

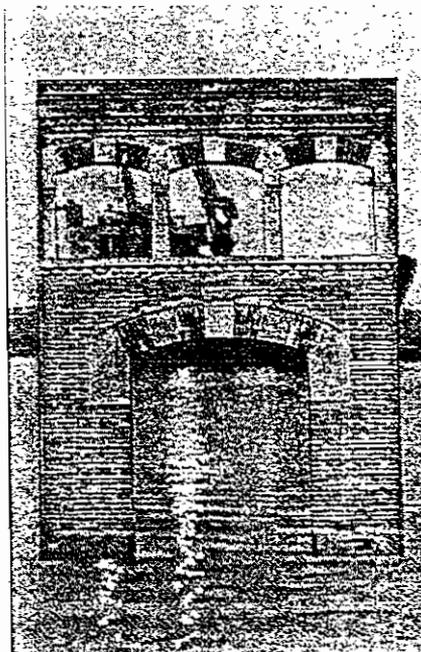


COMUNE DI RAVENNA
PIANO REGOLATORE '93

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLA DARSENA DI CITTÀ'

Art. VI-5 P.R.G. '93, D.M. LL.PP. 21/12/ '94
(art. 2, comma 2, legge 179/92)

I^a VERIFICA - Febbraio '97



DARSENA DI CITTÀ'

ALLEGATI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Ravenna, febbraio 1997

ALLEGATI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

5

BOZZA DI CONVENZIONE TIPO ATTUATIVA DI SUBCOMPLESSO:
GENERALE E DI PRIMO STRALCIO

CONVENZIONE TIPO per l'attuazione del progetto urbanistico esecutivo di iniziativa privata, a sua volta attuativo del Programma di Riqualificazione Urbana della Darsena di Città relativo al sub-comparto n° _____ (art.28 della Legge n.1150 dell'1.8.1942 e successive modificazioni ed integrazioni e Legge Regionale n.47 del 7.12.1978 e successive modificazioni ed integrazioni, in particolare di cui alla Legge Regionale 30.01.95 n° 6).

PREMESSO

- che la società _____ X _____ è proprietaria della seguente area sita in Ravenna, contraddistinta al Catasto Terreni di Ravenna sez. _____, fog. _____, mapp. _____;

- che tale area è classificata dal P.R.G. di Ravenna, art. VI.5 delle Norme di Attuazione, approvato in data 12.07.1996, quale Zona C3.2 - Zona sottoposta a programma di riqualificazione urbana: La Darsena di Città, sub-comparto n° _____;

- che la società _____ Y _____ è proprietaria di un'area in Ravenna, contraddistinta al Catasto Terreni di Ravenna sez. _____, fog. _____, mapp. _____;

- che tale area è classificata dal P.R.G. di Ravenna quale zona _____ della cintura del verde urbano, normata dagli art. VI.5 e X.1 delle Norme di Attuazione.

- che l'art. X.1 delle Norme di Attuazione prevede, al primo comma, che dette aree esprimano una capacità edificatoria definita dall'applicazione di un U_f pari a 0,10 mq/mq, ridotto a 0,033 mq/mq se dette zone ricadono all'interno di fasce di rispetto stradale o ferroviario, e che tale capacità edificatoria è prevista come insediabile nell'ambito del Comparto Darsena di Città e delle zone C4, nei limiti rispettivamente fissati dagli articoli VI.5 e VI.7;

- che l'art. VI.5 delle Norme di Attuazione del P.R.G. prevede, al quarto comma, la possibilità per i proprietari di aree della suddetta cintura del verde urbano di intervenire nei sub-comparti della Darsena di Città attraverso la cessione al Comune di Ravenna delle aree sotto forma di standard urbanistici a distanza, in conformità all'art. 18 della Legge Regionale n° 6/95;

- che l'art. VI.5, secondo comma, prevede, per il caso di cessione delle aree della cintura verde, l'inserimento nel sub-comparto di quote aggiuntive di capacità edificatoria espresse dalla Cintura Verde del Capoluogo e di quote aggiuntive di edilizia residenziale convenzionata-agevolata-sovvenzionata;

- che su tali presupposti lo standard urbanistico complessivo del comparto sarà ridotto da 30 a _____mq. per abitante convenzionale insediabile, calcolato sull'intera capacità edificatoria del sub-comparto in proporzione all'entità della permuta effettivamente praticata.

