

SCHEMA DI CONVENZIONE MODIFICA ED INTEGRAZIONE

della convenzione stipulata in data 09.05.2018, con atto a rogito del Notaio A. Fazi, rep. 46134/13388, finalizzata all'attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo ad un'area produttiva, ubicata a Montaletto di Cervia, in via dell'Industria

REPUBBLICA ITALIANA

Il in Cervia, davanti a me, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di, sono personalmente comparsi i signori:

-, nato a il, in rappresentanza del Comune di Cervia, nella sua qualità di, al presente atto autorizzato in virtù dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, nonché dell'art. 53 dello Statuto Comunale, il quale sottoscrive il presente atto in esecuzione della delibera
- il Sig. Billi Renato, in qualità di legale rappresentante della Soc. Immobiliare elisa s.r.l., con sede in via, PI, di seguito denominato "Soggetto attuatore".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO CHE

- ☞ con Del. di G.C. 83/2015 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata relativo ad un'area produttiva ubicata a Montaletto di Cervia, in via dell'Industria per un'estensione di complessivi mq. 24694 catastali (mq 24963 circa reali);
- ☞ con Del. di G.C. 45/2018 è stato modificato lo schema di convenzione relativo al PUA citato;
- ☞ con atto a rogito del Notaio A. Fazi, rep. 46134/13388, del 09.05.2018 è stata stipulata la convenzione relativa al PUA;
- ☞ le aree interessate dal PUA, distinte al catasto del Comune di Cervia al Fg. 81, Mapp. 63, 135, 384, 385, 431, 434, 434, 438, di mq catastali complessivi 23822, risultano di proprietà del "soggetto attuatore", mentre la restante porzione distinta al Catasto del Comune di Cervia al Fg. 81 Mapp. 386, 371parte, 439, di mq catastali complessivi 872 risulta di proprietà del Comune di Cervia;
- ☞ con nota prot. 57848/2019 successivamente integrata, il soggetto attuatore ha presentato proposta di variante al PUA per la modifica della sistemazione urbanistica delle aree prevista nel PUA approvato: tale modifica riguarda l'aumento delle aree destinate a dotazioni territoriali,

previste in cessione, precedentemente oggetto di monetizzazione nel PUA approvato;

☞ con Del di G.C. n. 216/2019 è stata autorizzata la presentazione della variante al PUA;

☞ con Del di G.C. n. _____ del _____ è stata approvata la variante al PUA, compreso lo schema inerente il presente atto integrativo alla convenzione già stipulata;

☞ il soggetto attuatore, a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori delle opere oggetto del progetto urbanistico, della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi e della cessione delle aree previste nel Piano, aveva costituito una cauzione pari al 100 (cento) per cento del costo delle opere di U1, pari ad euro **568.003,72** (cinquecentosessantottomilatre virgola settantadue). Il 98 (novantotto) per cento della cauzione era stato prestato mediante una fideiussione bancaria, a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione, Polizza numero 460011648330 rilasciata in data 3 maggio 2018 dall'"UniCredit, Società per Azioni" con sede in Milano, consegnata al rappresentante del Comune di Cervia (**importo pari a 556.643,65 euro**), mentre il 2 (due) per cento era stato versato nelle casse comunali mediante un bonifico bancario effettuato in data 3 maggio 2018 da conto corrente acceso a nome del soggetto attuatore presso la filiale di Forlimpopoli dell'"UniCredit, Società per Azioni" a conto corrente acceso a nome del Comune di Cervia - Servizio Urbanistica presso le "Poste Italiane S.p.A." con sede in Roma (**importo pari a 11.360,07 euro**), quest'ultima è stata incamerata definitivamente dall'Amministrazione a rimborso delle spese, per esame ed istruttoria della pratica, controlli, sopralluoghi, eccetera;

☞ Il soggetto attuatore, a garanzia della copertura dell'importo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali, aveva costituito cauzione mediante una fideiussione bancaria numero 460011648310 rilasciata in data 3 maggio 2018 dall'"UniCredit, Società per Azioni", consegnata al rappresentante del Comune di Cervia (**importo pari a 163.117,65 euro**);

