

Elaborato gestionale

2° POC

POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003
PSC
POC
RUE

POC.12 Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 182544/105	del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R	N. 308	del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 135845/87	del 19/07/2018
PUBBLICATO	B.U.R	N. 272	del 22/08/2018

Modificato con:

Delibera di C.C. n. 147 del 17/09/2019 (Recepimento della D.A.L. n. 186 del 2018)

Determina Dirigenziale 91/2020 del 16/01/2020

Determina Dirigenziale 345/2020 del 17/02/2020

Sindaco	Michele de Pascale		
Assessore Urbanistica	Federica Del Conte		
Segretario Generale	Paolo Neri		
CAPO AREA	Dott.ssa Paola Bissi		
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Arch. Francesca Proni		
UNITA' DI PROGETTO Responsabile	Ing. Valentino Natali		
Coordinatore	Arch. Francesca Proni	Istruttori	Chiara Baffè Francesca Brusi Caterina Gramantieri Paolo Minguzzi Federica Proni
Progettisti	Arch. Raffaella Bendazzi Arch. Doriana Casilio Arch. Maurizio Fabbri Arch. Francesca Proni Arch. Leonardo Rossi Arch. Silvia Rossi Arch. Antonia Tassinari	Segreteria	Franca Gordini

BOZZA DELLO SCHEMA PER LA REDAZIONE DELLA RELAZIONE DI PUA

(Il presente schema costituisce traccia per la redazione della relazione da allegare ai progetti di PUA, attraverso la descrizione dei punti sotto elencati)

- **UBICAZIONE E TOPONOMASTICA** [*Descrivere l'ubicazione dell'area di intervento e la relativa toponomastica*]
- **INQUADRAMENTO CATASTALE**
I terreni compresi nel PUA sono distinti al Catasto di Ravenna, Sez. _____, Foglio _____, Mappali _____.
I terreni hanno superficie complessiva catastale di mq. _____ e superficie complessiva reale di mq. _____.
Si allega copia della mappa catastale e della relativa visura.
Il rilievo strumentale dell'area di intervento è riportato nella Tav.n. _____.
- **INDICAZIONE DELLE PROPRIETA'**
[*Indicare i proprietari delle aree di intervento specificando per ciascuno i mappali catastali e la percentuale di area di proprietà rispetto al totale*].
- **SERVITU' E VINCOLI REALI**
[*Indicare sulle singole proprietà le servitù e i vincoli presenti*]
- **INQUADRAMENTO URBANISTICO**
All'interno del perimetro del PUA, il POC individua le seguenti componenti:
[*elencare le componenti di POC comprese nel perimetro indicando per ognuno la superficie rilevata dalle tavole di Piano. Dovrà essere predisposta apposita tavola grafica in cui sia riportato il rilievo geometrico dell'area perimetrata con sovrapposizione delle componenti desunte POC e una tabella con le superfici componente*]
- **ANALISI DEL SITO**
[*Specificare i dati e gli elementi utili alla redazione del progetto ricavati dall'analisi del sito. In particolare l'ANALISI DEL SITO, riferita all'ambito di PUA, deve mirare alla caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli "agenti fisici"; per quanto attiene i "fattori ambientali", il progetto di piano deve fare riferimento alle normative vigenti e alla elaborazione degli elaborati specifici, qualora richiesti*].
- **RAPPORTO CON IL CONTESTO TERRITORIALE E VINCOLI TERRITORIALI**
[*Descrivere la localizzazione dall'area di intervento in rapporto al contesto territoriale esistente indicando la presenza di elementi significativi (Ad esempio: fiume, canale, ferrovia, elettrodotti, strada di scorrimento, descrizione delle alberature, ecc.), in particolare in relazione alla rete ecologica e alle norme e alla guida relativa al paesaggio di cui al Capo III.4 Titolo III del RUE.5 e all'elaborato gestionale RUE.7 e integrate all'art 8 del POC.5.*

Indicare quindi la presenza o meno dei seguenti vincoli:
Vincoli ambientali di cui al D.Lgs 42/2004,
Piano Stralcio di Bacino con indicata la disciplina specifica in cui ricade l'ambito,
Fasce di rispetto di elettrodotti, metanodotti, ecc,
Fasce di rispetto ferroviaria, fasce di rispetto arginale, fluviale.
Altri vincoli sovraordinati]
- **RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO**
[*Descrivere l'inserimento del nuovo comparto nel tessuto urbano esistente e la modalità di collegamento con le opere di urbanizzazione esistenti, strade e infrastrutture primarie nonché secondarie*].
- **LE PRESCRIZIONI DI POC E GLI STANDARD URBANISTICI**
[*Descrivere le diverse componenti che il POC individua all'interno del perimetro indicando per la*

superficie di ognuna, la capacità edificatoria (SC) determinata dal POC, il numero degli abitanti virtuali e le superfici minime richieste per gli standard urbanistici e per la viabilità].

• **SCELTE E ORGANIZZAZIONE DEL PROGETTO**

[Descrivere le scelte progettuali che hanno determinato l'impostazione del progetto urbanistico, indicando gli elementi di coerenza con le prescrizioni normative contenute nell'art.8 del POC.5 relative alla sostenibilità dell'insediamento progettato.]

• **OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI**

- *Indicare le opere di urbanizzazione che il progetto prevede di realizzare e quelle eventualmente già esistenti*
- *Redigere una relazione dettagliata sulla sistemazione del/dei parcheggi pubblici di progetto*
- *Redigere una relazione dettagliata sulla sistemazione delle aree verdi di progetto*
- *Descrizione eventuali altri standard urbanistici previsti dal progetto.*
- *Descrizione delle eventuali opere a scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria*

• **TABELLA COMPARATIVA DEGLI INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO**

DESCRIZIONE	POC	PUA
• STER		
• Strade		
• Parcheggi Pubblici		
• Verde Pubblico		
• SS totale		
• SF		
• SC		

BOZZA DELLO SCHEMA PER LA REDAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DI PUA

(Il presente schema costituisce traccia per la redazione delle Norme di Attuazione da allegare ai Progetti di PUA, attraverso la compilazione degli articoli sotto indicati)

ART.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ha per oggetto aree ubicate in _____ in prossimità di via _____ individuata al Catasto di Ravenna, Sezione _____, Foglio _____, mappali _____.

Le aree interessate sono individuate NEL 2° POC nella componente _____.

Il presente PUA opera in attuazione del POC e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia. Per quanto non riportato nelle presenti norme, sono applicate le norme di POC e di RUE, e inoltre del regolamento igienico sanitario.