- che su tali presupposti il proprietario del sub-comparto si impegna a realizzare la quota parte della capacità edificatoria complessiva, comprensiva degli interventi di edilizia residenziale convenzionata-agevolata-sovvenzionata, come successivamente specificato e in relazione ai finanziamenti erogati dal C.E.R.;

- che su tali presupposti la capacità edificatoria del sub-comparto viene determinata, ai sensi dell'art. VI.5, quarto comma, delle Norme di Attuazione del P.R.G., aggiungendo una quota di mq. _____, pari al rapporto di 1 a 10 tra superficie utile acquisita e superficie ceduta, nonché una quota di mq. _____, corrispondente al 30% della superficie utile ospitata nel sub-comparto; quanto sopra corrisponde ad un indice $U_1 \leq 0.15$ mq/mq., calcolato sulla superficie territoriale lorda del sub-comparto;

- che il comparto Darsena di Città si attua attraverso il Programma di Riqualficazione Urbana redatto ai sensi del Decreto Ministro Lavori Pubblici del 21.12.94 e dell'art. 2, 2° comma della Legge n° 179/92, con deliberazione _____, del quale costituisce strumento attuativo il Progetto Urbanistico Esecutivo, nel prosieguo del presente atto denominato P.U.E.;

- che in data _____ è stato approvato il Programma di Riqualificazione Urbana, a valere sui finanziamenti di cui all'art. 16, secondo comma, della Legge 7.02.92 n° 179 e successiva normativa;

- che costituivano allegati al P.R.U. gli Atti Unilaterali d'Obbligo, con i quali i proprietari dei sub-comparti, tra i quali la società _____X_____, avevano sottoscritto gli impegni che verranno trasferiti nella presente convenzione;

- che il P.R.U. è stato finanziato dal Ministero dei Lavori Pubblici per la somma complessiva di L. 16.300.000.000, dei quali L. _____ destinati, con deliberazione della Giunta n° _____ al parziale finanziamento di opere all'interno del presente sub-comparto;

- che le società _____X_____ e _____Y_____, i cui reciproci rapporti vengono tra esse disciplinati con separato atto tra dette parti, sono soggetti lottizzanti, rectius soggetti attuatori del P.U.E., che tali verranno definiti nel prosieguo del presente atto;

- che l'Amministrazione Comunale ha invitato i soggetti attuatori delle aree a presentare il progetto urbanistico esecutivo di iniziativa privata con lettera in data _____;

- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto P.U.E. è stato predisposto a firma del _____
residente a _____ codice fiscale n. _____
secondo i disposti dell'art.28 della Legge 17.08.42 n.1150 e successive modificazioni e della Legge Regionale 7.12.78 n.47 e sue successive modificazioni e/o integrazioni;

- che il progetto urbanistico è stato depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Ravenna per trenta giorni interi e consecutivi dal _____ al _____ ai sensi dell'art.25 comma 5 della L.R.47/78 modificato dall'art. 20 della L.R.23/80;

- che nei trenta giorni successivi al compiuto deposito non sono pervenute osservazioni (oppure sono pervenute n° _____ osservazioni);

- che il P.U.E. è stato trasmesso agli organi del decentramento in data _____,

- che gli Organi del Decentramento del Comune hanno espresso parere favorevole nella riunione del _____ (oppure non hanno espresso il parere entro 30 gg.);

- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nella seduta del _____;

- che il Consiglio Comunale ha approvato il P.U.E. in argomento con deliberazione n. _____ del _____ controllata senza rilievi dal CO.RE.C'O nella seduta del _____ con Prot. n. _____;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

l'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ davanti
a me _____ Notaio iscritto
nel ruolo notarile di _____ tra il
Sig. _____
nato a _____ il _____
residente a _____
codice fiscale n° _____
nella sua qualità di _____
e il Sig. _____
nato a _____ il _____
residente a _____
codice fiscale n° _____
nella sua qualità di _____

mq. _____, pari alla superficie utile del comparto, sommata alla quota-premio di mq. _____ spettante alla società _____ X _____ in quanto soggetto ospitante, sommata alla quota di mq. _____ spettante alla società _____ Y _____ in virtù della cessione di aree della Cintura Verde del Capoluogo.