☞ la variante approvata prevede una diversa soluzione progettuale per cui non è necessario monetizzare le dotazioni territoriali in quanto tali aree saranno interamente cedute una volta realizzate le opere, di conseguenza l'importo delle opere stabilito nel quadro economico risulta modificato rispetto al piano approvato ed ammonta ad euro 1.009.217,73;

☞ in sede di stipula della convenzione integrativa di cui al presente atto il soggetto attuatore provvederà a costituire una cauzione a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori delle opere oggetto del progetto urbanistico, della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi e della cessione delle aree previste nel Piano, che ammonta alla differenza tra l'importo delle garanzie già prestate e l'importo derivante dal Quadro economico relativo alla variante, pari a euro 441.214,01: il 98 (novantotto) per cento della cauzione sarà prestato mediante una fideiussione bancaria, mentre il 2 (due) per cento sarà versato nelle casse comunali mediante un bonifico bancario;

☞ il rappresentante del Comune di Cervia provvederà a consegnare al soggetto attuatore la polizza fidejussoria a copertura della monetizzazione delle opere di urbanizzazione consegnata in sede di stipula della convenzione originale di euro 163.117,65;

☞ con nota prot. 63704 del 11/12/2020 e precedente 61403 del 30/11/2020 Hera ha comunicato *“occorrerà prevedere l'intervento di potenziamento della rete in ACC DN80 esercita in VI specie esistente in via del lavoro per un lunghezza di circa 140 m, come da allegato "Planimetria potenziamento rete gas". L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema gas, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto. Per tali opere il S.A. richiederà specifico preventivo ad Hera”*;

per i motivi compiutamente esplicitati sopra, che qui si intendono integralmente riportati e trascritti, a cui i comparenti fanno pieno ed espresso riferimento, è necessario procedere alla modifica della citata convenzione, con la riformulazione dell'art. 2 “Progetto di piano urbanistico”, dell'art. 9 “Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – contributo relativo al costo di costruzione – monetizzazioni”, dell'art. 10 “Programma di realizzazione coordinata degli edifici e delle opere di urbanizzazione e ultimazione delle opere, termini di validità del piano” e Articolo 11) Garanzie finanziarie

CIO' PREMESSO

e che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono di modificare la convenzione in premessa citata, come segue:

Art. 2 “Progetto di piano urbanistico”

L'attuazione del piano urbanistico attuativo nell'area di cui in premessa avverrà in conformità alla convenzione approvata con il piano originale ed alla presente convenzione integrativa, al progetto urbanistico approvato così come aggiornato in sede di variante, nonché nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni espresse dagli organi competenti:

1. Relazione Tecnica;
2. Documentazione fotografica;
3. Norme Tecniche di Attuazione e fascicolo pareri;
4. Schema di convenzione integrativa;
5. Relazione Geologica;
6. Integrazione alla relazione geologica;
7. Valutazione clima acustico (versione approvata con PUA originale);
8. Integrazione Valutazione clima acustico;
9. Dichiarazione clima acustico tecnico;
10. Dichiarazione clima acustici soggetto proponente;
11. Rapporto preliminare ambientale;
12. Relazione di fattibilità energetica;

