

CITTA' DI CERVIA

Provincia di Ravenna

* * * *

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

* * *

**DA REALIZZARSI
a Montaletto, in via del Lavoro**

Oggetto Tavola:

“SCHEMA DI CONVENZIONE”

CONVENZIONE

Fra il Comune di Cervia e la Soc. Immobiliare Elisa s.r.l.

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

REPUBBLICA ITALIANA

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

- il Signor Billi Renato, in qualità di legale rappresentate della Soc. Immobiliare Elisa s.r.l.;
- il Signor _____, in rappresentanza del Comune di Cervia, nella sua qualità di Dirigente del Settore _____, 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 del provvedimento _____;

detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri di firma sono certo rinunciano innanzitutto d'accordo tra loro e col mio consenso alla assistenza dei testimoni e quindi

PREMESSO

- che è stato presentato un progetto urbanistico interessante i terreni di proprietà privata, distinti al Catasto del Comune di Cervia, al foglio 81, mappale 384 (mq. catastali 14.247), 385 (mq. catastali 8911) ,63 (mq. catastali 398), 135 (mq. Catastali 85), 431 (mq. Catastali 93), 434 (mq. Catastali 48), 438 (mq. Catastali 40), per un'estensione complessiva della proprietà privata pari a mq. 23.822. catastali e di proprietà del Comune di Cervia, distinti al Catasto del Comune di Cervia, al foglio 81 mappale 386 (mq. 834 catastali), mappale 439 (mq. 6 catastali), porzione del mappale 371 (mq. catastali 32 circa), per un estensione complessiva della proprietà comunale pari a mq. 872 catastali.

La superficie catastale dell'intero comparto comprensivo delle aree di proprietà privata e Comunale ammonta a mq. 24.694

La superficie reale dell'intero comparto comprensivo delle aree di proprietà privata e Comunale ammonta a mq. 24.963

- che il progetto urbanistico in argomento interessa aree destinate dal P.R.G. vigente a:
 - zona Dc7 “Aree produttive industriali artigianali” (art. 27.8 delle N.T.A.), per mq
 - 18.829
 - zone De5 “ fasce filtro “ (art. 28.4.3 delle N.T.A.) per mq. 6134
- che per l’attuazione edificatoria delle aree è stato predisposto il Piano Urbanistico Attuativo di cui all’oggetto dall’ Arch. Focaccia Stefano dell’Ordine professionale di Ravenna e dal geometra Carli Romeo dell’ordine professionale di Ravenna secondo il disposto delle leggi vigenti in materia;
- che la la Giunta Comunale ha approvato il progetto urbanistico di Piano Urbanistico Attuativo con Deliberazione n. 83 del 12.05.2015, esecutiva ai sensi di legge;
- con nota prot. 54987 del 30.08.2017, il Sig. Billi Renato, Legale rappresentante della Soc. Immobiliare Elisa s.r.l., (di seguito denominata “Soggetto attuatore”) comunica di avere acquistato le aree oggetto di PUA, dai precedenti proprietari Signori Foschi Rina Romea e Magnani Claudio, per atto di compravendita rep. 140324/35518 del 19,04,2017, a rogito del Notaio Eraldo Scarano;

CIO’ PREMESSO

col presente atto si conviene e stipula quanto segue:

1) PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

2) PROGETTO DI PIANO Urbanistico Attuativo

L’attuazione del Piano Urbanistico Attuativo nei terreni siti in Comune di Cervia, di proprietà della Soc. Immobiliare Elisa s.r.l., distinti al Catasto del Comune di Cervia, al foglio 81, mappale 384 (mq. catastali 14.247), 385 (mq. catastali 8911) ,63 (mq. catastali 398), 135 (mq. Catastali 85), 431 (mq. Catastali 93), 434 (mq. Catastali 48), 438 (mq. Catastali 40), per un’estensione complessiva della proprietà privata pari a mq. 23.822. catastali e di proprietà del Comune di Cervia, distinti al Catasto del Comune di Cervia, al foglio 81 mappale 386 (mq. 834 catastali), mappale 439 (mq. 6

catastali), porzione del mappale 371 (mq. catastali 32 circa), per un estensione complessiva della proprietà comunale pari a mq. 872 catastali, pertanto di superficie complessiva catastale pari a mq. 24.694 e reale pari a circa mq. 24.963, approvato con Delibera di Giunta n. 83 del 12.05.2015, esecutiva ai sensi di legge, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, al progetto Urbanistico approvato e costituito dagli elaborati di seguito elencati nonché nel rispetto delle condizioni e prescrizioni espresse dagli organi, enti e uffici competenti e riportate nel successivo art. 3, per farne parte integrante e sostanziale:

