

Elaborato gestionale

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015

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 GENERALE, convenzione tipo di PUA

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 66297/102	del 21/06/2010
PUBBLICATO	B.U.R	N. 86	del 07/07/2010
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 23970/37	del 10/03/2011
PUBBLICATO	B.U.R	N. 48	del 30/03/2011

MODIFICATO con:

Delibera di C.C. N. 13749/14 del 30/01/2014 (Variante POC.5 - Artt. 15 e 16; POC.12)

Sostituisce l'“Allegato B - Schema Convenzione”, elaborato RUE 5.1.1.

Sindaco
Assessore Urbanistica
Segretario Generale

Fabrizio Matteucci
Gabrio Maraldi
Dott. Paolo Neri

CONSULENTI
Consulente generale
Collaboratore
Consulente paesaggio
Collaboratore

Prof. Arch. Gianluigi Nigro
Arch. Tiziana Altieri
Arch. Francesco Nigro
Arch. Stefania Santostasi

RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Arch. Franco Stringa
(fino al 31/12/2009)
Arch. Alberto Mutti
(dal 01/01/2010)

UNITA' DI PROGETTO
Responsabile

Arch. Alberto Mutti

Coordinatore

Arch. Francesca Proni

Istruttori tecnici

Barbara Amadori
Francesca Brusi
Valentina Gorini
Federica Proni

Progettisti

Arch. Gloria Dradi
Arch. Alberto Mutti
Arch. Francesca Proni
Arch. Leonardo Rossi
Dott.ssa Alessandra Savoia
Arch. Franco Stringa
Arch. Antonia Tassinari
Dott.ssa Angela Vistoli

Responsabile attività
servizio progettazione

Arch. Raffaella Bendazzi

Collaboratori

Arch. Elisa Bassi
Arch. Stefania Bertozzi
Arch. Arlene Frassinetti
Arch. Sara Gagliardi
Arch. Daniela Giunchi
Arch. Caterina Gramantieri
Dott. Paolo Minguzzi
Dott.ssa Silvia Ulazzi
Arch. Domenico Zamagna

Segreteria

Giovanna Galassi Minguzzi
Franca Gordini
Giovanna Maioli

S.I.T.

Dott. Alessandro Morini
Silvia Casavecchia
Dott. Roberto Zenobi

Schema di relazione di PUA

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, elaborata sulla base del Prerequisito P.V. 1 gruppo B del RUE 5.2.1 e a quanto sintetizzato nella prima colonna dell'allegato2 allo stesso. In particolare l'ANALISI DEL SITO, riferito 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 VII titolo I del RUE5.1 e all'elaborato gestionale RUE7 e integrate all'art _____ di POC e

*Indicare quindi la presenza o meno dei seguenti vincoli:
Vincoli ambientali di cui al D.Lgs 490/99,
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.]*

- **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 (**Suc**) determinata dal POC, il numero degli alloggi e 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.13 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
● St		
● Strade		
● Parcheggi Pubblici		
● Verde Pubblico		
● SS totale		
● Sf		
● Suc		

schema di normativa di PUA

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 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.

ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

Il PUA si compone degli elaborati:

[elencare i documenti costitutivi del PUA così come prescritti dall'art. 16 delle norme 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 _____
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 Utili 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.
St	
Sf	
Suc. residenziale	
Suc. 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. Utile Complessiva realizzabile in ciascun lotto*
- *Sup. Coperta massima*
- *Distanza dai confini, tra edifici, dalla strada e VI*
- *Eventuali allineamenti obbligatori*
- *Altezza degli edifici*
- *Presenza di eventuali servitù*
- *Accessi ai lotti (numero e localizzazione)*
- *Numero max di Unità Immobiliari*
- *Rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art.13 del POC.5. In particolare:*
 - *Sostenibilità energetica: punto B.1, B.2, B.7*
 - *Risparmio idrico: C.1, C.2, C.4*
 - *Verifica della permeabilità: B.3, B.4]*

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.

- *Rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art.13 del POC.5. In particolare:*
 - *Sostenibilità energetica: punto B.6*
 - *Risparmio delle risorse idriche: punto C.3, C.4, C.5]*

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. 18 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 evidenzii gli abbattimenti e le nuove piantumazioni previste a compensazione degli abbattimenti].

ART. 8 – CONFORMITA' A NORME PARTICOLARI

[Riportare le prescrizioni derivanti dai pareri espressi da ARPA, AUSL, CONSORZIO DI BONIFICA 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 con l'indicazione di quelle prescrizioni che per caratteristiche dovranno tenersi conto in fase di permesso di costruire e quindi non riportate 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

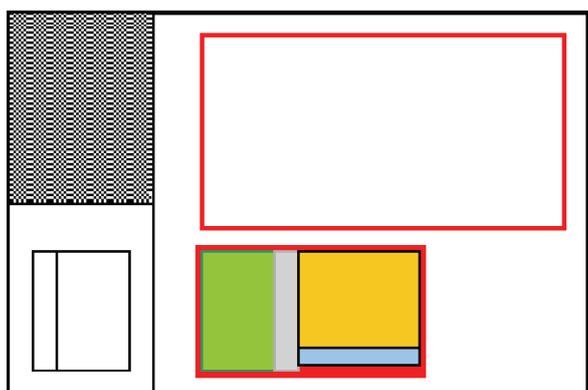
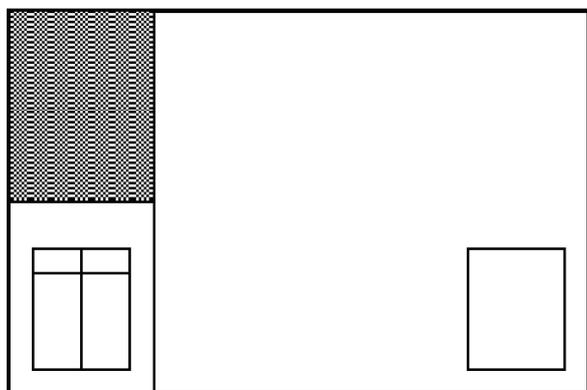
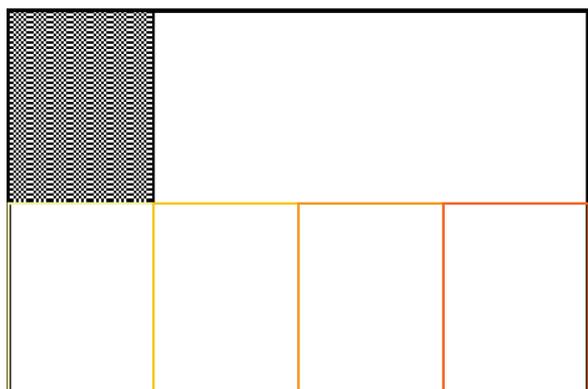
[In questo articolo va indicato se gli interventi edilizi sono da attuarsi con permesso di costruire o con Denuncia di Inizio Attività (cosiddetta SUPERDIA). Nel caso di "Superdia" le presenti Norme vanno integrate con appositi articoli che devono indicare precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive alle quali devono attenersi i fabbricati da costruire.

