del procedimento ed a comunicarne al Comune il nominativo;
 - a presentare al Comune la documentazione inerente la gara;
 - a presentare al Comune dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante che la procedura di aggiudicazione è avvenuta nel rispetto del D.Lgs. 50/2016;
6. Il soggetto attuatore nomina il Direttore Lavori e il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione che devono svolgere i compiti loro assegnati dalla normativa vigente, D.Lgs. 50/2016 e D.Lgs 81/2008;
7. Fatte salve le norme che disciplinano il collaudo l'esecuzione dei lavori è disciplinata dal capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici, i cui contenuti saranno negoziati tra privato che funge da stazione appaltante e operatore economico aggiudicatario, purché nei limiti stabiliti nell'ambito della procedura di affidamento delle opere e comunque in conformità alla normativa vigente.

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.
2. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del PRG vigente, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
 - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

Art. 13 – MONETIZZAZIONI

1. Le vasche di laminazione vengono monetizzate secondo le disposizioni della Delibera di G.C. n. 327 del 19.08.2003 e della Determina Dirigenziale n. 154 del 31/01/2018, secondo lo schema di calcolo riportato di seguito. Tale facoltà è ammessa nelle aree, il cui sistema fognario scarica direttamente nel canale, come quella oggetto di intervento. L'importo della monetizzazione dovrà essere aggiornato qualora il versamento avvenga trascorsi 2 anni dalla data di approvazione del piano, in funzione dei valori al momento vigenti.
 - Costo al mc €/mc 210,04
 - Volumetria vasche prevista nel calcolo mc 178.7
 - da cui Entità della monetizzazione € 37.534,15
2. L'importo è ripartito proporzionalmente in funzione del volume nominale di vaso definito per ciascuna Unità Minime di Intervento (UMI) e deve essere versato alla Tesoreria del Comune, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle singole Unità Minime di Intervento e la parte afferente le opere di urbanizzazione del primo e del secondo stralcio, deve essere interamente versata prima del rilascio del Permesso di Costruire del primo stralcio.
3. Gli importi relativi alle monetizzazione sono commisurati alla utilità conseguita dal soggetto attuatore medesimi in virtù della mancata realizzazione delle vasche. Si riportano di seguito gli importi afferenti ciascuna unità minima di intervento:
 - Lotto 1: € 1.856,34 (8,6 mc)
 - Lotto 2: € 1.575,30 (7,5 mc)
 - Lotto 3: € 2.226,42 (10,6 mc)
 - Lotto 4: € 1.932,37 (9,2 mc)
 - Lotto 5: € 3.024,58 (14,4 mc)
 - Lotto Belletti: € 105.02 (0.5 mc)

Opere di urbanizzazione Primo e Secondo stralcio: € 26.864,12 (127,9 mc)

ART. 14 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Ai fini della stipula della presente convenzione, soggetti attuatori si impegna/no a versare, in contanti alla cassa comunale, un importo pari al 2% dell'importo delle opere di urbanizzazione, come risultante dal computo metrico allegato agli elaborati costitutivi del piano urbanistico attuativo e al progetto definitivo delle opere pubbliche, per spese tecniche, (esame ed istruttoria, controlli, sopralluoghi) e diritti di segreteria.
2. I "soggetti attuatori" si obbligano altresì per essi stessi e i loro aventi causa a qualsiasi titolo a uniformarsi nella esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali:
 - rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
 - rispetto dei diritti di terzi a salvaguardia della pubblica incolumità;

- farsi carico del funzionamento, della gestione e degli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al collaudo favorevole ed alla presa in consegna delle opere da parte del Comune e degli altri Enti interessati;
- se durante i lavori si incontrassero reperti di interesse storico-archeologico dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo dovranno essere avvisati gli enti competenti per legge;
- la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione potrà introdurre modifiche di lieve entità riguardanti le dotazioni tecnologiche derivanti da eventuali aggiustamenti che si rendano necessari per la corretta esecuzione delle stesse, qualora vengano richieste dagli Uffici e/o Enti competenti. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, sono ammesse modifiche, purché non sostanziali, che si rendano necessarie nel corso dell'attuazione delle stesse, previo parere del Servizio Urbanistica proponente nonché degli altri enti competenti per i contenuti delle modifiche.