- Tav. 1 Planimetria stato di fatto , planimetria catastale, estratto di P.R.G.
- Tav. 2 Sistemazione urbanistica
- Tav. 3 planovolumetrico, chemi tipologici
- Tav. 4 progetto strade, sezioni stradali e particolari
- Tav. 5 Sinottica impianti
- Tav. 6 Illuminazione pubblica e relazione
- Tav. 7 Fognature bianche e nere
- Tav. 8 Reti tecnologiche acqua e gas
- Tav. 9 Posizionamenti cassonetti rifiuti
- Tav. 10 Verde e relazione tecnica
- Tav. 11 Reti tecnologiche Telecom
- Tav. 12 Segnaletica stradale
- Tav. 13 Reti tecnologiche Enel
- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione tecnica acque bianche
- Relazione tecnica acque nere
- Relazione tecnica reti acqua e gas
- Documentazione fotografica
- Relazione geologica
- Capitolato speciale d'appalto
- Valutazione clima acustico
- Relazione di verifica assoggettabilità VAS di cui al Dlg 152/2006

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

- 1) Le opere di urbanizzazione relativamente agli impianti di Hera, Telecom, Enel dovranno essere realizzate seguendo le direttive dettate dagli enti stessi.

4) CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE

Il “soggetto attuatore” si obbliga per se stesso e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cervia le aree che inerentemente alla lottizzazione siano necessarie per le opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria indicate negli elaborati di progetto di Piano Urbanistico Attuativo approvato, nei tempi e nei modi previsti dalla presente convenzione.

5) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il “soggetto attuatore” si obbliga per se stesso e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere a proprio carico i seguenti oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione:

- rete stradale (carrabile, pedonale, ciclabile);
- spazi di sosta e parcheggio;
- rete di fognatura bianca, dimensionata in modo da soddisfare il principio dell'invarianza idraulica;
- rete di fognatura nera;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete acquedotto;
- rete di distribuzione gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- sistemazione dell'area a verde.

Dette opere verranno progettate e realizzate ad onere del “soggetto attuatore” nel rispetto del D. Lgs. 50/2016 e del D.P.R. 207/2010.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire solo a permesso di costruire rilasciato, nonché nel rispetto di quanto previsto negli allegati di progetto e delle condizioni e prescrizioni di cui ai precedenti articoli.

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

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

La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere effettuata da soggetti aventi i requisiti di idoneità, garantiti da apposita attestazione come stabilito dal D. Lgs. 50/2016 e dal D.P.R. 207/2010.

Resta fermo quanto stabilito dall'art. 45 della L. 214/2011.

6) DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento della rete di fognatura nera all'impianto di depuratore funzionante;
- fognatura bianca (dimensionata in modo da soddisfare il principio dell'invarianza idraulica) e allacciamento alla rete principale;
- allacciamento dell'acquedotto, dell'energia elettrica e della rete gas;
- pavimentazioni stradali;
- marciapiedi;
- cordonatura dei marciapiedi e dei percorsi ciclabili e ciclopedonali;
- alberature stradali;
- verde di vicinato;
- parcheggi pubblici;
- targhe toponomastiche delle strade.

7) MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il "soggetto attuatore" si obbliga per se stesso e i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a uniformarsi nella esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali:

- a) rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- b) rispetto dei diritti di terzi a salvaguardia della pubblica incolumità con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale;
- c) L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione deve essere comunicato, con almeno 15 giorni di anticipo, all'ufficio tecnico comunale, nonché ad HERA, ente gestore degli impianti ed HERA Luce, ente gestore dell'impianto di Illuminazione Pubblica;
- d) preavviso all'Ufficio tecnico Comunale ovvero agli enti gestori degli impianti, con almeno 5 giorni di anticipo, per ogni intervento operativo o di controllo, nel corso dei lavori;
- e) al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti; tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali, fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri organi comunali, per i menzionati fini, così come la mancanza di ogni rilievo non 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;

- f) la manutenzione, il funzionamento e la gestione delle opere realizzate (compresa al pulizia e l'eventuale raccolta dei rifiuti) sono a carico del "soggetto attuatore" fino al collaudo favorevole ed alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune e dagli altri Enti interessati; pure a carico del "soggetto attuatore" sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino alla consegna degli impianti al Comune;
- g) il "soggetto attuatore" si impegna, su eventuale richiesta dell'Amministrazione a rendere fruibili al pubblico le aree per opere di urbanizzazione a seguito del favorevole collaudo, pur in pendenza della formale acquisizione delle stesse al patrimonio pubblico;
- h) obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale nonché delle targhette toponomastiche, con targhetta aggiunta "strada privata" in attesa della classificazione a strada comunale. Quando la strada è aperta al traffico, anche in pendenza del definitivo collaudo, devono essere apposte le targhe toponomastiche. A tal fine i soggetto attuatore devono trasmettere una comunicazione al Comune per attivare l'apposizione da parte della ditta concessionaria;
- i) obbligo di provvedere alla illuminazione delle strade e delle aree pubbliche, anche in pendenza del collaudo definitivo, quando le strade vengono aperte al pubblico passaggio; il funzionamento, la gestione e gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica sono a carico del "soggetto attuatore" fino al collaudo favorevole ed alla presa in consegna delle opere da parte del Comune e degli altri Enti interessati;
- j) obbligo del ripristino delle massicciate stradali (così come di ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti o derivanti dall'utilizzazione dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;
- k) se durante i lavori si incontrassero reperti di interesse storico-archeologico dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo dovranno essere avvisati gli enti competenti per legge;
- l) il soggetto attuatore fornirà la garanzia di attecchimento per tutte le piante ed il tappeto erboso fino all'esecuzione del collaudo definitivo;
- m) il soggetto attuatore provvederà alla raccolta e fornitura al collaudatore e all'amministrazione comunale di tutte le certificazioni e dichiarazioni di qualità e corretta esecuzione attinenti alle varie di categorie di lavoro;
- n) la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione potrà introdurre modifiche di lieve entità riguardanti le dotazioni tecnologiche derivanti da eventuali aggiustamenti che si rendano necessari per la corretta esecuzione delle stesse, qualora vengano richieste dagli Uffici e/o Enti

competenti. Saranno ammesse unicamente modifiche che garantiscono il rispetto del progetto di Piano approvato.

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

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

Il "soggetto attuatore" si obbliga per se stesso e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito le aree relative alle opere di urbanizzazione nonché le aree prive di opere di urbanizzazione previste dal progetto urbanistico, con le modalità previste dalla presente convenzione.

In particolare il "soggetto attuatore" si obbliga per se stesso e per i suoi aventi diritto a cedere, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree rientranti nel perimetro di piano Urbanistico Attuativo e non destinate dal progetto né all'edificabilità privata, né alle opere di urbanizzazione primaria. Pertanto il "soggetto attuatore" ovvero i loro aventi diritto sono consapevoli che non sarà rilasciato alcun permesso di costruire prima che sia stata ceduta al Comune di Cervia tale area. Essa dovrà essere ceduta vuota e priva 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.

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

Si stabilisce che l'onere relativo all'importo delle opere di Urbanizzazione Secondaria viene monetizzato.

Il concessionario finale dovrà corrispondere l'onere per le opere di urbanizzazione secondaria risultante dall'applicazione delle Tabelle parametriche regionali, al momento del rilascio dei singoli permessi di

costruire, oltre al contributo relativo al costo di costruzione di cui all' art.6 della L. 10/77.