Tale superficie utile viene così suddivisa secondo le seguenti destinazioni:

- mq. _____ con destinazione _____;
- mq. _____ con destinazione _____;
- mq. _____ da edificarsi nei lotti individuati nelle tavole di P.U.E., con destinazione edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata e/o agevolata e/o convenzionata) che la società _____ X _____, in conformità dell'impegno assunto con l'atto unilaterale d'obbligo allegato al Programma di Riqualificazione Urbana, si obbliga per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare, anche al fine di beneficiare della capacità edificatoria di cui al primo comma del presente articolo.

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare direttamente i suddetti interventi di edilizia residenziale pubblica, se ed in quanto in possesso dei requisiti di legge; alternativamente essi si obbligano a cedere la superficie fondiaria, così come individuata nelle tavole del P.U.E., ad un terzo soggetto attuatore, abilitato ad effettuare l'intervento, scelto di concerto con l'Amministrazione Comunale, ed in mancanza del concerto all'Amministrazione Comunale medesima, ad un prezzo calcolato in base alla seguente formula:

$$\text{prezzo unitario (per mq.)} = \frac{\text{superficie complessiva (SU+0.60 SNR) x 10\% del costo di costruzione (ex art. 6 L. 10/77)}}{\text{superficie fondiaria}}$$

La suddetta quota di edilizia residenziale pubblica dovrà essere realizzata prima del rilascio delle concessioni edilizie relative allo sfruttamento della quota di capacità edificatoria aggiuntiva concesso al sub-comparto ai sensi dell'art. VI.5 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

La realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica avverrà sulla base delle convenzioni tipo in uso nel Comune di Ravenna, che i soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere.

A garanzia della realizzazione dei suddetti interventi di edilizia residenziale pubblica, i soggetti attuatori, per se e per i propri aventi causa, si obbligano a sottoscrivere una polizza assicurativa ai sensi dell'art. 17, 1° comma lettera e) del D.M. 5 luglio 1994.

2 ter. Per le quote di edilizia agevolata aggiuntiva rispetto a quelle di cui all'articolo 2 bis, 2° comma, i soggetti attuatori potranno realizzare direttamente gli interventi se ed in quanto in possesso dei requisiti di legge; alternativamente, essi si obbligano, anche per i propri aventi causa, a cedere la superficie fondiaria a terzi soggetti attuatori, abilitati ad effettuare l'intervento, scelti di concerto con l'Amministrazione Comunale, ed in mancanza del concerto a l'Amministrazione Comunale medesima, ad un prezzo calcolato in base alla seguente formula:

$$\text{prezzo unitario} = \frac{\text{superficie complessiva (SU+0,60 SNR)} \times 15\% \text{ del costo di costruzione (ex art. 6 L. 10/77)}}{\text{superficie fondiaria}}$$

(per mq.)

3. "i soggetti attuatori" in relazione all'art.28 della Legge 17.8.42 n.1150 e successive modificazioni e all'art.25 punto a) delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale, con riferimento al Programma di Riqualificazione Urbana si obbligano per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad adempiere alle obbligazioni che seguono, di cui agli articoli 3 e 4, in proporzione della propria capacità edificatoria:

3.1 - a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna entro i termini prestabiliti di cui al successivo art. 12 le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto, per una superficie complessiva di mq. _____ di cui:

a) strade = mq. _____

b) parcheggi, verde di arredo, verde attrezzato mq. _____

c) mq. _____, derivanti dalla cessione ad opera della società quale standard urbanistico a distanza, nell'area destinata dal P.R.G. a _____

(art. _____ Norme di Attuazione del P.R.G.). In relazione all'esigenza del Comune di disporre di tale area al fine di realizzare il progetto _____, la società _____ Y _____

conviene di cedere la suddetta area, anziché nei termini di cui all'art. 12, entro il termine di _____

_____ dal momento della richiesta ad opera del Comune di Ravenna. Per effetto di tale anticipata cessione la garanzia fidejussoria di cui all'art. _____ viene ridotta di _____.