(se si tratta di PUA in Variante al POC, specificare gli elementi che costituiscono variante)

ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

Il PUA si compone degli elaborati:

[elencare i documenti costitutivi del PUA così come prescritti nell'art. 10 del POC 5]

ART.3 – ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

Il PUA è costituito dalle aree individuate nella tavola 3 – Progetto: schema ZONIZZAZIONE, con apposita legenda e distinta con retino e perimetro per le seguenti destinazioni:

1. Area destinata ad edificazione residenziale; superficie fondiaria distinta con _____
2. Area destinata ad edificazione (precisare il tipo di destinazione d'uso in base alle definizioni contenute nelle NTA di POC); superficie fondiaria distinta con _____
3. *(precisare eventuali altri tipi di destinazione d'uso in base alle definizioni contenute nelle NTA di POC);*
4. Area per standard di parcheggio pubblico; superficie distinta con retino _____
5. Area per standard di verde pubblico; superficie distinta con retino _____
6. Area per standard di _____ (eventuali altre aree destinate a standard diversi)
7. Area per la viabilità di progetto (sedi stradali e marciapiedi); superficie distinta con retino _____

Nella tabella che segue sono riportati i dati dimensionali relativi alla Superficie Territoriale, alla Superficie Fondiaria, alla Superfici Complessive realizzabili suddivise per destinazione d'uso, alla Superficie per Verde Pubblico, alla Superficie per Parcheggi Pubblici, alla Superficie per la viabilità pubblica.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ.
STER	
SF	
SC. residenziale	
SC Non residenziale	
Verde Pubblico	
Parcheggi Pubblici	
Viabilità	

ART. 4 – DISCIPLINA PER LA EDIFICAZIONE DEI LOTTI

Le presenti norme integrano quelle contenute nelle Norme di Attuazione del RUE e/o POC.
L'individuazione dei lotti di intervento edilizio privato è riportata nella tavola 4 – Vincoli e tipologia edilizia.

[L'articolo deve descrivere la disciplina da applicare nella edificazione dei singoli lotti, con riferimento ai tessuti e alle componenti del RUE per le diverse destinazioni d'uso, integrata dai seguenti elementi:

- *Sup. Complessiva realizzabile in ciascun lotto*
- *Sup. Coperta massima*
- *Distanza dai confini, tra edifici, dalla strada e visuale libera*
- *Eventuali allineamenti obbligatori*
- *Altezza degli edifici*
- *Presenza di eventuali servitù*
- *Accessi ai lotti (numero e localizzazione)*
- *Rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art.8 del POC.5.*
- *lotto attuabile con SCIA*

ART. 5 – TIPOLOGIE E PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI EDIFICI

[In coerenza con quanto disciplinato all'art.4 ed indicato nella tavola 4 – Vincoli e tipologia edilizia, descrivere le diverse tipologie previste nei vari lotti o gruppi di lotti indicando i vincoli che ne derivano per la progettazione esecutiva degli edifici.

ART. 6 – VIABILITA', RECINZIONI E ACCESSI CARRAI

[Descrizione delle caratteristiche dimensionali della viabilità e delle opere di urbanizzazione ad essa funzionali alle quali il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere puntualmente riferito, salvo quanto definito all'art. 12 c1 del POC.5]

ART. 7 – VERDE PUBBLICO, VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

[L'articolo dovrà descrivere la sistemazione del verde pubblico, con particolare riferimento alle essenze e alle modalità di piantumazione nonché alle quantità, in relazione anche al vigente regolamento comunale del verde.

Qualora l'intervento complessivo preveda l'abbattimento di alberature, dovrà essere descritto lo stato delle stesse nonché la quantità, con riferimento ad un elaborato grafico "dendrologico" comparato che evidenzia gli abbattimenti e le nuove piantumazioni previste a compensazione degli abbattimenti].

ART. 8 – CONFORMITA' A NORME PARTICOLARI

[Riportare le prescrizioni derivanti dai pareri espressi nel corso dell'istruttoria o contenute in norme di settore aventi incidenza sul PUA in oggetto come, ad esempio, Norme del piano di Bacino, Norme a tutela dell'ingressione marina, etc. Dovranno essere riportati i pareri espressi in sede di Conferenza dei Servizi, limitatamente alle prescrizioni specifiche per la fase attuativa e non recepite negli elaborati di PUA].

ART. 9 – PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

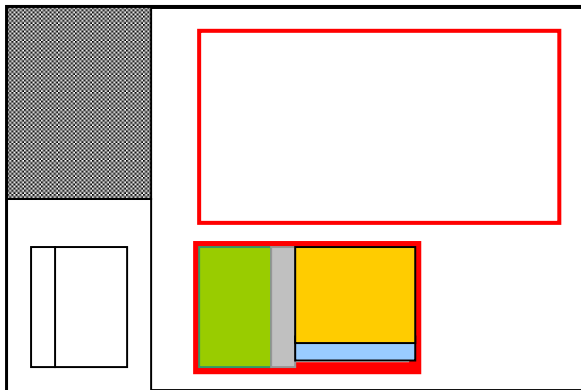
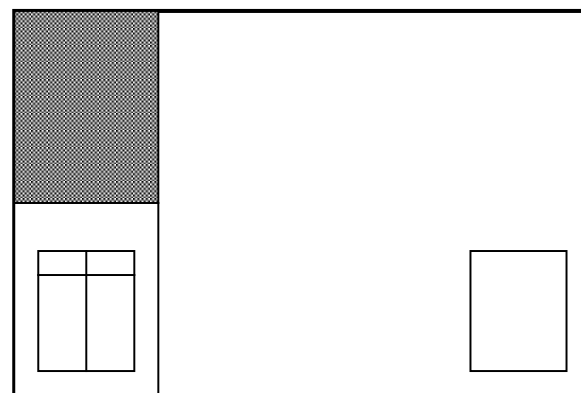
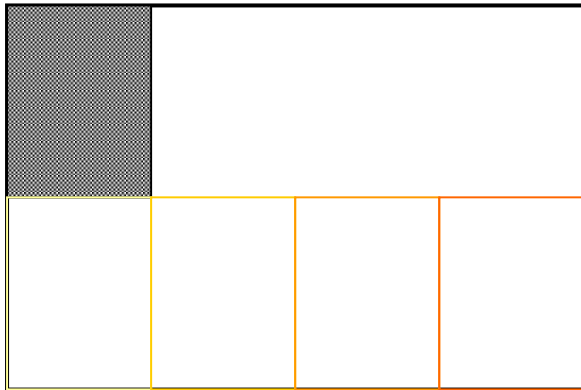
Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dalle NTA del RUE per ciascuna destinazione d'uso prevista all'interno delle costruzioni stesse.

[integrare il presente articolo con disposizioni integrative qualora il PUA presentasse particolarità di rilievo].