Gli elaborati di PUA, ai fini della applicazione della SUPERDIA, di norma, sono riconducibili a quelli riportati nel RUE per i pareri preventivi.

L'articolo dovrà precisare gli elementi vincolanti e gli elementi variabili in sede di presentazione della SUPERDIA, ovvero quando costituisce variante al PUA, e l'eventuale ulteriore visione del progetto da parte della CQAP.

L'articolo dovrà obbligatoriamente precisare che non sarà possibile presentare e/o inoltrare la pratica per l'applicazione della SUPERDIA, in carenza della avvenuta stipula della convenzione del PUA e in carenza della presentazione del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione]

PROGETTO DI PUA



Lo schema di zonizzazione deve essere consegnato anche in formato digitale (formato Dxf) ed elaborato secondo i seguenti criteri:
 1 - tutte le aree sono individuate da POLIGONI (polilinee chiuse);
 2 - 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:

- attrezzature pubbliche esistenti
- sistema della mobilità /accessibilità all'area
- assi commerciali

Stato della pianificazione – perimetrazione di colore ROSSO dell'area di intervento sugli strumenti urbanistici vigenti:
 1 – estratto di mappa catastale;
 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:

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

Tabella Dati contenente:

- dati catastali distinti per proprietà;
- 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:
 - Su 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
St = mq	St = mq
Suc = mq	Suc = mq <i>Di cui RES non Res</i>
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

TAV. 4 VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE

La tavola contiene il progetto di PUA (planimetria scala 1:500, schemi tipologici, skyline) con indicazione degli elementi che si definiscono vincolanti:

- 1 – schema di impianto a terra con accessibilità alle aree private e pubbliche;
- 2 – tipologia edilizia, con riferimento all'art. 23, c4 del POC.5;
- 3 – tipologia della sosta privata, in relazione alla tipologia edilizia;
- 4 - allineamenti obbligatori;
- 5 - altezza massima degli edifici;
- 6 – assi commerciali;
- 7 – percorsi ciclopedonali;
- 8 – eventuali vincoli e servitù.

TAV. 5 SISTEMA VIABILITA' - CASSONETTI R.S.U. - Barriere Architettoniche

TAV. 6 SISTEMA DEL VERDE

TAV. 7 Rete Fognatura

TAV. 8 Rete Enel – Telecom

TAV. 9 Rete Acqua e gas

TAV. 10 Rete Pubblica Illuminazione

TAV. 11 PLANIVOLUMETRICO

TAV. 12 RENDERING

RELAZIONE da elaborare sulla base dello schema allegato.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE da elaborare sulla base dello schema allegato.

BOZZA DI CONVENZIONE da elaborare sulla base dello schema-tipo allegato.

Gli elaborati di progetto, piegati secondo il formato UNIA4, devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, la numerazione delle tavole, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti a PUA già approvati deve inoltre essere indicato con chiarezza, negli elaborati grafici, i dati di riferimento del PUA originale. Tutti gli elaborati devono essere privi di correzioni, abrasioni o riporti, la firma deve essere in originale.

convenzione tipo di PUA GENERALE

PROPOSTA DI ACCORDO DI 3° LIVELLO O CONVENZIONE PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA GENERALE)

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 Servizio Gestione Urbanistica ed ERP del 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 e/o aventi titolo, denominata "Parte Privata" nell'Accordo di 2° livello stipulato, nel presente atto in seguito denominato/i il "Soggetto Attuatore", si conviene e si stipula quanto segue,

(n.b. qualora i proprietari e/o aventi titolo, abbiano costituito un "consorzio e/o altro soggetto giuridico" per l'attuazione dell'ambito, indicare gli estremi del nuovo soggetto giuridico e gli estremi dell'atto di costituzione dello stesso, della/e procure alla firma, che sarà il referente della convenzione).

(n.b. inserire eventuali proprietari di aree a perequazione)

per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo Generale (PUA generale) di iniziativa privata ai sensi degli Accordi di 1° e 2° livello stipulati a norma dell'art.18 della L.R. 20/2000 come modificata dalla L.R. 6/2009, 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 _____; ed individuata nel PSC e nel POC con la Scheda n° (...) titolo (...).

PREMESSO

che a seguito della stipula dell' Accordo di 1° livello dell'ambito sopraccitato Co S(...) titolo (...), avvenuta in data (...), nel prosieguo del percorso di concertazione, prima dell'approvazione del POC, è stato sottoscritto quale intesa preliminare l'accordo di 2° livello, anch'esso redatto sullo schema tipo "accordo di 2° livello" approvato con delibera di C.C. n. (...) del (...);

che in data .././.... (10 marzo 2011) con delibera di C.C. n.(23970/37) è stato approvato il POC/.... (2010-2015), in vigore dal 30/03/2011 (Pubblicazione sul BUR) nell'ambito del quale trovano inserimento gli ambiti come delineati negli accordi denominati "Art. 18", con le modalità di attivazione ed attuazione, con i contenuti specifici sanciti negli accordi stessi sottoscritti e nelle allegate schede tecnico – normative, con particolare riferimento all'accordo denominato Co S (...) titolo (...) sopra citato;

che successivamente all'approvazione del POC, è stato stipulato l'accordo di secondo livello con atto n. (...) reg. (...) riferito all'accordo di cui trattasi, denominato Co S (...) titolo (...); e che i proprietari all'atto della stipula dell'accordo di 2° livello sono i medesimi proponenti del PUA Generale, come sopra individuati;

oppure

indicare le variazioni di proprietà intervenute tra l'atto della stipula dell'accordo di 2° livello e la presente convenzione, e/o dalla presentazione del PUA generale.

Da riportare solo qualora vi sia il caso:

che il predetto accordo di 2° livello e/o l'allegata scheda tecnico – normativa, contempla la facoltà in sede di PUA Generale di stralciare porzioni di aree marginali che non compromettono il PUA Generale dell'ambito interessato;

nella fattispecie in esame i proprietari si intendono avvalere di tale facoltà e più precisamente si intendono svincolare dall'attuazione indiretta le seguenti aree, come di seguito individuate:

- a) Fg. (...) mapp. (...) di proprietà dei Sigg.ri (...);
- b) (...);

le predette aree sono quindi disciplinate, ai sensi dell'art. (...) di RUE, come individuate nella Tav. n. (...) del PUA Generale. Le modalità di attuazione di predette aree sono quindi disciplinate dalle Nta del PUA Generale. I proprietari di tali aree, sottoscrivono la presente convenzione di PUA generale e, per effetto della classificazione di RUE di cui sopra, non intervengono nelle successive fasi attuative del PUA.