4. "i soggetti attuatori" in relazione all'art.28 della Legge n.1150 del 7.8.42 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in relazione alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo :

4.1 - ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti generali esterne;

4.2 - a realizzare le opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento secondo la localizzazione riportata nella tav. _____, e precisamente:

- a) strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere (spazi di sosta, piste ciclabili e percorsi pedonali) per mq. _____;
- b) parcheggi pubblici e spazi di sosta per mq. _____;
- c) fognature (bianca e nera);
- d) pubblica illuminazione
- e) rete idrica e rete del gas-metano
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica
- g) rete telefonica
- h) verde attrezzato per mq. _____;
- i) allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti;
- j) ad assumere gli oneri di urbanizzazione secondaria , relativi alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; oppure a realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione di interesse generale (viabilità di tipo B ed impianti relativi) afferenti il comparto a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, fermo restando l'obbligo dei soggetti attuatori di corrispondere ai sensi dell'art. 28 della legge n° 1150/42 nel testo vigente, degli artt. 22 e 23 della legge regionale n° 47/78 nel testo vigente, e della deliberazione del Consiglio Comunale n° 3098 del 14.03.90, il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non direttamente realizzate.

4.2 bis . Con riferimento ed in conformità all'art. 4 delle Norme di Attuazione del P.R.U. il Comune di Ravenna dà atto che il Ministero dei Lavori Pubblici ha ammesso al finanziamento il suddetto Programma di Riqualificazione Urbana e che, con deliberazione _____ sono stati assegnati al presente sub-comparto fondi pari a L. _____, corrispondenti ad una quota non maggiore del 49% del costo delle seguenti opere, secondo la localizzazione riportata nelle Tav. _____:

Tali finanziamenti verranno direttamente conferiti ai soggetti attuatori.

Fermo restando che la quota residua del 51% è a carico dei soggetti attuatori a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, le suddette opere verranno realizzate direttamente dai soggetti attuatori, a scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria anche per la parte relativa alla quota finanziata del 49%.

4.3 - a realizzare la sistemazione "essenziale" delle aree di verde attrezzato consistente nella messa in quota del terreno, nella semina a prato e nella piantumazione di gruppi cespugliati e alberi di alto fusto secondo le indicazioni di cui alla Tav. _____;

4.4 - le opere di cui ai precedenti punti 4.1-4.2-4.3 verranno costruite direttamente "dai soggetti attuatori" nei termini stabiliti dalla presente convenzione di attuazione del P.R.G., come definito nella Tav. _____. La realizzazione delle opere dovrà essere conclusa precedentemente o contemporaneamente all'edificazione dei lotti.

Tutte le opere dovranno essere definite in sede di progettazione esecutiva conformemente a quanto previsto dal progetto di urbanizzazione approvato e adeguandosi ai seguenti principi

- a) rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- b) rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale;
- c) preavviso all'Ufficio Tecnico comunale di almeno 15 giorni per ogni intervento di controllo ed operativo richiesto;
- d) 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 dei 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 per le vigenti disposizioni. Conseguentemente l'intervento, per i cennati fini, degli Organi comunali così come la mancanza di ogni rilievo non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;
- e) tutte le strade dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare, e nei modi eventualmente definiti dal Comune;
- f) la manutenzione, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate sono a carico del "soggetto attuatore" fino al collaudo favorevole ed alla eventuale presa in consegna delle stesse da parte del Comune e dagli altri Enti interessati così come definito dall'art.12. Pure a carico del "soggetto attuatore" sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino alla consegna degli impianti al Comune;
- g) obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche, con targhetta aggiuntiva "strada privata" in attesa della classificazione a strada comunale;
- h) obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzazione dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune.
- i) 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.

j) In sede di esame dei progetti esecutivi l'Amministrazione Comunale si riserva di apportare le modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti;

4.5 - in relazione al punto c) dell'art. XVI.6/comma 3 delle Norme di Attuazione del P.R.G. a versare contestualmente alla stipulazione del presente atto, alla Cassa Comunale, l'onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria non direttamente realizzate dovuto per il primo stralcio di intervento costituito dai lotti n. _____ individuati nelle allegate tavole di progetto n. _____ per complessivi mq. _____ pari al _____% prevista nel progetto generale. Tale onere, risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche regionali definite con deliberazione del Consiglio Regionale n.533 del 26.06.91 recepite con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ è relativo alla quota del 7% destinata alle chiese e gli altri edifici per servizi religiosi ed ammonta a L. _____ risultante dal prodotto di mq. _____ di superficie utile netta abitabile (S.U. n.a.) per L.. _____ (onere di U2 in vigore per le zone residenziali del Centro Capoluogo) per 7%.