Si stabilisce altresì che l'esecuzione da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione primaria vale come corrispettivo dell'onere di U1 dovuto qualora i costi reali delle opere di urbanizzazione risultino uguali o superiori all'importo degli oneri di U1 calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti. Diversamente dovrà essere corrisposta al Comune di Cervia da parte del "soggetto attuatore" la differenza fra gli importi degli oneri di U1 dovuti e l'importo reale delle opere di urbanizzazione realizzate.

Relativamente alla dotazione di standard di verde e parcheggio pubblico si stabilisce che viene monetizzata una quota di verde pari al 6,67% e così commisurata:

- per la realizzazione (rif. Delibera G.C. n° 348 del 05.10.2004) €/mq. 23,44
- per il valore dell'area (Rif. delibera C.C. n° 9 del 30.03.2011) valori I.M.U. €/mq. 64,00
- superficie mq. 1.208

€/mq. 23,44 x mq. 1.208 = € 28.316

€/mq. 64,00 x mq. 1.208 = € 77.312

ed una quota di Parcheggio pari al 1,71% così commisurata:

- per la realizzazione (rif. Delibera G.C. n° 152 del 09.04.2003) €/mq. 121,45
- per il valore dell'area (Rif. delibera C.C. n° 9 del 30.03.2011) valore I.M.U. €/mq. 64,00
- superficie mq. 310

€/mq. 121,45 x mq. 310 = € 37.650

€/mq. 64,00 x mq. 310 = € 19.840

L'importo complessivo di € 163.117 sarà versato dal soggetto attuatore alla Tesoreria del Comune al momento del ritiro del permesso di costruire relativo al primo fabbricato, avviato in edificazione.

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

Il Piano Attuativo deve essere attuato entro il termine di anni 10 dalla data della sua approvazione.

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

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

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

11) GARANZIE FINANZIARIE

Il "soggetto attuatore", all'atto della stipula della convenzione costituisce a garanzia della esatta e piena esecuzione di lavori delle opere oggetto del progetto urbanistico, della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, e della cessione delle aree previste nel Piano attuativo, una cauzione pari al 100% del costo delle opere di U1 pari a Euro **568.003,72** (*l'importo della cauzione sarà aggiornato al momento dell'approvazione del piano Urbanistico Attuativo*).

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

La fideiussione stipulata, è consegnata al notaio il quale, verificato e accertatosi del potere di firma da parte del funzionario della banca o dell'impresa assicurativa garante, (*riportare da parte del notaio rogante estremi dell'atto in forza del quale il funzionario può sottoscrivere la fidejussione*) la consegna al rappresentante del Comune di Cervia prima della firma della presente convenzione. Essa deve riportare tutti gli elementi e le condizioni ritenute necessarie dal Comune di Cervia.

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

Qualora la fideiussione sia assicurativa, essa deve essere contratta con un'impresa di assicurazioni di primaria importanza debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi di legge.

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

territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore, nonché le sanzioni, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente convenzione.

Inoltre il “soggetto attuatore”, all’atto della stipula della convenzione costituisce a copertura dell’importo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali, una cauzione, mediante fidejussione bancaria, pari a Euro 163.117.

La fideiussione stipulata, è consegnata al notaio il quale, verificato e accertatosi del potere di firma da parte del funzionario della banca o dell’impresa assicurativa garante, *(riportare da parte del notaio rogante estremi dell’atto in forza del quale il funzionario può sottoscrivere la fidejussione)* la consegna al rappresentante del Comune di Cervia prima della firma della presente convenzione. Essa deve riportare tutti gli elementi e le condizioni ritenute necessarie dal Comune di Cervia.

La validità della fideiussione deve essere a tempo indeterminato e potrà essere svincolata dall’istituto che l’ha rilasciata, solo a seguito di comunicazione liberatoria da parte del Comune di Cervia che potrà avvenire solo successivamente al versamento alla tesoreria comunale, dell’intero importo di cui è posta a copertura.

Nell’ipotesi di inadempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione il “soggetto attuatore” autorizza il Comune di Cervia di disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata.