Da riportare il caso:

che per l'ambito in oggetto, in relazione al c5 dell'art. 1 delle NTA del POC, ci sono/ non ci sono stati adeguamenti imposti da normative sovraordinate che non costituiscono comunque variante al POC. (descrivere gli eventuali adeguamenti e/o aspetti intervenuti dalla normativa sovraordinata).

- 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 Generale di iniziativa privata, che d'ora in poi chiameremo PUA Generale, interessante detti terreni;
- che il presente Accordo di terzo livello o convenzione di PUA Generale, è relativo al Piano Urbanistico Generale in argomento che riguarda l'ambito individuato nella scheda S (...) titolo (...)

Da riportare solo qualora vi sia il caso:

che con riferimento al punto 4 "criticità" dell'allegato 2 dell'accordo di 2° livello stipulato, si dà atto che le stesse sono state superate come documentate con atto dirigenziale n (...) del (...), allegato alla presente convenzione e facente parte della stessa;

(descrivere se necessario gli impegni, le modalità, quantificazione economiche, oneri, e/o opere da eseguirsi per il superamento di dette criticità);

- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Piano Urbanistico Generale 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, degli Accordi di 1° e 2° livello stipulati, del Piano Strutturale Comunale (PSC), del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente;

Da riportare la dicitura in cui rientra il caso:

- che il PUA Generale, in coerenza con l'art. 11 di POC e l'art. 1 dell'accordo di 2° livello, e/o come modificato/integrato con delibera di C.C. n° 116912/167 del 17.11.2011, è stato presentato entro mesi (...) dall'approvazione del POC;
- che il PUA Generale, in coerenza con l'art. 11 di POC e l'art. 1 dell'accordo di 2° livello, e/o come modificato/integrato con delibera di C.C. n° 116912/167 del 17.11.2011, è stato presentato entro mesi (...) dall'approvazione del POC, nonché entro mesi (...) dal superamento delle criticità come sopra riportate;

oppure, riportare estremi delle eventuali sanzioni già applicate e/o da applicare.

- che il PUA Generale è stato presentato tardivamente rispetto al termine pattuito nell'accordo di 2° livello, come modificato/integrato con delibera di C.C. n° 116912/167 del 17.11.2011, pari a (giorni...) con conseguente applicazione della penale prevista, pari a Euro (...);
- 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;
- che con la presente convenzione e il relativo Piano Urbanistico Attuativo Generale (PUA Generale), che rappresenta l'Accordo di III livello, intervengono gli approfondimenti occorrenti per l'attuazione delle previsioni di POC. Il PUA Generale è stato redatto conformemente ai contenuti di cui all'art. 16 c8 del POC approvato, nonché degli altri aspetti aventi ad oggetto le modalità dell'attuazione stessa dell'ambito interessato;
- che per l'istruttoria del PUA generale si è svolta la conferenza dei servizi in data xx/xx/2013;
- che il PUA Generale, in relazione all'art.2 delle NTA di POC, ha approfondito gli elementi riguardanti la sostenibilità ambientale (VAS/VALSAT), rispetto a quanto approvato col POC. A tal

fine, di concerto con la Provincia, sono stati individuati i seguenti Soggetti ambientalmente competenti: (Arpa, Ausl, Soprintendenza Archeologica, Parco del Delta, Corpo Forestale dello Stato, altri)

- 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 il Piano Urbanistico Attuativo Generale (PUA Generale) 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 e contestualmente è stato trasmesso alla Provincia. 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 la Provincia con delibera della Giunta Provinciale n. (...) del (...) si è espressa favorevolmente in merito alla VAS/VALSAT con / senza prescrizioni e contestualmente con / senza rilievi sul PUA Generale.
- descrizione delle eventuali prescrizioni e/o rilievi
- specificare se la VAS/VALSAT di PUA generale ha assolto interamente alle valutazioni ambientali o se vengono richiesti degli approfondimenti in sede di PUA stralcio
- che La Giunta Comunale (G.C.) il _____ (ha controdedotto 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 il PUA approvato è entrato in vigore dalla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell' avviso dell'avvenuta approvazione, avvenuta in data
- 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 da parte della Giunta Comunale unitamente al Piano Urbanistico Attuativo Generale;

PRESO ATTO

che con Delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____ /2013 è stato approvato lo studio di Fattibilità della seguente opera pubblica: "Studio di Fattibilità relativo a" e che tale progetto costituisce integrante del PUA generale

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

ART.1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

- 1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione generale e/o Accordo di 3° livello.
- 1.2 I proprietari delle aree disciplinate dal PUA Generale, 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 sé medesimo 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 GENERALE

- 2.1 Il presente Piano Urbanistico Attuativo Generale (PUA Generale) interessa il terreno sito in Comune di Ravenna di proprietà di _____, censito al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione _____ foglio _____ mappali _____, avente Superficie Territoriale di mq. _____, e si attuerà in conformità ai contenuti della presente Convenzione generale e del Piano Urbanistico Generale approvato con delibera di G.C. n° (...) del (.../.../...) che fa parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2.2 Il presente PUA Generale si attua mediante n° ... PUA stralci funzionali, che dovranno essere elaborati coerentemente con l'impianto urbanistico del PUA generale approvato sviluppando gli elementi progettuali in esso individuati.
Ogni PUA stralcio avrà i contenuti di cui agli artt.16 e 17 del POC 5 e del POC 12 e sarà accompagnato da apposita convenzione.
- 2.3 Il PUA generale si compone dei seguenti elaborati di progetto:
- Relazione Tecnica
 - Norme di Attuazione Contenenti altresì l'approfondimento delle seguenti tematiche, in sintesi:
 - a) definizione ed approfondimenti dei parametri qualitativi edilizi-urbanistici di POC;
 - b) eventuali prescrizioni per i successivi PUA stralcio;
 - c) NTA delle eventuali aree stralciate dal comparto e/o ambito;
 - Tav. (...) Stato di fatto – Rilievo strumentale, geometrico altimetrico e dendrologico, e comparazione con le planimetrie catastali–
 - Tav. (...) Progetto, riportante lo schema zonizzazione, la tabella dei parametri edilizi-urbanistici, la perimetrazione dei PUA stralcio, con l'eventuale individuazione delle aree stralciate e le relative modalità di attuazione (art. ...) di RUE
 - Tav. (...) Progetto, con la descrizione ed individuazione degli usi e quantità, densità edilizia, delle tipologie commerciali e del ricettivo, degli Ss pubblici ed eventuale quota di monetizzazione, le quote di ERP/ERS, le tabelle di riferimento per la definizione e le modalità di attuazione della Suc generata, facoltativa e ospitata, della Suc destinata per opera pubblica, e/o destinata per concorso di progettazione, e/o destinata come premialità; la quantificazione e individuazione per PUA stralcio;
 - Tav. (...) Vincoli di PUA generale esplicitando la tabella DMUIE sull'impianto complessivo e/o sui PUA stralcio;
 - Tav. (...) Sistema viabilità e studi di impatto sui flussi di traffico e acustico.
 - Tav. (...) Sistema del verde e definizione dei parametri qualitativi
 - Tav. (...) Reti fognarie comprensiva della individuazione delle eventuali vasche di laminazione e i relativi tracciati e collegamenti e/o collettori principali.
 - Tav. (...) Individuazione aree cedute alla stipula dell'accordo di 2° livello, e/o da cedere al Comune alla stipula della convenzione di PUA Generale, e/o aree e opere da cedere al Comune a lavori ultimati, conseguentemente ai PUA stralcio, ove individuabili;
 - Elaborati relativi alle OO.PP. :
 - a) studio di fattibilità delle OO.PP., con l'eventuale suddivisione per stralci funzionali in relazione ai PUA stralcio;
 - b) definizione delle modalità di attivazione ed attuazione, (procedure, tempistiche e costi, codice contratti D.Lgs 163/06);