4.6 - DEPURAZIONE e VERDE ATTREZZATO - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per la depurazione delle acque reflue, il "soggetto attuatore" dovrà versare alla Cassa Comunale, contestualmente alla stipulazione del presente atto, l'onere relativo ai lotti di primo intervento. Tale onere, risultante dalla applicazione delle tabelle regionali recepite con deliberazione della Giunta Municipale n.42548.2934 del 30.10.92, è pari a L. _____, corrispondenti al 3% del costo delle opere di urbanizzazione primaria per ogni metro quadrato di superficie utile netta abitabile.

A copertura della realizzazione della quota di U1 relativa al Verde Attrezzato, i soggetti attuatori si impegnano a versare contestualmente alla stipulazione del presente atto, alla cassa comunale, l'onere di L. _____, corrispondente all'8% del costo delle opere di urbanizzazione primaria per ogni mq. di Superficie Utile netta abitabile.

4.7 - Il Concessionario finale per utilizzazione delle aree comprese nel Progetto dovrà corrispondere l'eventuale adeguamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e di depurazione, pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal "soggetto attuatore" per ogni singolo lotto, rivalutato

in base agli indici ISTAT per il tempo intercorso dalla data della stipulazione del presente atto alla data del rilascio della concessione edilizia, e l'onere calcolato su la base della effettiva superficie utile netta abitabile del progetto edilizio in applicazione dei valori delle Tabelle Parametriche Regionali vigenti.

5. In relazione all'art.40 della L.17.8.1942 n.1150, le aree interessate dai portici previsti in progetto sono gravate di servitù di pubblico passaggio pertanto il rilascio delle concessioni edilizie per i fabbricati è subordinato alla regolarizzazione di tale servitù mediante atto registrato e trascritto.

6. Il "soggetto attuatore", in conformità al disposto del paragrafo 3) quinto comma dell'art.28 della Legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire i manufatti previsti e le opere di cui all'art.4 entro i termini definiti dal Programma Triennale di Attuazione del P.R.G. L'agibilità dei locali sarà comunque subordinata all'esistenza dei servizi primari.

7. il "soggetto attuatore", in relazione al disposto del paragrafo 4., quinto comma dell'art.8 della Legge 6.8.1967 n.765 e dell'art.25 punto f) delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale, ha costituito a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di urbanizzazione primaria oggetto del presente progetto e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, la cauzione di L. _____ pari al 20% del costo delle opere di U1 per l'area, calcolate sulla base dell'onere di U1 definito nelle tabelle parametriche Regionali aggiornate secondo gli indici determinati dall'ISTAT per il costo di costruzione di L. _____ x la sup. utile netta abitabile di lottizzazione (mq. _____) di cui, quanto a L. _____ pari al 90% del totale mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria emessa il _____ dalla _____ e quanto a L. _____ pari al 10% del totale in contanti versati alla Cassa Comunale, con reversale n. _____ del _____. somma quest'ultima che verrà incamerata definitivamente dall'Amministrazione a rimborso spese per esame e istruttoria pratica, controllo, sopralluoghi, ecc..

All'atto del rilascio della concessione per le opere di urbanizzazione primaria, la ditta concessionaria dovrà integrare la cauzione fino a copertura totale del costo delle opere valutate in applicazione delle tabelle parametriche regionali in vigore a tale data.

Il rilascio di concessioni edilizie nell'ambito dell'area d'intervento è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria inerenti detta area o all'impegno di contemporanea esecuzione delle stesse, previo versamento di cauzione che copra l'intera opera da realizzare, ed inoltre contestualmente dovranno essere assolti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria secondo quanto previsto al punto 4.3.

Naturalmente le singole concessioni edilizie sono comunque soggette al pagamento del contributo del costo di costruzione di cui all'art.6 Legge 10/77, fatta salva la facoltà di convenzionamento di cui all'art.7 della Legge 10/77.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione il "soggetto attuatore" autorizza il Comune di Ravenna di disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

8. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del "soggetto attuatore" ed a spese del medesimo, rilevandosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente.

9. Per l'esecuzione delle opere di competenza del "soggetto attuatore" e da questo direttamente eseguite, e di cui agli art.4.1 e 4.2 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi all'Autorità Comunale al fine di ottenere il titolo abilitativo previsto dalla legge, a firma dei tecnici abilitati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il "soggetto attuatore" deve sottostare.