ART. 10 – TITOLI ABILITATIVI

Il PUA si attua con successivi titoli abilitativi, ai sensi della normativa vigente al momento della richiesta, con riferimento agli elementi (lotti, macrolotti, opere di urbanizzazione, altro) così come indicati nella tavola 4 (vincoli e tipologie) e disciplinati dalle Norme Tecniche.
(Se ricorre il caso, specificare per quali lotti è ammessa l'edificazione mediante SCIA)

PROGETTO DI PUA



Lo schema di zonizzazione deve essere consegnato ed elaborato secondo i seguenti criteri:
 - le zone sono raggruppate nei seguenti temi (livelli di disegno):

- perimetro PUA
- area edificabile
- verde
- parcheggio
- viabilità

ELABORATI

TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Schema di riferimento urbano del nuovo intervento, su FOTO SATELLITARE DELL'AREA, con evidenziate:

- l) attrezzature pubbliche esistenti
- m) sistema della mobilità /accessibilità all'area
- n) assi commerciali

Stato della pianificazione – perimetrazione di colore ROSSO dell'area di intervento sugli strumenti urbanistici vigenti:

- 1 – estratto di mappa catastale (individuazione di tutte le proprietà interessate dal progetto, anche quelle fuori comparto);
- 2 – PSC;
- 3 – RUE o POC

TAV. 2 STATO DI FATTO

Rilievo dello stato di fatto dell'area di intervento e dell'immediato intorno contenente:

- o) rilievo con GPS e rappresentazione quotata dell'area, libretto delle misure;
- p) rilievo altimetrico;
- q) rilievo dendrologico;

Tabella Dati contenente:

- r) dati catastali distinti per proprietà;
- s) dati reali derivanti dal rilievo strumentale dell'area

Il rilievo dell'area con GPS (formato WGS 84) deve essere consegnato anche in formato digitale (coordinate Gauss Boaga Fuso est)

TAV. 3 PROGETTO

Planimetria in scala 1:500 della proposta progettuale

Schema di zonizzazione (1:1000) e relativa tabella dati relativi a:

- SC max realizzabile per ogni lotto edificabile, distinta per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, produttiva);
- quantificazione delle aree standard e di viabilità ;

tabella tipo

PSC/POC VIGENTI*	Progetto di PUA
STER = mq	STER = mq
SC = mq	SC = mq Di cui RES non Res
SF = mq	SF = mq
Abitanti equivalenti:	Abitanti equivalenti:
SS min = mq	SS tot ≥ SS min
	Di cui PK = mq ≥ PK min
	VERDE = mq ≥ VD min
	altro = mq
	VASCA di laminazione = mq

* E' da elaborarsi una tabella per ogni strumento urbanistico approvato e /o adottato

PROPOSTA DI CONVENZIONE GENERALE E/O DI STRALCIO FUNZIONALE PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ davanti a me
_____ Notaio iscritto nel ruolo notarile di _____ tra il Sig.
_____ nato a _____ il _____ nella sua qualità di
Dirigente del Serviziodel Comune di Ravenna, e il Sig. o Sigg.ri _____ nato/i a
_____ il _____ e residente/i a _____ C.F./P.I. _____ in qualità di
proprietari/o nel presente atto in seguito denominato/i il "Soggetto Attuatore", si conviene e si stipula quanto
segue,
per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata ai sensi delle Norme Tecniche di
Attuazione (NTA) del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente,
interessante un'area sita in _____ in prossimità di _____;
(specificare eventuale altra proprietà interessata dal PUA ma che non interviene come Soggetto Attuatore, in
quanto riferita ad aree non suscettibili di opere di urbanizzazione o di vincoli di servitù di qualsiasi tipo legati
all'utilizzazione pubblica)

Premesso

• _____ che _____ la _____ sotto _____ elencata _____ ditta/e:

in qualità di proprietaria/e dei terreni (i documenti attestanti la proprietà dell'area sono allegati all'interno della
pratica urbanistica) siti in _____, distinti nel catasto di Ravenna, Sezione _____, al foglio
n. _____, mappali _____, per una estensione complessiva catastale di
mq. _____ circa, ha presentato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA.) di iniziativa privata, che d'ora
in poi chiameremo anche Piano Urbanistico o PUA, interessante detti terreni;

• _____ che il Piano Urbanistico in argomento interessa un'area destinata dal PSC a
_____, regolamentata dall'art. _____ delle relative N.d.A. e dal 2° POC a
_____, regolamentata dall'art. _____ delle relative NTA;

(inserire se trattasi di stralcio attuativo di comparto concertato ex art.18 della LR 20/2000)

• _____ Che il Piano Urbanistico in argomento costituisce PUA Stralcio, attuativo dell'ambito CoS..., in
conformità ai contenuti del PUA generale approvato con delibera di Giunta Comunale n. _____ del, con
convenzione stipulata in data con atto del Notaio.....;

• _____ che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Piano Urbanistico è stato
predisposto a firma del _____ residente a _____, via
_____ C.F./P.I. _____ iscritto all'Albo degli _____ n° _____ di
_____ secondo il disposto delle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali, delle condizioni
generali allegate al presente atto, del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio
(RUE) vigente;

• _____ che la/e ditta/e proprietaria/e, in proprio o tramite i loro legali rappresentanti, dichiarano di avere la
piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve
gli obblighi e gli impegni derivanti dalla presente convenzione;

(inserire se trattasi di stralcio attuativo di comparto concertato art.18 e se ricorre il caso)

• _____ che il PUA, ha approfondito gli elementi riguardanti la sostenibilità ambientale (VAS/VALSAT), rispetto
a quanto verificato e approvato col PUA generale. A tal fine, di concerto con la Provincia, sono stati individuati i
seguenti Soggetto ambientalmente competenti: (Arpa, Ausl, Soprintendenza Archeologica, Parco del Delta,
Corpo Forestale dello Stato, altri)

• _____ che il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è stato depositato presso la Segreteria del Comune e
pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna per sessanta giorni interi e consecutivi dal _____ al
_____ ai sensi dell'art.35 della L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni;

Tale deposito/pubblicazione, ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R.20/2000, sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale (VAS/VALSAT);

- che, entro la scadenza del termine di deposito, sono pervenute n. _____ osservazioni/non sono pervenute osservazioni;
- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del _____ n° _____;
- che la Provincia con Atto del Presidente della Provincia n. (...) del (...) si è espressa favorevolmente in merito alla VAS/VALSAT con / senza prescrizioni e contestualmente con / senza rilievi sul PUA .
(descrizione delle eventuali prescrizioni e/o rilievi)
- che la Giunta Comunale, (ha contro dedotto le osservazioni ed opposizioni ed (*) ha approvato ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. il Piano Urbanistico in oggetto con deliberazione n° _____ del _____ esecutiva in termini di legge;
() parte da non inserire qualora non siano state presentate osservazioni e/o opposizioni*
- che l'avviso di approvazione del PUA è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (BURERT) in data _____;
- *(comma da inserire in caso di convenzione stralcio)*
che il Piano urbanistico generale è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____;
- che la relativa convenzione generale con atto del Notaio Dott. _____ del _____, è stata registrata e trascritta il _____ n. _____, che il Piano Urbanistico in oggetto ha valore di stralcio funzionale di detto Piano urbanistico generale.
- che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione unitamente al Piano urbanistico;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

ART.1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

1.1 Le premesse formano parte integrante della presente convenzione generale e/o stralcio n. _____, *(da specificare secondo i casi)*.

1.2 I proprietari delle aree disciplinate dal PUA, attuali o futuri, sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo e costituiscono un insieme unitario, denominato, ai fini della presente convenzione, Soggetto Attuatore; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari attuali, 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.