Fanno parte del progetto, conservati agli atti della pratica, i seguenti elaborati/relazioni specialistiche:

analisi del sito, documento di VAS/VALSAT, relazione geologica-geotecnica, relazione clima acustico, altro.

(comma da specificare in relazione alla attuazione delle premialità, art. 13 NTA di POC e/o se riportate nell'accordo di 2° livello)

- 2.4
1. Il PUA Generale prevede/non prevede la localizzazione della vasca di laminazione fuori comparto, con l'applicazione del relativo coefficiente correttivo (...), pertanto la Suc ospitata è pari mq (...) ed è ubicata all'interno (...); l'area occupata dalla vasca rimarrà di proprietà privata e dovrà quindi essere formalizzata servitù a favore del Comune o dell'Ente gestore con obbligo alla conservazione e manutenzione dell'area;
 2. Il Soggetto Attuatore ha/non ha attivato concorsi di progettazione per la stesura del presente PUA Generale, e la relativa spesa documentata è di € (...) per usufruire del premio pari a 1mq di Suc ogni € 400 di costi sostenuti fino ad massimo di 500 mq di Suc residenziale. Pertanto la Suc derivata è di mq (...), che eventualmente parametrata con i coefficienti correttivi in relazione alla destinazione d'uso porta a mq (...).

(comma da inserire solo in caso specifico riportato nell'accordo)

- 2.5
1. Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga a rispettare il progetto imprenditoriale presentato, facente parte della presente convenzione e del PUA Generale, ed a dargli attuazione con i tempi definiti nel progetto stesso
 2. per l'uso ricettivo è/non è stato presentato un progetto imprenditoriale che definisce i seguenti parametri qualitativi (da descrivere) di conseguenza viene/non viene assegnato un incentivo di Suc destinato pari a mq (...)
 3. (Dare atto di ulteriori eventuali premi sulla Suc ospitata)

(comma da inserire solo in caso specifico di realizzazione di ERP/ERS e/o residenza speciale)

- 2.6.
1. Il PUA Generale prevede coerentemente con l'Accordo di 2° livello, la realizzazione di quote aggiuntive per ERP/ERS pari a mq (...) con / senza premio pari a mq (...) per un totale di Suc destinata di mq (...); con/senza conseguenza di riduzione della quota di Suc ospitata prevista dall'accordo di 2° livello;
 2. Il PUA Generale prevede coerentemente con l'Accordo di 2° livello, una superficie fondiaria della quota ERP in cessione gratuita pari al 20% dell'intera quota ERP/ERS, la quale è/non è stata computata all'interno del calcolo delle aree standard, pari a mq (...); in quanto è/non è stata monetizzata quota parte dello standard pubblico. (n.b. nel caso di non monetizzazione dello standard pubblico, la superficie fondiaria della quota ERP in cessione gratuita pari al 20% della totalità, può essere computata all'interno del calcolo delle aree a standard);
 3. E' / non è stato presentato un progetto imprenditoriale per la residenza speciale che definisce le finalità, modalità di gestione e le categorie sociali a cui è rivolta (vedi elaborato n°...).

SPECIFICITA' DEI SINGOLI ACCORDI

(comma da inserire solo qualora ricada il caso)

- 2.7
- 1- *(art. 45 co 3 lettera d) del POC)*
Il PUA generale prevede trasferimenti/accorpamenti di quote di Suc ricettive, determinando la quota destinata al ricettivo pari a mq (...)

2- *(art. 46 del POC)*

Specificare se l'ambito Co S (...), è definito come "polo funzionale, (...)" e pertanto è stato oggetto di procedura concertata (accordo di programma, ...) con la Provincia (...);*(descrivere la procedura e gli estremi)*;

3- Specificare se l'ambito interseca e/o coinvolge zone qualificate come AVN/ARA, con le annesse prescrizioni.*(descrivere gli eventuali vincoli e/o prescrizioni)*;

ART.3 - OBBLIGHI DEL “SOGGETTO ATTUATORE”.

Il “Soggetto Attuatore” si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare quanto riportato nei punti seguenti:

3.1. ESECUZIONE OPERE PUBBLICHE– punto A) dell’Accordo di 2° livello

(da riportarsi qualora presente il punto A) dell’accordo di 2° livello)