13. Relazione tecnica del Verde;
14. Relazione tecnica rete gas e acqua ;
15. Relazione fognatura;
16. Disciplinare descrittivo e prestazionale;
17. Elenco prezzi PI ;
18. Elenco prezzi Verde area privata;
19. Elenco prezzi Verde area pubblica;
20. Elenco prezzi sottoservizi;
21. Elenco prezzi opere stradali;
22. Computo metrico estimativo PI;
23. Computo metrico estimativo Verde area privata;
24. Computo metrico estimativo Verde area pubblica;
25. Computo metrico estimativo sottoservizi;
26. Computo metrico estimativo opere stradali;
27. Quadro economico;
28. Documento contenente le prime indizioni in materia di sicurezza nei cantieri;
29. Tav. 1 – Planimetria Stato di fatto, Planimetria catastale estratto di PRG;
30. Tav. 2 – Sistemazione urbanistica;
31. Tav. 3 – Schemi tipologici;
32. Tav. 4 - Segnaletica Stradale;
33. Tav. 5 – Tavola sinottica impianti;
34. Tav. 6a - Illuminazione pubblica (disegno planimetrico);
35. Tav. 6b - Calcoli illuminotecnici;
36. Tav. 7 - Fognatura acque nere e profili longitudinali e Fognature acque bianche e profili longitudinali;
37. Tav. 7.1 - Particolari opere pubbliche;
38. Tav. 8 - Reti tecnologiche: acqua e gas;
39. Tav. 9 - cassonetti rifiuti Hera;
40. Tav. 10 – Verde;
41. Tav. 10 bis – Impianto irrigazione;
42. Tav. 11 - Reti tecnologiche: Telecom;
43. Tav. 12 - Reti tecnologiche: ENEL;

Art. 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 legge 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.

Per la definizione dell'onere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione, ai sensi dell'art. 6.3.4 della DAL 186/2018, continua a trovare applicazione la previgente disciplina sul contributo di costruzione, fino al termine di validità della convenzione vigente (11.05.2025). In caso di proroga della convenzione, necessaria per il completamento dei medesimi strumenti attuativi, trova applicazione la disciplina della DAL 186/2018, così come recepita dal Comune.

Non sono previste monetizzazioni.

Art. 10 “Programma di realizzazione coordinata degli edifici e delle opere di urbanizzazione e ultimazione delle opere, termini di validità 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 la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013, potrà essere presentata al comune, oltre che nel rispetto della normativa vigente, solo a seguito dell'approvazione del collaudo finale favorevole delle opere di urbanizzazione ed alla cessione dei relativi terreni al Comune di Cervia, nonché a seguito dell'avvenuto pagamento da parte del soggetto attuatore degli importi afferenti le opere in regime di esclusiva prescritte da HERA relativamente al potenziamento della rete gas. Prima dell'avvenuto adempimento di tali obblighi i locali saranno inutilizzabili.

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 particolareggiato.

Articolo 11 GARANZIE FINANZIARIE

Il soggetto attuatore, a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori delle opere oggetto del progetto urbanistico, della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi e della cessione delle aree previste nel Piano, costituisce una cauzione pari al 100 (cento) per cento del costo delle opere di U1, pari ad euro 1.009.217,73.

Il 98 (novantotto) per cento della cauzione viene prestato mediante una fideiussione bancaria, a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione, che viene consegnata al rappresentante del Comune di Cervia, Polizza _____, mentre il 2 (due) per cento è in parte già stato versato nelle casse comunali mediante un bonifico bancario numero di riferimento 1101181230390505 dell'importo di euro 11.360,07 (undicimilatrecentosessanta virgola zero sette) effettuato in data 3 maggio 2018 da conto corrente acceso a nome del soggetto attuatore presso la filiale di Forlimpopoli dell'"UniCredit, Società per Azioni" a conto corrente acceso a nome del Comune di Cervia - Servizio Urbanistica presso le "Poste Italiane S.p.A." con sede in Roma ed in parte è versato nelle casse comunali mediante un bonifico bancario _____ in sede di modifica della convenzione, queste ultime somma sono incamerate definitivamente dall'Amministrazione a rimborso delle spese, per esame ed istruttoria della pratica, controlli, sopralluoghi, eccetera.

Detta fideiussione 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.

Ancorché le garanzie siano commisurate all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, esse sono prestate 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.

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

Resta invariata in ogni altra sua parte la più volte citata convenzione urbanistica.

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 il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna di ogni suo obbligo e responsabilità.

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto saranno a totale carico dei "soggetti attuatori", o dei loro aventi causa.

Io Notaio ho letto ai comparenti che lo hanno approvato questo atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e da me completato a mano su fogli <numero fogli (n2)> per pagine <numero pagine (n2)> e fin qui della <ultima>.

Sottoscritto alle ore