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

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai soggetti attuatori, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro **1.665.645,31** (€unmilionesecentosessantacinquemilaseicentoquarantacinque/31), come risulta dai quadri economici integranti i progetti definitivi delle opere pubbliche a carico degli stessi, redatti ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 207/2010;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, soggetti attuatori presta/no adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1. Il 2% dell'importo delle opere di urbanizzazione verrà versato in contanti alla cassa comunale, ai sensi del comma 1 del precedente articolo, mentre il 98% viene effettuato mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. Si riportano gli estremi delle polizze emesse:

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

I soggetti attuatori prestano le garanzie con scadenza incondizionata, rinnovabile, 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 autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 18, comma 5.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del/i soggetto/i attuatore/i, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di

cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale per cui non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del/i soggetto/i attuatore/i, ai sensi dell'articolo 20, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
7. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del/i soggetto/i attuatore/i ed a spese del/i medesimo/i, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso/i non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi e dalle norme di attuazione del PUA.
8. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% (ottanta per cento) del suo importo, previa consegna al Comune, da parte del/i soggetto/i attuatore/i degli stati di avanzamento dei lavori, che attestino l'avvenuta esecuzione delle opere. Il 15% (quindici per cento) dell'importo totale è svincolato all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, previa presentazione di fattura quitanziata 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, soggetti attuatori può/possono presentare le domande finalizzate al rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione in conformità al PRG previgente, urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo e con le limitazioni di cui all'articolo 3 della presente convenzione.
2. L'efficacia dei permessi di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della richiesta di permesso di costruire.
3. Qualora per alcuni interventi edificatori inclusi nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, titoli edilizi con destinazione diversa da quella prevista dal Piano, in sede di rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione dei titoli autodichiarati sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella

misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo. Tale prescrizione si attua anche in caso di monetizzazione di parte delle aree dovute.

4. Qualora in seguito alla diversa destinazione risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del/i soggetto/i attuatore/i, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

ART. 17 – VARIANTI

1. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione del Piano attuativo, fatta salvo quanto previsto all'art. 3 della presente convenzione.

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, soggetti attuatori presenta/no al Comune il certificato di ultimazione lavori, con allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo finale del piano attuativo, comprendente le verifiche tecnico-funzionali delle opere realizzate, nonché quelle urbanistico – amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla data di ultimazione lavori. Le opere sono collaudate a spese del/i soggetto/i attuatore/i, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche i tecnici comunali e gli enti interessati per i singoli servizi.
3. In merito all'approvazione del certificato di collaudo o alla sua approvazione tacita, si applicano l'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 al/i soggetto/i attuatore/i, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del/i soggetto/i attuatore/i stesso/i.
5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata del/i soggetto/i attuatore/i o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.
6. L'approvazione del collaudo di cui al presente articolo avviene, tramite determina del Responsabile del Settore competente, contestualmente al collaudo delle opere di cui all'articolo

102 del D.lgs. 50/2016, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 11 della presente convenzione, una volta verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

7. L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti 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. realizzate e cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, per mq 1.942.51;
 - b. realizzate e cedute gratuitamente (pro parte) al Comune per l'urbanizzazione secondaria, per mq 11.997.35;
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. Nel caso in cui sussistano le condizioni di cui all'art 17 della L.1150/1947, 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 impegna/no, e a tal fine assume/mono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e/o eventualmente da asservire ad uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione; allo stesso fine assume/ono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. E' a carico 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 del/i soggetto/i attuatore/i acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente

preposto. 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 del/i soggetto/i attuatore/i fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente.
2. L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere è trasferito al Comune anche nel caso di cessione a seguito di collaudo parziale di cui all'articolo 18, comma 5, limitatamente alla parte collaudata e ceduta e nel caso di presa in consegna anticipata, di cui all'art. 18, comma 7.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal/i soggetto/i attuatore/i o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal/i soggetto/i attuatore/i; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 15.
4. Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente, 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 provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino alla cessione resta in capo al/i soggetto/i attuatore/i ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.
5. È fatto obbligo ai soggetti attuatori di provvedere alla illuminazione delle strade e delle aree pubbliche, anche in pendenza del collaudo definitivo, quando le strade vengono aperte al pubblico passaggio su richiesta dei soggetti attuatori; 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; resta fermo che qualora l'apertura al pubblico passaggio delle strade e delle aree pubbliche avvenga su richiesta del Comune, comunque a seguito del favorevole collaudo parziale degli impianti di illuminazione (e dei percorsi stradali), detta apertura potrà avvenire a seguito della presa in carico della rete da parte del Gestore degli impianti di illuminazione con conseguente onere a carico dell'Amministrazione comunale.

ART. 21 – PENALI

1. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al/i soggetto/i attuatore/i, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle penali alla Amministrazione Comunale, determinate ai sensi dell'articolo 145 del D.P.R. n. 207/2010, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'A.C. la risoluzione della convenzione per inadempimento.

2. In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal/i soggetto/i attuatore/i a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.15 nel periodo di vigenza della/e stessa/e e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del/i soggetto/i attuatore/i a provvedere agli adempimenti richiesti.
3. Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese 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 Autorità giudiziaria competente. E' comunque esclusa la competenza arbitrale.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 23 – SPESE, TRASCRIZIONE E ASPETTI FISCALI

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del/i soggetto/i attuatore/i.
2. soggetti attuatori rinuncia/no ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
3. soggetti attuatori autorizza/no il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
4. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I soggetti attuatori

per il Comune di Cervia

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