- 3.1.1 Il Soggetto Attuatore ha /non ha attivato concorsi di progettazione, per le seguenti opere *(descrizione delle opere ...)*, in quanto prescritto/non prescritto nell’accordo e/o nell’allegato 2 dell’accordo di 2° livello.
- 3.1.2 Visto l’Accordo di 2° livello punto A) e l’allegata scheda prescrittiva, relativi all’ambito in oggetto, le opere pubbliche individuate e concertate da eseguirsi all’interno dell’ambito e/o esterne all’ambito *(fuori comparto)*, a cura del Soggetto Attuatore, sono:
descrizione delle opere pubbliche da eseguirsi all’interno dell’ambito e/o fuori ambito come specificate nell’accordo di 2° livello e nell’allegata scheda prescrittiva e/o come eventualmente precisate nel presente PUA Generale, Tav. n° ...)
- 3.1.3 Il Soggetto Attuatore dichiara di avere rispettato l’impegno prescritto nell’accordo di 2° livello, ovvero di avere curato e redatto lo studio di fattibilità dell’ opera/e pubblica/che, in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs 163/06, e si obbliga ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere pubbliche sopra descritte applicando le disposizioni contenute nel Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs 163/06) per l’affidamento dei lavori per la loro realizzazione; al fine di consentire l’espletamento da parte del Comune di eventuali controlli e verifiche, il Soggetto Attuatore si obbliga a conservare, ed esibire ove richiesto, tutta la documentazione afferente la/e procedura/e di gara attivata/e nel rispetto delle prescrizioni del Codice Contratti.
- 3.1.4 Nella predisposizione del PUA Generale, coerentemente con quanto prescritto nell’Accordo di 2° livello, sono state meglio definite e precisate le modalità di attivazione ed attuazione delle opere pubbliche, individuando altresì le quantità, le prescrizioni, le modalità, le tempistiche e la stima dei costi, a carico del Soggetto Attuatore in coerenza con le vigenti normative (D. Lgs. 163/06) per l’attuazione delle stesse OO.PP. In relazione a ciò, le opere pubbliche vengono realizzate ed attuate per stralci autonomi e funzionali in relazione ai PUA Stralcio, come individuato negli elaborati del PUA Generale e nello studio di fattibilità.
- 3.1.5 Il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare le tempistiche per la redazione del progetto preliminare/definitivo/esecutivo della/e opera/e pubblica/che, in coerenza con lo studio di fattibilità approvato e così come riportate negli elaborati del PUA Generale e nel relativo Cronoprogramma.
- 3.1.6 Il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati per la realizzazione della/e opera/e pubblica/che, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi e gli impegni per la realizzazione della/e opera/e pubblica.
(da riportarsi solo in caso di attivazione dell’esproprio, in alternativa al punto precedente)
Il Soggetto Attuatore dichiara di non avere la piena disponibilità degli immobili interessati per la realizzazione della/e opera/e pubblica/che
(descrivere le modalità e le tempistiche da attuarsi per l’eventuale acquisizione della piena disponibilità del bene e determinare le modalità di garanzia relative all’indenizzo)
- 3.1.7 Il “Soggetto Attuatore” si obbliga, per sé e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a rispettare la tempistica delle OO.PP., come dallo studio di fattibilità, riportato in sintesi negli elaborati del PUA generale. Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto. La richiesta di proroga dovrà essere inoltrata all’Amministrazione comunale tempestivamente, e comunque prima dello scadere delle tempistiche come concordate e/o preventivate, e potrà essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale.

- 3.1.8 La realizzazione delle opere pubbliche, nel rispetto delle tempistiche preventivate dovrà altresì avvenire in modo completo, autonomo e funzionale, anche per stralci autonomi purché ne venga garantita la funzionalità.
La graduale esecuzione complessiva delle opere pubbliche deve avvenire previa autorizzazione del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dal presente atto, ed eventualmente da quanto sarà riportato nella convenzione dei PUA stralcio.
I tempi di presentazione degli eventuali stralci funzionali sono regolati dalle norme di attuazione del presente piano urbanistico generale.
- 3.1.9 Le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere pubbliche sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" ai sensi del regolamento comunale dei collaudi approvato, eventualmente definite e precisate per i singoli PUA stralcio.

3.2 CESSIONE DI AREE

(da riportarsi qualora presente il punto B) nell'accordo di 2° livello)

3.2.1 CESSIONE DI AREE – punto B) dell'Accordo di 2° livello

Si dà atto che le aree "strategiche" previste all'art. 1 punto B) dell'Accordo di 2° livello sono state cedute alla stipula dello stesso, con atto del Notaio

(da riportare se ricorre il caso)

3.2.2 Qualora prescritto dall'Accordo di II° livello ai fini delle procedure perequative e della cessione delle aree definite "non strategiche", il PUA generale individua le seguenti aree:

area 1

Individuazione catastale	Fg.	mapp	Sup.catastale	Mq.
classificazione di RUE	Cintura verde	<i>in fascia di rispetto fuori fascia di rispetto</i>	Sup.catastale Sup.catastale	Mq. Mq.

proprietà

Altre possibili aree a perequazione:

- Aree della cintura verde; art. 11, c. 2 delle NTA del PSC; art. II.31 c. 4 del RUE;
- Aree di integrazione della cintura verde del capoluogo; art. 11, c. 2 delle NTA del PSC; art. II.31 c. 5 del RUE;
- Aree di riqualificazione dell'ambito archeologico, art. 11, c. 2 delle NTA del PSC,
- Aree private in ambiti di riqualificazione ambientale (Ara 2,3,7,9,11,16; come indicato all' art. 35, c.14 NTA del PSC), art. 11, c. 2 delle NTA del PSC,
- Aree pubbliche soggette a meccanismo compensativo

- la parte Privata si impegna ad effettuare la cessione contestualmente alla stipula della presente convenzione/accordo di 3° livello oppure, entro mesi.....dalla predetta stipula oppure, contestualmente alla stipula della convenzione di PUA Stralcio;

- le suddette aree sono garantite libere da pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per l'Amministrazione Comunale, al momento del perfezionamento della loro cessione;

(da riportarsi qualora presente il punto C) nell'accordo di 2° livello)

3.3 ONERI AGGIUNTIVI E/O EXTRAONERI – punto C) dell'Accordo di 2° livello

- 3.3.1 L'art. 1 punto C) dell'Accordo di 2° livello, prevede l'impegno della Parte Privata ad effettuare il versamento delle somme previste e stimate pari a Euro (...), a titolo di "rimborso" qualora le opere pubbliche o quota parte di esse siano o debbano essere realizzate direttamente dal Comune di Ravenna, pertanto:

(riportare il caso)

1. come previsto dall'accordo di 2° livello la somma di Euro (...) per la realizzazione di (...) è

stata versata all'atto della stipula dell'accordo stesso, ovvero è stata prestata fideiussione di pari importo (riportare estremi);

2. come previsto dall'accordo di 2° livello la somma di Euro (...) per la realizzazione di (...) è stata versata entro mesi/giorni (...) dall'atto della stipula dell'accordo stesso, ovvero è stata prestata garanzia fideiussoria di pari importo (riportare gli estremi);

(da riportarsi qualora presente nell'accordo di 2° livello)

- 3.3.2 Verificato che parte delle opere pubbliche definite dall'accordo di 2° livello, sono state realizzate anticipatamente dal Comune e/o in corso di realizzazione da parte del Comune, in particolare (*descrizione opere...*), il cui costo è pari a € (...), la monetizzazione totale di tali opere è pari a € (...), che sono stati versati/saranno versati con le seguenti modalità: (*descrivere*).

(articolo da inserire solo nel caso di monetizzazione)

4. MONETIZZAZIONE STANDARDS E/O OPERE

(da inserire nel caso in cui previsto nell'accordo)

- 4.1. La verifica dello Standard complessivo per U.E.U./U.E.T.(Unità Elementare Urbana/territoriale) di appartenenza, è/non è superiore a 30mq/ab. Pertanto, è/non è stata richiesta la monetizzazione della quota parte eccedente i 22 mq/ab, destinato a verde pubblico, nella misura che definirà il/i PUA stralcio.