I progetti esecutivi relativi a servizi controllati da altri Enti, dovranno riportare il preventivo nullaosta da parte dell'ente direttamente interessato.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria relative all'area di primo intervento devono essere presentati entro sei mesi dalla data della stipula della presente convenzione, scaduto tale termine, decade la validità della convenzione stessa.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli Organi succitati ed il collaudo, da effettuarsi entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori stessi, è riservato alla esclusiva competenza di un tecnico all'uopo incaricato dal Comune. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche tecnici comunali e degli altri Enti interessati per i singoli servizi. Le spese di collaudo sono a carico del "soggetto attuatore".

10. Verificandosi l'attuazione del progetto stralcio in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico e rispettando i modi ed i tempi già precedentemente definiti.

La graduale esecuzione delle opere deve, però, avvenire previa autorizzazione del Comune, e nel rispetto di quanto stabilito dall'art.6 del presente atto.

11. il "soggetto attuatore" si obbliga a tracciare a propria cura e spese, le strade, la delimitazione delle aree e quant'altro attiene al Piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del progetto urbanistico con gli opportuni riferimenti.

12. Le aree individuate quale standard urbanistico a distanza, di cui all'art. 3.1-lettera c) precedente, verranno cedute gratuitamente al Comune entro il termine di _____ dalla stipula del presente atto.

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art.4 del presente atto, comprensivi delle relative aree, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norme di legge e sempreché sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà degli impianti e dei servizi viene trasferito a carico del Comune, o degli Enti, 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 servitù di

uso pubblico per le sedi stradali, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche, così come previste nel progetto urbanistico.

13. Le strade di progetto che rimangono di proprietà privata, devono intendersi soggette a servitù di pubblico transito sempre con onere della manutenzione a carico del "soggetto attuatore" e dei suoi aventi causa e senza che per ciò sia dovuto alcun corrispettivo dal Comune; sono inoltre soggette all'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzanti ovvero, lottizzandi circonvicini, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Analogamente le condotte di fognatura, acqua, ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto necessario, l'allacciamento eventuale di condotte di fognatura, acqua, ed altri servizi sui terreni lottizzati ovvero lottizzandi circonvicini.

14. Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o agibilità di uso dei locali se non quando dal "soggetto attuatore" sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria ed all'adempimento degli impegni secondo i precedenti articoli di convenzione.

15. il "soggetto attuatore" o chi per esso si impegna a presentare o fa presentare, per il parere della Commissione Edilizia Comunale per l'approvazione del Sindaco, il progetto di ogni singola costruzione o di qualsiasi altro lavoro attinente, nonché di urbanizzazione, e di fare realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini stabiliti dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente e dal P.P.A., dalle Norme dei Regolamenti Comunali Edilizio e di Igiene, nel rispetto dell'art.31 della legge urbanistica e della legge n.10 del 28.1.77 e suoi adempimenti regionali e comunali.

16. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "soggetto attuatore". All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n.666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli

17. Ogni violazione a qualsiasi obbligo contrattuale previsto dalla presente convenzione comporta a carico del "soggetto attuatore" l'obbligo di pagare una somma di L.10.000.000= (diecimilioni) a titolo di penale da rivalutarsi ogni anno in base agli indici ISTAT di aumento del costo di costruzione, salva in ogni caso la risarcibilità del danno ulteriore e restando impregiudicata la facoltà di promuovere la risoluzione della convenzione per inadempimento.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dal "soggetto attuatore" a trattenere tali importi sulla cauzione di cui all'art.6.

18. Il "soggetto attuatore" si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree definite tali per progetto urbanistico.

19. La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

20. Il "soggetto attuatore" si impegna a stipulare la presente convenzione, qui sottoscritta soltanto quale atto di impegno preliminare, per atto pubblico entro sei mesi dalla data di notifica di copia della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto; scaduto tale termine decade la validità dell'approvazione del progetto.

Letto, approvato e sottoscritto:

p. IL COMUNE DI RAVENNA

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL NOTAIO

Per approvazione espressa ai sensi degli artt.1341 e 1342 Cod. Civ. delle clausole contenute degli artt. 1, 2, 3, 4, 4bis, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 dell'atto antescritto.

IL SOGGETTO ATTUATORE

win\CONVDARS