1.3 Il Soggetto Attuatore, come sopra definito, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART.2 – CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO

2.1 L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ricadente sul terreno sito in Comune di Ravenna di proprietà di _____ censito al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione _____ foglio _____ mappali _____, avente Superficie Territoriale/Fondiaria di mq. _____ approvato con delibera della Giunta Comunale N. _____ del _____, esecutiva a termini di legge, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione generale e/o stralcio funzionale n. _____ ed al Piano Urbanistico, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dagli elaborati sotto indicati redatti conformemente al vigente Piano Operativo Comunale (POC):

- ☐ Relazione Tecnica
- ☐ Norme di Attuazione

- ☐ Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- ☐ Tav. 2 Stato di fatto – Rilievo strumentale, geometrico altimetrico e dendrologico
- ☐ Tav. 3 Progetto – Schema zonizzazione, Tabella dati, stralci attuativi
- ☐ Tav. 4 Vincoli di PUA e tipologie edilizie
- ☐ Tav. 5 Sistema viabilità – Cassonetti R.S.U. – Barriere Architettoniche
- ☐ Tav. 6 Sistema del verde
- ☐ Tav. 7 Rete fognaria
- ☐ Tav. 8 Rete Enel - Telecom
- ☐ Tav. 9 Rete Pubblica Illuminazione
- ☐ Tav. 10 Rete acqua e gas
- ☐ Tav. 11 Planivolumetrico
- ☐ Tav. 12 Rendering

Fanno parte del progetto i seguenti elaborati/relazioni specialistiche, conservati agli atti della pratica: analisi del sito, documento di VAS/VALSAT, relazione geologica-geotecnica, relazione clima acustico, altro.

(comma da inserire solo in caso di istruttoria contestuale del progetto di opere di urbanizzazione)

Fanno parte del progetto, conservati agli atti della pratica, i seguenti elaborati/relazioni relativi al progetto delle opere di urbanizzazione:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto
- Tav. 3 Progetto
- Tav. 4 Sistema Viabilità
- Tav. 5 Rete fognatura
- Tav. 6 Segnaletica
- Tav. 7 Acqua e gas
- Tav. 8 Illuminazione e verde pubblico
- Tav. 9 Telecom
- Tav. 10 rete Enel
- Progetto Illuminotecnica
- Computo metrico estimativo

2.2 *(comma da inserire solo in caso di attuazione di PUA stralcio di PUA generale ex art.18)*

I contenuti del presente PUA stralcio danno attuazione, per le aree interessate, ai contenuti del PUA generale con riferimento ai seguenti elementi: (usi, potenzialità edificatoria, dimensionamento standard, altro). Tali elementi sostituiscono pertanto i contenuti generali precedentemente approvati, ferme restando le condizioni generali di attuabilità del PUA generale.

(comma da inserire solo in caso di attuazione del PUA per più stralci funzionali)

2.3 Qualora il presente piano urbanistico si realizzi per stralci funzionali, i relativi progetti stralcio dovranno essere elaborati coerentemente con l'impianto urbanistico in generale approvato, con contestuale presentazione della convenzione stralcio.

ART.3 - OBBLIGHI DEL “SOGGETTO ATTUATORE”

3.1 Il “Soggetto Attuatore” si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

3.1.1 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona di intervento alla viabilità esterna, alle reti tecnologiche generali esterne e ai pubblici servizi

3.1.2 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento:

- a) Strade e spazi di sosta e parcheggio e spazi destinati ad alloggiamento contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate
- b) Fognatura bianca e nera
- c) Pubblica illuminazione
- d) Rete idrica e rete gas metano
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica
- f) Rete telefonica
- g) Verde pubblico per parchi e giardini e/o verde per attrezzature e servizi pubblici e/o verde di arredo
- h) Altro (*bonifiche, messe in quota dei terreni ...da specificare*)

3.1.3 a realizzare la sistemazione minima indispensabile del verde pubblico, in conto opere di urbanizzazione primaria, risultante dal progetto preliminare allegato al Piano Urbanistico;

(da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto, ad esempio: scolmatore di rete fognaria, cabine decompressione gas, impianti di sollevamento, e similari)

3.1.4 a realizzare in conto delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art.III.2.3 c.1 del RUE. 5, le seguenti opere poste fuori comparto ed afferenti le reti in esercizio, secondo le modalità, i tempi e le condizioni definite dagli enti/soggetti competenti.

Nel caso in cui gli interventi di adeguamento delle opere di cui sopra afferiscano a più di un PUA previsto dal POC vigente, il loro costo sarà ripartito tra i vari soggetti attuatori in proporzione alla capacità edificatoria di ogni PUA.

3.1.5 a cedere gratuitamente al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, individuate nell'elaborato grafico ____ allegato al PUA, così come le opere stesse, e precisamente:

- a) strade mq. _____ circa
- b) parcheggi pubblici mq. _____ circa
- c) verde pubblico per parchi e giardini e/o attrezzato e/o arredo e/o per servizi pubblici di quartiere mq. _____ circa
- d) piazzole di alloggiamento contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate mq. _____ circa (*specificare se conteggiate in strade, parcheggi o verde*)
- e) Altro (*da specificare*)

Le modalità ed i termini per la cessione delle opere e delle aree, così come quelle per la manutenzione delle opere realizzate, sono definiti nello specifico “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione” approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010.

3.1.6 *(da inserire solo nel caso di cui all'art.8, c6 lettera c)*

a curare, a proprie spese e a tempo indeterminato, la manutenzione ordinaria e straordinaria di parte delle aree/opere di cui al comma precedente come individuate nell'elaborato grafico ____ allegato al PUA,

intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree, il costo della illuminazione, ecc..

(comma da inserire solo nel caso di S.S. a distanza)

3.1.7 a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a servizi pubblici anche all'esterno del comparto di attuazione, dove previsto dal RUE o dal POC vigenti, sotto forma di standard urbanistico a distanza, e precisamente le aree catastalmente così definite: Fog. _____ mapp. _____ sup. _____, per un totale di superficie catastale di mq. _____.

Il Soggetto cedente garantisce che per le aree sopra descritte non si è verificata la compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali e/o che sulle stesse è avvenuta regolare bonifica per gli usi indicati dal PUA e dagli strumenti urbanistici vigenti.

3.1.8 a garantire che le aree da cedere, di cui all'oggetto sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli, al momento della stipula della presente convenzione.

(comma da inserire solo nel caso di monetizzazione di aree o opere)

3.1.9 a monetizzare, cioè a versare al Comune il pagamento di un importo monetario corrispondente al valore di aree e/o opere di urbanizzazione o aree non cedute o non realizzate, così come meglio specificato all'art.4 della presente convenzione.

3.2 Per la realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 3.1, il "Soggetto Attuatore" si obbliga a presentare una richiesta di permesso di costruire contenente un progetto definitivo-esecutivo, elaborato in base alle prescrizioni contenute nell'art. 23 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., da sottoporre a valutazione ed approvazione da parte dei servizi comunali ed enti competenti sulle opere da realizzare.