- 4.2 Il PUA generale prevede/non prevede la monetizzazione della quota parte di standard eccedente i 22 mq/ab come da accordo di 2° livello, il cui importo è da determinarsi in sede di PUA Stralcio.

(articolo da inserire solo in caso di scomputi di oneri di U2 a fronte di realizzazione di opere, se previsti nell'Accordo di II livello).

5. SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Come da delibera di approvazione del P.U.A Generale, in attuazione dell'Accordo di II livello, l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria parziale è convertito nell'obbligo del "Soggetto Attuatore" a realizzare totalmente o in parte opere pubbliche di interesse generale di pertinenza del PUA Generale ed individuato nel PUA Stralcio n. (...), comparto di intervento, precisamente:

(descrivere l'opera pubblica);

L'importo da scomputarsi, è determinato in sede di PUA stralcio.

ART.6 – PIANO URBANISTICO STRALCIO (PUA STRALCIO).

- 6.1 Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a presentare il/i PUA stralcio conformemente al PUA Generale, con la seguente tempistica (*descrizione e riferimento Tav. n° PUA stralcio*)

- 6.2 Qualora il PUA Generale in oggetto venga realizzato attraverso uno o più PUA Stralcio, secondo la tempistica riportata nelle norme di attuazione dello stesso piano urbanistico e sopra riportate, la presente convenzione è da ritenersi generale e non comporta anticipo di oneri di urbanizzazione alla stipula della presente.

- 6.3 La validità del presente PUA generale decade qualora il "Soggetto Attuatore" o aventi causa, non provveda alla stipula della presente convenzione entro 6 (sei) mesi dalla data di avvenuta approvazione del PUA Generale, e decade per le parti non attuate qualora non vengano rispettati i tempi previsti di presentazione dei Piani Stralcio nei modi sopra richiamati, oltre che a seguito della mancata stipula delle relative convenzioni, nei termini stabiliti dal successivo art. 10 della presente convenzione.

- 6.4 L'attuazione del presente piano urbanistico generale in uno o più PUA stralcio comporterà la stipula di convenzione per ogni PUA, nonché la corresponsione degli oneri vigenti al momento della stessa stipulazione, relativamente ad ogni PUA stralcio.

- 6.5 Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere stesse in stralci funzionali, in relazione ai PUA stralcio individuati nel PUA Generale, con le modalità e le tempistiche riportate negli elaborati del PUA.

ART 7- GARANZIE

7.1 GARANZIE SPECIALI

Ferma restando la costituzione delle garanzie di portata generale connesse alla convenzione/i del/i PUA stralcio, la Parte Privata è altresì obbligata a rendere idonea garanzia finanziaria mediante fideiussione bancaria o assicurativa a tempo indeterminato da costituirsi in sede di stipula della presente convenzione/accordo di 3° livello in relazione ai seguenti specifici obblighi sanciti con il presente atto, come di seguito meglio precisato:

1) in relazione alle opere pubbliche la cui completa realizzazione viene assunta quale impegno a totale carico della parte Privata da attuarsi secondo la tempistica sancita nella presente convenzione / accordo, l'importo della garanzia viene rapportato ai costi di realizzazione delle opere stesse eventualmente comprensivo dei costi di acquisizione delle aree, come deducibili dallo studio di fattibilità predisposto ed allegato al PUA generale stesso, ovvero € (...): importo che sarà in proporzione ridotto in relazione allo stato avanzamento lavori, oggetto dei singoli PUA stralcio .

2) in relazione alle aree - la cui cessione è stata demandata dall'accordo di 2° livello al PUA Generale - e come individuate al punto 3.2.2.del presente atto per le quali si è convenuto di posticipare la suddetta cessione, rispetto alla stipula, della presente convenzione, di mesi (...) oppure contestualmente alla stipula della convenzione di singoli PUA Stralcio, come sopra riportato, l'importo della garanzia viene rapportato al valore delle aree stesse, quale risultante in base alle destinazioni di Piano ed ai valori definiti nell'ambito dello specifico Regolamento vigente in ordine alla "Determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili" e sue successive modifiche.

- 7.2 Tutte le garanzie di cui sopra sono prestate, con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, co. 2°, 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.; la fideiussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.
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.8- NORME FINALI

- 8.1 Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione di PUA Generale 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, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata e a citare gli impegni principali assunti nella stessa.
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 negli Accordi in precedenza già stipulati e nei relativi Allegati, dichiarando altresì, agli effetti del secondo comma dell'art. 1341 Cod. Civile, di approvarne tutti i patti, condizioni e obblighi in quanto parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 9 – PENALI

(da inserire nel caso in cui previsto dall'accordo)

9.1 Ferma restando l'applicazione delle penali come previste all'art. 4 dell'Accordo di 2° livello in relazione ai mancati/ritardati adempimenti rispetto agli specifici impegni assunti con lo stesso Accordo di II° livello, parimenti la parte Privata sarà assoggettata allo stesso regime di penali computate sempre per un importo giornaliero e più precisamente:

- 50 Euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese

in relazione a ritardi/inadempimenti rispetto alle tempistiche sancite con la presente convenzione/accordo di 3° livello, e contestati tramite diffida, con particolare riferimento, tra l'altro, alle seguenti casistiche:

- redazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere pubbliche a carico della Parte Privata nei termini pattuiti;
- predisposizione e presentazione dei PUA stralcio contemplati nei termini pattuiti nonché attivazione e attuazione dei singoli stralci funzionali della/e opera/e pubblica/che.

9.2 Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni o più in generale il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore in qualunque ipotesi comunque non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato dal Soggetto Attuatore, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dalla stessa Convenzionestessa, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nella presente convenzione, a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione della convenzione per inadempimento, ivi compresa la eventuale decadenza della validità dello stesso PUA generale con gli effetti consequenziali, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

9.3 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 fideiussione/i cauzionali nel periodo di vigenza della/e stessa/e a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del "Soggetto Attuatore" a provvedere agli adempimenti richiesti.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

Resta altresì impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'Amministrazione Comunale la risoluzione della convenzione/accordo per inadempimento:

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.

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

convenzione tipo di PUA

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 Servizio Gestione Urbanistica ed ERP del 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 _____;

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 POC
a _____, regolamentata dall'art. _____ delle relative NTA;
- (inserire se trattasi di stralcio attuativo di comparto concertato art.18)*
- 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,
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;

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

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° _____;
- *(inserire se trattasi di stralcio attuativo di comparto concertato art. 18 e se ricorre il caso)*
che la Provincia con delibera della Giunta Provinciale n. (...) del (...) si è espressa favorevolmente in merito alla VAS/VALSAT con / senza prescrizioni e contestualmente con / senza rilievi sul PUA Generale.
(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 (BUR) 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 da parte del Consiglio Comunale 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/Fondiarie 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 .La sistemazione minima indispensabile del verde pubblico, in conto opere di urbanizzazione primaria, è quella 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.19 c.1 del RUE 5.1, 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
- 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.13, c4 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. _____.