12) COLLAUDO

Il collaudo delle opere da parte dell’Amministrazione Comunale, che sarà riservato alla competenza di un tecnico esterno all’uopo incaricato dall’Amministrazione stessa, dovrà essere effettuato entro 180 giorni dalla richiesta inoltrata dal “soggetto attuatore”.

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

Il “soggetto attuatore” dovrà dare comunicazione scritta dell’avvenuta effettuazione dei lavori di ripristino, al Comune che dovrà provvedere al collaudo delle opere, in precedenza riscontrate difformi, entro 90 giorni dalla predetta comunicazione, con le medesime modalità.

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

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

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

Le spese di collaudo sono a carico dei "soggetto attuatore".

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

Per il collaudo si applica l'art. 102 del D.Lgs., 50/2016 e l'art. 234 del DPR 207/2010.

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

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

Con il passaggio in proprietà di dette opere viene trasferito a carico del Comune o degli enti interessati ai singoli servizi, anche l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria; sino a che ciò non avverrà, tale onere resta a carico del "soggetto attuatore", fermo restando l'impegno di asservire ad uso pubblico le sedi stradali, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche così come previste nel progetto urbanistico.

14) PERMESSI DI COSTRUIRE

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

Il rilascio dei permessi di costruire nell'ambito dell'area di intervento è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria inerenti detta area od all'impegno di contemporanea esecuzione delle stesse; inoltre

contestualmente dovranno essere assolti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, nonché al costo di costruzione secondo quanto previsto all'art.9 del presente atto. La consequenzialità del rilascio dei permessi di costruire è stabilita dal precedente art. 10.

15) ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

16) CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'.

Il "soggetto attuatore" ovvero i suoi aventi causa è consapevole e concorda che non potrà essere accolta la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati prima del collaudo delle opere di urbanizzazione, ai sensi del precedente art. 12 della presente Convenzione (con esclusione delle opere a verde sulla base delle deroghe previste dall'art. 12 stesso).

17) ALIENAZIONE DELLE AREE

Nel caso in cui il "soggetto attuatore" alieni le aree da cedere al Comune di Cervia ai sensi del precedente articolo 4, anche se solo in parte, gli obblighi assunti dal "soggetto attuatore" con la presente convenzione si trasferisce agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di alienazione, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. A tal fine si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di alienazione unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto al "soggetto attuatore" nella assunzione degli oneri sopra citati.

Indipendentemente da quanto sopra, il "soggetto attuatore" rimarrà comunque solidalmente responsabili con l'acquirente per i suddetti oneri.

Nel caso di alienazione di aree rientranti nel piano Urbanistico Attuativo ma non destinate ad uso pubblico e pertanto non da cedere ai sensi del precedente art. 4, il “soggetto attuatore” è comunque obbligato a fare presente negli atti di alienazione degli immobili ad uso privato dell’esistenza della presente convenzione riportandone gli estremi nonché dando atto che l’acquirente è a conoscenza del suo contenuto.

18) CASI DI NON UNIFORMITÀ NEGLI ELABORATI

Qualora non vi sia uniformità nei diversi elaborati del progetto relativamente alle opere da eseguire, l’amministrazione dovrà indicare quale elaborato deve essere preso in considerazione.

Qualora il progetto non sia sufficientemente chiaro sia per quanto concerne gli elaborati grafici e la versione approvata lasci spazio a diverse opzioni, sarà l’amministrazione che dovrà decidere la soluzione da adottare.

19) SANZIONI

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

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

- Euro 5.000 alla prima diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;
- Euro 10.000 alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;
- Euro 20.000 alla terza diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;
- Euro 30.000 alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;
- Euro 50.000 ad ogni successiva diffida trascorso inutilmente il termine assegnato;

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

20) SVINCOLO DELLA CAUZIONE

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

21) SPESE DI CONVENZIONE

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

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale più favorevole previsto dalla legislazione vigente.

Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto nonché l'esecuzione di ogni altra formalità conseguente con rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale ed esonero per l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ravenna di ogni suo obbligo e responsabilità.

ALLEGATO

Spett.le
COMUNE DI CERVIA
Piazza Garibaldi
Sede Municipale

Fidejussione n.

Premesso

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

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

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