3.3 Dato atto che le opere descritte al precedente art. 3.1 rientrano nella definizione di opere di urbanizzazione primaria, di cui al comma 7 dell'art. 16 del DPR 380/2001, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35-36, del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione, la loro esecuzione è totalmente a carico del Soggetto attuatore in applicazione dell'art.16, comma 2-bis del DPR 380/2001

(altri casi da specificare sulla base dei contenuti del progetto, ai sensi del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.).

3.4 Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010, dichiarando di avere piena conoscenza dei suoi contenuti.

(Inserire se ricorre il caso)

3.5 Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il progetto delle opere di urbanizzazione relative al presente PUA ed allegato allo stesso, ai sensi dell'art.10, comma 11 del POC.5.

ART.4 – ONERI DOVUTI

4.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore ha assunto l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA a fronte dello scomputo parziale o totale del contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 (oltre D e S per PUA di insediamenti produttivi), fino alla concorrenza dell'intero importo delle voci suddette.

(da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto relative a più PUA, di cui al precedente punto 3.1.4 – primo intervento)

Considerato che il presente PUA rappresenta la prima urbanizzazione la cui attuazione è comunque subordinata all'esecuzione degli adeguamenti di cui al precedente punto 3.1.4, il Soggetto Attuatore versa l'intero importo necessario a dare copertura finanziaria ai lavori, con scomputo della parte eccedente la propria quota dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

(da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto relative a più PUA, di cui al precedente punto 3.1.4 – interventi successivi al primo)

Considerato che il presente PUA rappresenta la (*seconda, terza, ecc.. _ specificare*) urbanizzazione la cui attuazione è stata subordinata all'esecuzione degli adeguamenti di cui al precedente punto 3.1.4, il Soggetto Attuatore versa la quota parte del costo complessivo di sua spettanza, a recupero delle somme anticipate dal Comune, aumentata dagli interessi legali per il periodo intercorrente tra lo scomputo avvenuto con il primo intervento (inserire *convenzione di PUA titolo/atto di stipula*) e la sottoscrizione della presente.

Pertanto il Soggetto Attuatore versa alla cassa comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione l'importo di € _____ L'importo sopra citato, è stato versato in data _____ ricevuta n° _____.

4.2 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Visto il computo metrico estimativo allegato al PUA, sottoscritto dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto, il costo stimato per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (opere + oneri per la sicurezza) è pari a _____ Euro

Pertanto, ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____, di recepimento della stessa, il Soggetto Attuatore ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di Euro _____ dal contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 (oltre D e S per PUA di insediamenti produttivi) dovuto al rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati e/o aree di intervento previsti dal PUA.

Tale importo è suddiviso per ciascun lotto di intervento previsto dal PUA in proporzione alla capacità edificatoria attribuita ad ognuno di essi, come indicato nella tabella seguente:

Numero/nome lotto	SC mq.	Euro

Al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate si procederà all'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base della specifica rendicontazione, le cui modalità sono stabilite nella deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ che ha recepito la Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettare integralmente.

Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un importo diverso da quello sopra stabilito si procederà a conguaglio mediante versamento del soggetto attuatore al Comune, in caso di importo inferiore, o rimborso del Comune al soggetto attuatore, in caso di importo superiore.

I rapporti di conguaglio avverranno unicamente tra il Comune ed il soggetto attuatore firmatario della presente, o suo diretto avente causa, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi.

4.3 CONGUAGLIO ONERI DI URBANIZZAZIONE AL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili, indicati nella tabella del precedente articolo 4.2, intestatari dei titoli abilitativi edilizi, qualora l'importo degli oneri dovuti per il rilascio/presentazione degli stessi, in relazione alle voci U1 e U2, (oltre D e S per insediamenti produttivi), risultasse superiore all'importo indicato nella tabella, sono tenuti a versare la differenza risultante al rilascio/presentazione dei titoli abilitativi sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio/presentazione dei titoli stessi.

Nessun rimborso sarà dovuto agli intestatari dei suddetti titoli abilitativi qualora gli oneri calcolati al loro rilascio risultasse inferiore ai valori indicati nella tabella di cui al precedente art. 4.2

4.3 ONERI RELATIVI AD ATTIVITA' TECNICHE DI ISTRUTTORIA, VERIFICA E COLLAUDO

Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri per il rimborso delle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale, sia internamente che esternamente, per attività tecniche di istruttoria, verifica e controllo della corretta realizzazione, collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere indicate al precedente art. 3.1, sulla base delle disposizioni contenute nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010.

Tali oneri sono forfettariamente determinati nell'importo pari al 3,5% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione, determinato secondo costi unitari parametrizzati fissati dal suddetto Regolamento e successivi aggiornamenti.

Essi non concorrono all'ammontare della quota degli oneri di urbanizzazione dovuti e dovranno essere versati al Comune di Ravenna in due quote, con le seguenti modalità:

la quota pari all'1,5% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione al momento della stipula della Convenzione;

la restante quota del 2% al rilascio del Permesso di costruire per opere di urbanizzazione.

Pertanto il Soggetto Attuatore versa, contestualmente alla presente scrittura, alla Cassa Comunale l'importo di € _____, così calcolato:

(Opere stradali e sottoservizi) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 1,5% = € _____

(Verde) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 1,5% = € _____

che sommano € _____.

L'importo sopra citato, è stato versato presso la Cassa Comunale in data _____ ricevuta n° _____

4.4 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Come da delibera di approvazione del P.U.A., l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria è convertito nell'obbligo del "Soggetto Attuatore" a realizzare totalmente o in parte opere pubbliche di interesse generale di pertinenza del comparto di intervento, precisamente: (descrizione opera).

Per un valore stimato in € _____.

I costi effettivi di tale opere saranno computati sulla base di progetti esecutivi da elaborarsi da parte del Comune o dal "Soggetto Attuatore", comunque verificati dagli Uffici Comunali e approvati dagli organi comunali competenti. Il costo definitivo delle opere da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione secondaria sarà quello documentato in sede di collaudo mediante rendicontazione eseguita con le stesse modalità indicate al precedente art. 4.2, fermo restando che l'onere di U2 da applicarsi è quello vigente al momento della dichiarazione di fine lavori. Il Soggetto Attuatore dovrà presentare garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa secondo le modalità, i termini e importi stabiliti nel successivo art.6 della presente convenzione.

4.5 CONTRIBUTO STRAORDINARIO

(Inserire se ricorre il caso)

ART.5 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO (E STRALCI FUNZIONALI)

5.1 La validità del piano urbanistico è di dieci anni dalla data della stipula della presente convenzione.

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, secondo quanto definito al successivo art.7, entro i termini di validità del piano urbanistico stesso.

Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel piano urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto, e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della convenzione generale.

(in alternativa al punto precedente da inserirsi solo in caso di stralcio funzionale)

5.1 La presente convenzione è relativa allo stralcio funzionale n.____, come individuato nella tav. n. ____ del piano urbanistico generale approvato con delibera di G.C/C.C n.____ del ____ e stipulato con atto del Notaio _____, in data _____ registrato e trascritto il ____ a ____ n. ____.

Il progetto urbanistico relativo allo stralcio funzionale in oggetto è stato redatto in conformità con il piano urbanistico approvato. La sua attuazione dovrà avvenire entro i termini di validità della convenzione generale. (specificare tale clausola per ogni stralcio attuativo previsto dal PUA).