3.1.8 Il "Soggetto Attuatore" garantisce che le aree da cedere, di cui all'oggetto sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli.

(comma da inserire solo nel caso di monetizzazione di standards 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 standard 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. 93 del D.Lgs. n. 163/2006 e relativo regolamento, 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 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione, la loro esecuzione è totalmente a carico del Soggetto attuatore e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

3.4 In relazione all'obbligo di cui al precedente art. 3.3 ed ai sensi dell'art. 10, comma 9 del D.Lgs. n. 163/2006, il "Soggetto Attuatore" provvederà ad individuare, secondo i propri ordinamenti, uno o più soggetti cui affidare i compiti propri del responsabile del procedimento, di cui al comma 2 dello stesso art. 10 e limitatamente al rispetto delle norme del D.Lgs. n. 163/2006 alla cui osservanza il "Soggetto Attuatore" è tenuto, e i compiti di responsabile dei rapporti con il Comune in relazione agli obblighi assunti con la presente convenzione. Il nominativo del soggetto o dei soggetti incaricati sarà comunicato tempestivamente al Comune, in ogni caso, prima o contestualmente alla richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.
Il "Soggetto Attuatore", direttamente o per mezzo del responsabile di cui sopra, ha l'obbligo e la responsabilità di inviare le comunicazioni all'Osservatorio dei contratti pubblici di cui all'art. 7, comma 8, del D.Lgs. n. 163/2006.

3.5 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.

3.6 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.15, comma 11 del POC5.

ART.4 – ONERI DOVUTI

4.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Premesso che il Soggetto Attuatore ha l'obbligo prioritario di realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti o necessarie all'attuazione del PUA, qualora risultino totalmente e/o parzialmente già esistenti opere di urbanizzazione primaria a servizio diretto del PUA, il "Soggetto Attuatore" versa come acconto alla Cassa Comunale, contestualmente alla firma della presente convenzione, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovuti per l'area di intervento in oggetto, o

calcolata come conguaglio degli oneri relativi alle opere già esistenti, risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche vigenti.

L'importo in acconto dovuto è pari a € _____ risultante dal prodotto dell'onere o della percentuale di U1 esistenti per le zone di _____ per i mq. di Superficie utile complessiva (Suc) realizzabile, pertanto:

€/mq. _____ x (% di U1) x mq. _____ x 65% = € _____ (totale).

La specifica, per ogni singolo lotto dell'onere dovuto è stato calcolato come da tabella allegata alla presente convenzione e riportata nelle condizioni generali.

L'onere dovuto, relativo alle opere di urbanizzazione primaria come sopra calcolato è stato versato alla Cassa Comunale in data _____ ricevuta n° _____.

L'eventuale conguaglio degli oneri è regolamentato dal punto 5 delle condizioni generali.

E' comunque dovuta la quota di onere (U1) afferente alla depurazione, in unica soluzione, al rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati.

4.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga a versare come acconto alla Cassa Comunale, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, l'onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria dovuto per le aree di intervento così come sotto descritto, relative a: *(da specificare)*

tutta l'area di comparto oggetto del piano urbanistico;

oppure

parte dell'area di comparto e precisamente dello stralcio funzionale n. _____.

Tale onere, risultante dall'applicazione delle tabelle vigenti, è pari a € _____ risultante dal prodotto dell'onere di U2 per le zone di _____, per mq. di Superficie utile complessiva (Suc) realizzabile. Pertanto:

€/mq. _____ x mq. _____ x 65% = € _____

La specifica, per ogni singolo lotto dell'onere dovuto è stata calcolata come da tabella allegata alla presente convenzione e riportata nelle condizioni generali.

L'onere dovuto, relativo alle opere di urbanizzazione secondaria, come sopra calcolato è stato versato nella Cassa Comunale in data _____ ricevuta n° _____.

L'eventuale conguaglio degli oneri è regolamentato dal punto 5 delle condizioni generali.

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° _____.

(articolo da inserire solo nel caso di monetizzazione)

4.4 MONETIZZAZIONE STANDARDS O OPERE

In riferimento alla richiesta di monetizzazione totale o parziale degli standards, avanzate dal "Soggetto Attuatore" ai sensi delle Norme del RUE e del POC vigenti, e accettata in sede di approvazione della presente convenzione di PUA da parte del Consiglio Comunale, il "Soggetto

Attuatore" dovrà corrispondere a fronte della mancata cessione delle aree e relative opere, alla firma della presente convenzione, l'importo di € _____, determinato dalla somma degli importi sotto riportati e così calcolati:

Sup. standards monetizzati

mq. _____ x (prezzo unitario) €/mq _____ = € _____

(Il prezzo unitario sopracitato è quello valutato dal Servizio Patrimonio).

Superficie standards mq. _____ x (prezzo unitario) €/mq _____ = € _____

Il prezzo unitario sopra citato è quello stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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

(articolo da inserire solo in caso di scomputi di oneri di U2 a fronte di realizzazione di opere).

(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° _____.

4.5 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, 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.

In ogni caso è sempre dovuta la quota dell'onere di U2, relativa alle chiese e agli altri edifici per servizi religiosi, pertanto:

€/mq. _____ x 7% x mq. _____ x 65% = € _____.

L'eventuale conguaglio degli oneri è regolamentato dal punto 5 delle condizioni generali.

(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.

ART.5 – PIANO URBANISTICO E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE

5.1 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 entro i termini di validità del piano urbanistico, ovvero entro dieci anni dalla data della stipula della presente convenzione.

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

presente convenzione.

Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto, per cause indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore. La domanda di proroga dovrà essere inoltrata alla G.C. e concessa da parte della stessa, per un periodo comunque non superiore a 3 anni.

(in alternativa al punto precedente da inserirsi solo in caso di convenzione generale)

- 5.1** Qualora il piano urbanistico in oggetto venga realizzato attraverso stralci funzionali, secondo la tempistica riportata nelle norme di attuazione dello stesso piano urbanistico, la presente convenzione è da ritenersi generale e non comporta spese e/o oneri aggiuntivi alla stipula della presente.

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

- 5.1** La convenzione generale, stipulata con atto del Notaio _____, in data ____ registrato e trascritto il ____ a ____ n. ____, prevede la realizzazione del piano urbanistico generale, approvato con delibera di _____, il _____, mediante stralci funzionali con relative convenzioni per le rispettive aree funzionali; la presente convenzione è relativa allo stralcio funzionale n.____, come individuato nella tav. n. ____ del piano urbanistico generale approvato.