5.2 La validità del presente PUA e/o delle sue parti decade qualora da parte del "Soggetto Attuatore" o aventi causa, non vengano rispettati i tempi di esecuzione degli stralci funzionali, nei termini e nei modi come previsti dalle norme sopra citate, nonché con la non avvenuta stipula delle relative convenzioni. L'esecuzione del presente piano urbanistico in più stralci, comporterà la stipula di convenzione per ogni stralcio funzionale, nonché la corresponsione degli oneri vigenti al momento della stessa stipulazione, come sopra calcolati, relativamente ad ogni stralcio funzionale.

Le domande per il rilascio dei permessi di costruire relative ai manufatti edilizi, previsti per ogni stralcio funzionale, potranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione del relativo stralcio funzionale e comunque non oltre il ventesimo anno dalla stipula della convenzione generale; qualora, nel termine sopra citato non siano stati costruiti i manufatti edilizi, si applica quanto stabilito nelle condizioni generali.

ART.6 – GARANZIE

6.1 A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il “Soggetto Attuatore” costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria/e bancaria/e o assicurativa a tempo indeterminato; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

La garanzia è pari al 100% del valore complessivo di massima stimato per la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 3.1, calcolato in base ai criteri fissati nel “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione” approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010.

- (U1) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ + 30% * = € _____
- (Verde di U1) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ + 30% * = € _____

(eventuale garanzia su U2 in caso di scomputo descritto al punto 4.3)

- (U2) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ + 30% * = € _____

- che sommano € _____.

**(a copertura di oneri di sicurezza, di IVA e di ogni altro onere gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo art.7.4)*

Il “Soggetto Attuatore” o chi per esso, al ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dovrà integrare la polizza fidejussoria con l'eventuale conguaglio determinato dal reale costo di realizzazione delle opere stesse risultante dal quadro economico redatto in conformità ai criteri previsti dal codice dei contratti pubblici (decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.) e norme correlate (computo metrico estimativo, costi sicurezza, oneri fiscali, spese tecniche, altro) ad esso allegato e posto a base della gara di appalto. La conformità dei prezzi unitari deve essere dichiarata dal progettista incaricato e dal “Soggetto Attuatore”, e verificata dagli Uffici Comunali competenti.

6.2 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato, 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 fino alla emissione del Certificato di Collaudo provvisorio da parte del Comune, 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.

6.3 Ai sensi del “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione”, a seguito dell'approvazione da parte del Comune del Certificato di Collaudo provvisorio sarà autorizzato lo svincolo parziale della fideiussione depositata; lo svincolo parziale prevede il mantenimento di una garanzia fidejussoria di importo pari alla somma del 25% dell'importo delle opere stradali e sottoservizi e del 100% dell'importo delle opere a verde; tale fideiussione verrà trattenuta a garanzia dei periodi di manutenzione delle opere di pubblica illuminazione e del verde stabiliti nel Regolamento di cui sopra, a garanzia della riparazione di eventuali difetti che emergessero tra il collaudo provvisorio e quello definitivo e a garanzia della cessione delle aree.

6.4 La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. La fideiussione è

operativa e soggetta ad escussione, anche parziale, a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il "Soggetto Attuatore" autorizza il Comune a disporre della fideiussione 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.

ART.7 – ATTUAZIONE DEL PUA: OPERE DI URBANIZZAZIONE ED EDIFICAZIONE DEI LOTTI

7.1 Il "Soggetto Attuatore" anche ai sensi dell'art.4 comma 5 terzo periodo della L.R. 24/2017, a pena di decadenza si obbliga, per sé e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, previo ritiro dei permessi di costruire, ad iniziare le opere di urbanizzazione entro due anni dalla stipula della presente convenzione, e/o dalla stipula della convenzione stralcio e a terminarle entro i tre anni successivi (*o altro termine da specificare*) al rilascio del titolo abilitativo. Possono essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento e nel rispetto dei diritti di terzi. La richiesta di proroga dovrà essere inoltrata al Sindaco entro la validità dei termini riportati nel presente atto e nelle condizioni generali o nel permesso di costruire.

7.2 L'istanza per il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve contenere l'attestazione che le aree da cedere sono state frazionate e risultano libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli, pena l'improcedibilità dell'istanza.

7.3 La costruzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in modo completo e unitario e assicurare sempre i servizi ai lotti edificabili ed alle aree di uso pubblico rispettando i modi e i tempi già precedentemente definiti.

La graduale esecuzione complessiva delle opere del piano urbanistico generale deve avvenire previa autorizzazione del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dal presente atto, e dalle condizioni generali. I manufatti tecnici, gli impianti, i servizi, ecc., di importanza primaria e specificatamente richiesti dal Comune o da altri Enti, dovranno essere realizzati in modo completo e funzionale.

I tempi di presentazione degli eventuali stralci funzionali sono regolati dalle norme di attuazione del piano urbanistico, parte integrante del presente.

7.4 Le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere di urbanizzazione sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" con le modalità fissate nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione".

7.5 Il Comune, valutata la sussistenza dell'interesse pubblico, 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 "Soggetto Attuatore" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dalla presente convenzione, dai relativi permessi e dalle norme di attuazione del PUA.

7.6 L'istanza per il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione può avvenire a PUA approvato e stipulato. Le istanze per i titoli abilitativi relativi ai fabbricati potranno essere inoltrate ad avvenuto rilascio del permesso di costruire-delle opere di urbanizzazione e previo ritiro del permesso stesso.

ART.8 – NORME FINALI

8.1 Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa.

8.2 Il "Soggetto Attuatore", in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata e a citare gli impegni principali assunti nella stessa, con particolare riferimento all'art.3. 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 presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari.

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

8.3 Con i patti e gli obblighi di cui al presente testo, il "Soggetto Attuatore" dichiara di conoscere anche i patti, gli obblighi e le condizioni contenute nell'allegato alla presente convenzione, denominato CONDIZIONI GENERALI, per averlo in precedenza letto, dichiarando altresì, agli effetti del secondo comma dell'art. 1341 Cod. Civile, di approvarne tutti i patti, condizioni e obblighi; detto capitolato denominato CONDIZIONI GENERALI si allega, firmato dai contraenti e dal Notaio, sotto la lettera A perché formi parte integrante e sostanziale del presente contratto come se fosse qui appresso letteralmente trascritto.

ART. 9 – PENALI

9.1 La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione e nelle condizioni generali sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro congruo termine dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al Soggetto Attuatore, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dalla Legge; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'Amministrazione Comunale la risoluzione della convenzione per inadempimento:

- 1) € 5.000 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
- 2) € 10.000 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
- 3) € 25.000 (alla terza diffida, trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
- 4) € 50.000 (alla quarta diffida, trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra)

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 "Soggetto Attuatore" a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.6 nel periodo di vigenza della/e stessa/e anche per gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del "Soggetto Attuatore" a provvedere agli adempimenti richiesti.