I progetti urbanistici relativi ad ogni stralcio funzionale dovranno essere redatti in conformità con il piano urbanistico approvato.

(da inserirsi solo in caso di convenzione generale)

- 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 presente convenzione; qualora, nel termine sopra citato non siano stati costruiti i manufatti edilizi, si applica quanto stabilito nelle condizioni generali.

Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto, per cause indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore. La domanda di proroga dovrà essere inoltrata alla G.C. e concessa da parte della stessa, per un periodo comunque non superiore a 3 anni.

(da inserirsi solo in caso di mancanza di collegamento della fognatura a depurazione)

- 5.3** Considerato che al momento la zona non è servita da rete fognaria pubblica collegata a depurazione viene approvato il 1° stralcio con la possibilità edificatoria di mq. _____ di Suc pari a ____ abitanti equivalenti. Ogni singola unità immobiliare, dovrà essere dotata di sistemi individuali per il trattamento delle acque reflue domestiche quali degrassatori, fossa IMHOFF e filtro batterico anaerobico (Regolamento Comunale Pubblica Fognatura art. 28.c)

Prima dell'ultimazione degli immobili inseriti nel 1° stralcio, il soggetto attuatore, e/o i suoi aventi causa, dovrà verificare presso l'Ente Gestore delle fognature l'avvenuto collegamento a depurazione della rete fognaria pubblica della zona, in quanto le unità immobiliari che saranno ultimate dopo il collegamento a depurazione della zona saranno esentate dagli obblighi di cui al primo comma e dovranno essere dotate di sistemi individuali per il trattamento delle acque reflue domestiche quali degrassatori e fossa IMHOFF o biologica (Regolamento Comunale Pubblica Fognatura art. 28.b).

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; l'Ente fidejussore deve avere sede o una filiale o un recapito nel Comune di Ravenna; 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.

La garanzia per le opere di urbanizzazione secondaria, come riportate all'art. 4.2 della presente convenzione, sarà pari al 110% del valore di massima stimato per la loro realizzazione.

Il "Soggetto Attuatore" ha costituito garanzia mediante fidejussione bancaria/polizza fidejussoria rilasciata da _____ in data _____, pari a € _____ corrispondente all'ammontare così calcolato:

- (U2) €/mq. _____ x mq. _____ 110% = € _____
- (U1) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 100% = € _____
- (Verde di U1) €/mq. _____ x mq. _____ = 100% = € _____
- che sommano € _____.

Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso, al ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dovrà garantire con apposita polizza fidejussoria l'eventuale conguaglio determinato dal reale costo di realizzazione delle opere stesse risultante dal computo metrico 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 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 7.1** Il "Soggetto Attuatore" 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 all'inizio dei lavori. Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto. La richiesta di proroga dovrà essere inoltrata al Sindaco non oltre il termine di validità riportate nel presente atto e nelle condizioni generali o nel permesso di costruire.

- 7.2** La costruzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in modo completo e unitario e assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti 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.
- 7.3** 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".
- 7.4** Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del "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.

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 30 giorni 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 preliminare/definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, 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 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:

- a) In sede di esame dei progetti esecutivi, presentati al fine del rilascio dei relativi permessi, gli Uffici Tecnici Comunali si riservano di apportare le modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti;
- b) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- c) 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;
- d) 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;
- e) Obbligo da parte del "Soggetto Attuatore" del rispetto della normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavori 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;
- f) 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;

- g) 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;
- h) 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.
- i) 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;
- l) 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;
- m) 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, (Sovrintendenza Archeologica Regionale) sospendendo immediatamente i lavori. Il "Soggetto Attuatore" si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopracitato;
- n) Obbligo di installare e mantenere il cantiere in condizioni di sicurezza e buona organizzazione in conformità alle norme di legge ed ai principi indicati negli articoli IX.7 e IX.8 del 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 - Il titolare finale, per il ritiro del permesso di costruire dei fabbricati compresi nel PUA entro il termine stabilito dalla convenzione, dovrà versare l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria e primaria se dovuti, già corrisposti dal "Soggetto Attuatore" per ogni singolo lotto, derivanti dall'eventuale incremento della superficie netta abitabile rispetto al valore stimato all'atto della presente stipula; a tale incremento di superficie si applica l'onere a mq. indicato nelle tabelle parametriche regionali vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire.

Nel caso in cui intervengano variazioni dei valori delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione rispetto a quelli indicati nella convenzione, il titolare del permesso di costruire dovrà

corrispondere anche l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria, e primaria se dovuti, pari alla differenza fra l'onere già corrisposto dal "Soggetto Attuatore" per ogni singolo lotto, rivalutato in base agli indici ISTAT del "costo di costruzione" per il tempo intercorso dalla stipulazione della convenzione alla data di variazione delle tabelle parametriche, e l'onere risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche vigenti al momento della richiesta dei permessi di costruire i singoli fabbricati.

I singoli permessi di costruire sono comunque soggetti al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art.27 della Legge Regionale n.31/2002, fatta salva la facoltà di convenzionamento di cui all'art.30 comma 3 e art.31 della stessa Legge Regionale.

PUNTO 6 - 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 7 - 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 8 - 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 quanto 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 presente convenzione.

PUNTO 9 - Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità (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 siano stati adempiuti gli altri impegni riportati nella presente convenzione.

Alla richiesta di certificato di conformità edilizia e 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 10 - 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 superficie netta abitabile all'atto del rilascio del permesso di costruire.

PUNTO 11 - Le destinazioni d'uso, risultanti dal piano urbanistico in oggetto, sono vincolanti. Il cambio di destinazione d'uso, ammissibile da RUE, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards pubblici e privati. Tale eventualità costituisce variante al piano urbanistico.

PUNTO 12 - 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 13 - 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 14 – 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 15 - 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 16 - 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 17 - 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 circoscrivibili.

PUNTO 18 - 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 19 – 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 20 - Il "Soggetto Attuatore" si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree definite tali dal piano urbanistico.

PUNTO 21 - La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

PUNTO 22 - La presentazione, da parte del "Soggetto Attuatore" e/o dei richiedenti finali delle singole domande di permesso di costruire è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Urbanistico. I permessi di costruire dei fabbricati, nonché quelli relativi alle opere di urbanizzazione, non saranno rilasciati prima della stipula della presente convenzione e previo pagamento dell'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione nonché dell'intero contributo del costo di costruzione, come riportati negli articoli 4 e 6 della convenzione stipulata.

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 23 - "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:

- a) a realizzare le opere edilizie coerenti con l'impianto del piano urbanistico approvato;
- b) 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;
- c) 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