Qualora, scaduto il termine di validità del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al "Soggetto Attuatore", maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" a trattenere l'importo indicato nella/e fidejussione/i prestata/e a garanzia di cui all'art.6 della presente convenzione.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SOGGETTO ATTUATORE

p. IL COMUNE DI RAVENNA
Il Dirigente del Servizio

Per approvazione espressa ai sensi degli artt.1341 e 1342 del Codice Civile delle clausole contenute dagli artt. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 e relativi sottoarticoli dell'atto antescritto e dai punti riportati nelle condizioni generali.

IL SOGGETTO ATTUATORE

nota: le convenzioni dei progetti urbanistici esecutivi, riporteranno i soli artt. specifici dei P.U.A./P.U. in oggetto, pertanto dalle specifiche convenzioni saranno cassati gli artt. riportati dalla presente "convenzione tipo", superflui e/o ininfluenti.

CONDIZIONI GENERALI

OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

PUNTO 1 - Le opere di cui all'art. 3.1 verranno realizzate a cura e spese del "Soggetto Attuatore" ai sensi dell'art. 16, comma 2bis del DPR n. 380/2001.

La loro realizzazione dovrà avvenire prima o contemporaneamente all'edificazione dei lotti, previo rilascio del permesso di costruire e previo affidamento dei lavori ad impresa esecutrice qualificata alla esecuzione di lavori pubblici.

Tutte le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto di urbanizzazione approvato e coerentemente con l'impianto del piano urbanistico approvato.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E GESTIONE DELLE OPERE

PUNTO 2 - Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto ai sensi del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. dovrà essere conseguente e conforme al PUA approvato, nonché le opere dovranno essere progettate/realizzate in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri, che si allegano alla presente convenzione quale parte integrante della stessa, fatta salva la facoltà di ulteriori indicazioni e prescrizioni in sede di valutazione del progetto per il rilascio del permesso di costruire.

Il progetto definitivo-esecutivo dovrà contenere obbligatoriamente almeno i piani di sicurezza e coordinamento e il computo metrico estimativo dei lavori, con l'indicazione separata dell'importo per esecuzione dei lavori e dell'importo per l'attuazione dei piani di sicurezza.

Le spese per l'elaborazione e l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo sono interamente a carico del "Soggetto Attuatore", senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

PUNTO 3 - Le opere dovranno essere progettate, realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

α) In sede di esame dei progetti esecutivi, presentati al fine del rilascio dei relativi permessi, gli Uffici Tecnici Comunali si riservano di richiedere le modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti;

β) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;

χ) Rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla sicurezza in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi; l'Amministrazione Comunale è sollevata completamente da ogni responsabilità sia civile che penale per eventuali danni a cose o persone che si verificassero durante l'esecuzione dei lavori e per l'arco di tempo che intercorre dalla data di messa in esercizio alla data della effettiva presa in consegna dei servizi da parte del Comune e degli altri Enti;

δ) Rispetto dei termini e delle modalità per la comunicazione di inizio lavori fissati dal "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010; 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;

ε) Obbligo da parte del "Soggetto Attuatore" del rispetto della normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. 09/04/2008, n. 81 e ss.mm.ii.. A tale proposito, il personale preposto ai controlli ed al collaudo delle opere di urbanizzazione (sia esso dipendente del Comune, di Enti esterni o facente parte dell'attività esterna di supporto) dovrà poter accedere all'area di cantiere edotto dei rischi ivi presenti, al fine di adottare le necessarie misure di prevenzione e protezione in relazione all'attività da svolgere. Inoltre, dovrà poter disporre dei servizi igienici già a disposizione dei lavoratori della ditta appaltatrice e utilizzare il materiale posto nella cassetta di pronto soccorso e/o i pacchetti di medicazione presenti nel cantiere, contattando il responsabile del cantiere stesso;

φ) 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 per le vigenti disposizioni. La mancanza di controlli o rilievi non esime 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;

γ) Tutte le strade pubbliche dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare nei modi eventualmente definiti dal Comune, e/o Provincia e/o ANAS;

η) Nel rispetto delle modalità e dei termini previsti nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione", la manutenzione, ivi compreso la pulizia del suolo, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal "Soggetto Attuatore" sono a suo totale carico, fino al collaudo favorevole ed al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati. Pure a carico del "Soggetto Attuatore" sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune. In riferimento al servizio primario di raccolta dei rifiuti solidi urbani, il "Soggetto Attuatore" acconsente, in attesa di collaudo favorevole e del relativo trasferimento delle vie al Comune, alla collocazione dei contenitori necessari (nelle qualità e nelle posizioni individuate nella planimetria di riferimento), ed al transito degli automezzi che effettuano il servizio di raccolta, sollevando l'Ente Gestore del Servizio da ogni responsabilità per il transito all'interno di area privata. In caso di fenomeni nevosi, il "Soggetto Attuatore" autorizza l'Ente Gestore, sollevandolo da ogni responsabilità, al transito di mezzi operativi per lo sgombrò della neve presso i contenitori, al fine di ripristinare le condizioni operative che possono garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani ed evitare situazioni a rischio igienico.

ι) 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;

τ) 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'utilizzo dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;

υ) Se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il "Soggetto Attuatore" sarà obbligato ad avvisare l'Ente competente per legge (SABAP) sospendendo immediatamente i lavori. Il "Soggetto Attuatore" si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopracitato;

φ) Obbligo di installare e mantenere il cantiere in condizioni di sicurezza e buona organizzazione in conformità alle norme di legge ed ai principi indicati nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente; il cantiere è costituito dall'intera area oggetto di interventi previsti dalla presente convenzione, esso deve essere recintato lungo tutto il perimetro in modo decoroso e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, mantenuto stabilmente in condizioni di sicurezza, di decoro e di igiene, anche nelle parti ove non sono in corso lavorazioni; tali condizioni devono essere mantenute per tutta la durata dei lavori, fino alla certificazione di collaudo, ed anche durante eventuali interruzioni; in particolare in caso di sospensioni o interruzioni dei lavori per decadenza dei termini del permesso o per qualsiasi altro motivo, è comunque obbligatorio eliminare tutte quelle situazioni che possano dar luogo a ristagni di acque meteoriche ed altre situazioni di degrado, come crescita di erbacce, depositi impropri di materiali, scavi aperti o cumuli di terreno o di altri materiali.

PUNTO 4 - Nel caso si preveda l'allacciamento alla rete gas-metano per utenze di potenzialità superiore o uguale a 500.000 Kcal/h., la fornitura di gas naturale può essere concessa previa verifica della potenzialità degli impianti di distribuzione, purché l'utenza sia prevista a doppio combustibile, in modo tale che sia possibile, qualora l'Ente gestore della fornitura lo ritenga necessario, sospendere in qualunque momento la fornitura di gas naturale (utenze di tipo interrompibile). Le utenze di potenzialità inferiore a 500.000 Kcal/h., per forniture di gas naturale di tipo unifamiliare, condominiale o produttivo e in zone non balneari vengono esonerate dall'obbligo dell'interrompibilità e considerate come utenze normali.

PUNTO 5 - In relazione all'art.40 della Legge 17.08.1942 N.1150, le aree interessate dai percorsi porticati eventualmente previsti nel piano urbanistico sono gravate di servitù di pubblico passaggio pertanto il rilascio dei permessi di costruzione per i fabbricati è subordinato alla regolarizzazione di tale servitù mediante atto registrato e trascritto.

PUNTO 6 - E' a carico del "Soggetto Attuatore" 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 "Soggetto Attuatore" 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. Il Soggetto Attuatore, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

PIANO URBANISTICO E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE

PUNTO 7 - Il "Soggetto Attuatore", in conformità al disposto del paragrafo 3) quinto comma dell'art.28 della Legge 17.08.1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art.3 della convenzione entro i termini di validità del piano urbanistico, ovvero entro dieci anni dalla data della stipula della convenzione, salvo termini più brevi in ossequio all'articolo 25 della L.R.24/2017 diversamente disposto dalla convenzione stessa e/o dagli elaborati facenti parte integrante dell'atto stipulato.

Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel piano urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto o suo stralcio, e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della convenzione generale.

PUNTO 8 - Resta stabilito che la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità non potrà essere presentata (neanche parziale), per uso dei locali, sino all'avvenuto adempimento degli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del "Soggetto Attuatore" e sino a che siano stati adempiuti gli altri impegni riportati nella presente convenzione.

Alla segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità dovrà essere allegata dichiarazione del "Soggetto Attuatore", del Direttore dei Lavori, e dell'Impresa attestante la regolare esecuzione dei lavori di cui sopra e dell'avvenuta attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche.

PUNTO 9 - Qualora nel termine sopracitato, non siano stati costruiti i manufatti edilizi e/o non siano state ancora presentate le relative domande di permesso di costruire, il titolare finale, ferma restando la potenzialità edificatoria definita dallo stesso piano urbanistico e/o da eventuale disciplina urbanistica sopravvenuta, dovrà corrispondere per intero gli oneri (U1 + U2), nonché il contributo del costo di costruzione risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche regionali vigenti in relazione alla effettiva SC all'atto del rilascio del permesso di costruire.

PUNTO 10 - Le destinazioni d'uso, risultanti dal piano urbanistico in oggetto, sono vincolanti.

Il cambio di destinazione d'uso, ammissibile da RUE, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards pubblici. Tale eventualità costituisce variante al piano urbanistico.

PUNTO 11 - Per motivi di interesse generale e durante il periodo di validità della convenzione il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comparto oggetto della presente convenzione con l'adozione di uno strumento urbanistico generale o particolare o con loro varianti, evidenziando che la normativa del nuovo strumento può prevedere di volta in volta specifiche disposizioni per la salvaguardia di quanto in corso di attuazione sulla base degli strumenti precedenti.

PUNTO 12 - Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso si impegna a presentare o far presentare, il progetto di ogni singola costruzione o di qualsiasi altro intervento attinente nonché di urbanizzazione e di far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini, i modi e nel rispetto di quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del RUE e del POC vigenti e dal Regolamento d'Igiene.

GARANZIE

PUNTO 13 - Durante l'esecuzione dei lavori saranno eseguite le attività di vigilanza e controllo previste nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" e, ad ultimazione avvenuta, verrà eseguito il collaudo con le modalità ed i termini fissati nello stesso Regolamento.

Le spese di collaudo delle opere sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" sulla base degli oneri fissati nel Regolamento sopra citato e non sono deducibili dagli oneri di urbanizzazione.

PUNTO 14 - 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 in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Piano Urbanistico con gli opportuni riferimenti.

PUNTO 15 - Le modalità ed i termini di cessione gratuita al Comune delle aree, opere, impianti e servizi pubblici indicati nella convenzione sono regolati dal "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione". Ferme restando le garanzie prestate con le fidejussioni di cui all'art.6 della

convenzione, le modalità ed i termini per la manutenzione delle opere realizzate a carico del “Soggetto Attuatore” sono regolate dal sopra citato Regolamento, fermo restando l’impegno di servitù di uso pubblico per le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche, così come previste dal Piano Urbanistico.

E’ a carico del “Soggetto Attuatore” regolarizzare mediante atto registrato e trascritto la cessione gratuita delle aree di cui ai precedenti articoli, entro 6 mesi dall’avvenuto collaudo favorevole. Soltanto ad avvenuta cessione delle aree sopracitate l’Ente garantito darà scarico delle garanzie di cui all’art.6 della convenzione con le modalità ed i termini indicati nel sopra citato Regolamento.

PUNTO 16 - Le strade di progetto che rimangono di proprietà privata, come indicato negli elaborati, devono intendersi soggette a servitù di 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 da parte del Comune; sono inoltre soggette all’eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati ovvero lottizzandi limitrofi, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L’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 di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circconvicini.

PUNTO 17 - Qualora entro i termini definiti dalla normativa d’attuazione del PUA, e comunque alla scadenza di quelli definiti per gli eventuali stralci e al più tardi allo scadere dei 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro attuazione e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all’art.6 della convenzione.

PUNTO 18 – Il Comune provvederà alla acquisizione e presa in carico delle aree, delle opere e degli impianti di urbanizzazione con le modalità ed i termini indicati nel “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione” (fatti salvi eventuali diversi termini stabiliti specificamente in sede di convenzione). In ogni caso la tempistica è da ritenersi obbligo per gli atti propri del Comune, che sono comunque vincolati all’atto di cessione delle aree e delle opere da parte del “Soggetto Attuatore”.

NORME FINALI

PUNTO 19 - Il “Soggetto Attuatore” si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree definite tali dal piano urbanistico.

PUNTO 20 - La presente convenzione non esime dall’osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

PUNTO 21 - La presentazione, da parte del “Soggetto Attuatore” e/o dei richiedenti finali delle singole domande di permesso di costruire è disciplinata dall’art. 7.6 del presente atto.

Il “Soggetto Attuatore” e i suoi aventi causa sono tenuti ad informare il richiedente/titolare del permesso di costruire, ove soggetto diverso dai precedenti, dei patti e degli obblighi contenuti nella presente scrittura.

PUNTO 22 - “Il Soggetto Attuatore” si impegna nei confronti di questo Comune, ad imporre ai suoi aventi causa ed al richiedente/titolare del permesso di costruire, qualora soggetto diverso, i seguenti adempimenti:

- α) a realizzare le opere edilizie coerenti con l’impianto del piano urbanistico approvato;
- β) a verificare, in mancanza delle opere di urbanizzazione, la corrispondenza delle opere da realizzare, anche se solo di massima riportate nel piano urbanistico approvato, con gli uffici competenti e/o con i progetti esecutivi approvati;
- χ) a presentare, contemporaneamente alla richiesta dei permessi di costruire, una dichiarazione di accettazione di quanto riportato nella convenzione, fermo restando che il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all’avvenuta presentazione dei progetti di dette opere di urbanizzazione e l’aver prestato le garanzie di cui all’art.6 della convenzione stipulata.

In precedenza letto, approvato e sottoscritto

IL SOGGETTO ATTUATORE