



# Comune di Morciano di Romagna

## Provincia di Rimini

### CONVENZIONE TIPO PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

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 Urbanistica/Ed. Privata del  
Comune di Morciano di Romagna,  
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 Progetto Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata  
interessante un' area sita in Morciano di Romagna identificata dal PRG/V con  
l' indicazione C1m\_\_ ai sensi dell' art.28 L.1150/42 e all' art.25 (\*) della L.R. 47/78 e  
successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi delle Norme di Attuazione (N.T.A.)  
del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente e del Regolamento Edilizio Comunale  
(R.E.) vigente;

*(\*) nota: qualora il PUA sia in variante al P.R.G. l' iter procedurale è quello previsto  
dall' art.3 L.R. 46/88, così come modificato dal' art.15 della L.R. 6/95*

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 Morciano di Romagna, al foglio n. \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_, per una estensione complessiva catastale di mq. \_\_\_\_\_ circa, ha presentato un Progetto Urbanistico interessante detti terreni;
- che il Progetto Urbanistico in argomento interessa un' area destinata a zona C1 dal P.R.G. vigente, e regolamentata dalla scheda \_\_\_\_ delle relative N.T.A. con obbligo di Progetto Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per complessivi mq. \_\_\_\_\_, circa, da redigersi e attuarsi secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale sopracitato;
- che per l' utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Progetto Urbanistico è stato predisposto a firma del \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ C.F./P.I. \_\_\_\_\_ iscritto all' Albo degli \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ secondo il disposto delle precitate leggi urbanistiche nazionali e regionali, nonché del P.R.G. vigente e nelle condizioni generali allegate al presente atto e del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.);
- che la/e ditta/e proprietaria/e, in proprio o tramite i loro legali rappresentanti, hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi dell' art.22 della L.R. 47/78 così come previsto dall' art.25 della L.R. 47/78 e dal' art. 60 del R.E.;
- *( comma da inserire solo nel caso di Piano di Recupero )*  
che il Progetto Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è stato adottato, ai sensi dell' art.21 e dell' art. 26 della L.R. 47/78, con delibera di C.C. n° del \_\_\_\_\_;
- *( comma da inserire solo nel caso di PUA in variante al PRG )*  
che il Progetto Urbanistico Esecutivo (P.U.A.), essendo in variante al P.R.G., è stato trasmesso alla Giunta Provinciale, ai sensi dell' art.3 della L.R. 46/88, come modificato dall' art.15 della L.R. 6/95, in data .../.../... e che la Provincia ha espresso il seguente parere:  
\_\_\_\_\_;
- che il Progetto Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è stato depositato presso la Segreteria del Comune e pubblicato all' Albo Pretorio del Comune di

Morciano di Romagna per trenta giorni interi e consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ ai sensi dell' art.25 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni;

- che nei trenta giorni successivi al compiuto 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 \_\_\_\_\_ ;
- che il Consiglio Comunale, ha approvato il Progetto Urbanistico in oggetto con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva in termini di legge;
- 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 progetto urbanistico;

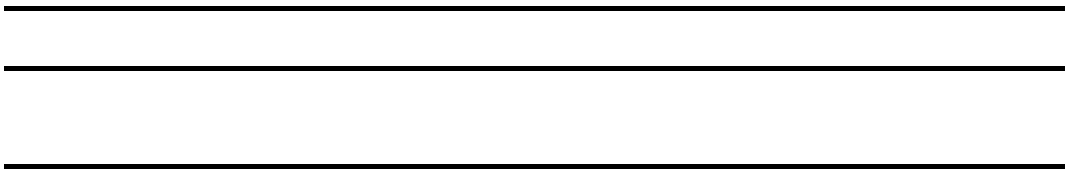
## **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

**ART.1** Le premesse formano parte integrante della presente convenzione generale.

## **ART.2 – CONTENUTI DEL PROGETTO URBANISTICO**

**2.1** L' attuazione del Progetto Urbanistico Attuativo ricadente sul terreno sito in Comune di Morciano di Romagna di proprietà di \_\_\_\_\_ censito al N.C.T. del Comune di Morciano di Romagna, foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_; approvato con delibera del Consiglio Comunale N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva a termini di legge avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione generale ed al Progetto Urbanistico, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dagli elaborati sotto indicati redatti conformemente al vigente P.R.G. e al vigente Regolamento Edilizio Comunale (R.E.):

- Elenco elaborati



2.2 Le eventuali precisazioni, che non costituiscono variazioni al Progetto Urbanistico sopraindicato nell' elaborazione dei progetti esecutivi e/o in fase esecutiva, saranno ammesse previa acquisizione di pareri e/o nulla osta degli Uffici competenti e della C.Q., rimanendo comunque vincolante quanto disposto nelle " norme di attuazione" , del Progetto Urbanistico stesso, nonchè dalla presente convenzione.

### **ART.3 OBBLIGHI DEL " SOGGETTO ATTUATORE"<sup>1</sup> .**

3.1 Il " Soggetto Attuatore" ai sensi dell' art.28 della Legge 17.08.1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, dell' art.22 della L.R. 47/78 e dell' art. 60 del R.E., si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- a cedere gratuitamente al Comune entro i termini stabiliti nei successivi articoli del presente atto, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto, così come le opere stesse dopo la realizzazione a collaudo avvenuto, e precisamente:

a) strade

mq. \_\_\_\_\_ circa

b) parcheggi pubblici

mq. \_\_\_\_\_ circa

c) area ad uso pubblico per parchi e servizi di quartiere

mq. \_\_\_\_\_ circa

d) piazzole di alloggiamento per contenitori RSU e raccolte differenziate

mq. \_\_\_\_\_ circa

---

<sup>1</sup> Si da atto che i soggetti attuatori sono tenuti al rispetto della normativa di cui al decreto legislativo 16.03.2006. n. 163 avente per oggetto: "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", se e in quanto compatibili.

- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alla viabilità esterna e alle reti tecnologiche generali esterne e gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione 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 (I parcheggi dovranno essere realizzati completi di impianti, verde e marciapiedi, come da progetto urbanistico approvato; essi sono da considerarsi di norma quali opere di urbanizzazione primaria)

b) Fognatura bianca e nera o mista

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 attrezzato e/o verde di arredo.

h) Altro (*da specificare*)

- a realizzare, in conto opere di urbanizzazione primaria, una sistemazione delle aree di verde attrezzato come da progetto allegato realizzato sulla base del " Piano Comunale del Verde" in vigore al momento della sottoscrizione della presente convenzione;

- Il " Soggetto Attuatore" si obbliga inoltre a sostenere l' onere di manutenzione delle opere a verde comprese nelle urbanizzazioni primarie e secondarie per un periodo di anni tre successivi alla data ultimazione delle stesse.

#### **ART.4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI.**

**4.1** Il " Soggetto Attuatore" si obbliga a versare come acconto alla Cassa Comunale, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto il 65% dell' onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria dovuto per le aree di intervento così come sottodescritto relative all' area di comparto oggetto del progetto urbanistico;

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 S.U.

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° \_\_\_\_\_

Il conguaglio degli oneri è regolamentato dal punto 5 delle condizioni generali.

**4.2** Qualora risultino totalmente e/o parzialmente già esistenti le opere di urbanizzazione primaria, 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 per le zone di \_\_\_\_\_, per i mq. di S.U. pertanto:

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

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

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

**4.3** 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<sup>2</sup>” 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, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. 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 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.

#### **4.4<sup>3</sup> “ Bonus Edificatorio” (art. 16, comma 7 N.T.A.)**

Sulla base dell’ art. 16 delle NTA vigenti il soggetto attuatore ha richiesto in data \_\_\_\_\_ di poter utilizzare il “ bonus edificatorio” . Con delibera di giunta n.\_\_\_\_\_ del\_\_\_\_\_ la giunta comunale ha individuato l’ opera pubblica o di interesse generale consistente in (specificare l’ opera) \_\_\_\_\_. Il soggetto attuatore ha quindi presentato in data \_\_\_\_\_ il progetto preliminare dell’ opera sopra citata. Il progetto preliminare è stato approvato in data\_\_\_\_\_ con delibera di giunta n.\_\_\_\_\_ la quale ha altresì autorizzato il soggetto attuatore a presentare il PUA nonché il progetto definitivo dell’ opera.

Il progetto definitivo è stato approvato dalla Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_.

---

<sup>2</sup> Per le opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, si applicano, se ricorrono le condizioni ivi previste, le disposizioni di cui al d.lgs. n. 163/2006.

In ogni caso, ai sensi di quanto previsto dall’art. 122, del citato d.lgs. n. 163/2006, trattandosi di opere a scomputo degli oneri ex art. 32 del d.lgs.n. 163/2006, prima dell’avvio dell’esecuzione delle opere, gli uffici tecnici delle amministrazioni locali interessate, trasmettono alle competenti procure regionali della Corte dei Conti gli atti adottati e tutta la documentazione relativamente agli interventi edilizi da realizzare, come sopra specificato, a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

<sup>3</sup> Previsione da inserire solo per le zone di espansione C1, aventi una superficie superiore a 5.000 mq.

Si dà atto che il servizio lavori pubblici con relazione allegata alla presente convenzione ha certificato la congruità economica del progetto definitivo dando atto che “ trovano applicazione le norme in materia di lavori pubblici se ed in quanto applicabili” . In particolare il “ bonus edificatorio” è fissato sulla base del valore dell’ opera pubblica o di interesse generale da realizzare il cui costo deve essere almeno uguale al valore delle superfici oggetto di bonus, sulla base del loro valore ai fini ICI per l’ annualità di riferimento. Pertanto il bonus edificatorio individua una superficie utile aggiuntiva  $Sub = \frac{\text{Costo opera}}{\text{valore fini ICI di Su}}$  e quindi  $Sub = \frac{\text{€}}{\text{€}} = \text{mq.}$

Il soggetto attuatore dovrà presentare il progetto esecutivo dell’ opera affinché il Comune, a mezzo del servizio lavori pubblici, provveda ad approvarlo, definendo modalità di controllo, nel rispetto della normativa in materia di lavori pubblici.

- Entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica, il soggetto attuatore, deve:
  - o avviare l’ opera nel rispetto della normativa dei lavori pubblici se ed in quanto applicabile;
  - o completare i lavori nel rispetto della tempistica stabilita con il progetto definitivo;
  - o prestare idonea garanzia per tutti gli obblighi ed impegni assunti, mediante fidejussione bancaria o assicurativa dell’ importo pari al valore dell’ opera da realizzare. La fidejussione deve contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all’ eccezione di cui all’ art. 1957, comma 2, del codice civile nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Morciano di Romagna. Lo svincolo della fideiussione avverrà pertanto ad esteso collaudo favorevole definitivo dell’ opera da parte degli uffici comunali. Qualora invece siano riscontrate gravi difformità, l’ Amministrazione Comunale, previa diffida, inviterà il soggetto attuatore a porvi rimedio nel termine che sarà fissato dai competenti uffici comunali. La polizza, con validità non inferiore ad un anno, è tacitamente rinnovabile di anno in anno. Lo svincolo della medesima è, comunque, subordinato alla realizzazione e consegna al Comune delle opere collaudate ai sensi di legge.

Qualora, per qualsiasi motivo dipendente da fatti o cause imputabili al soggetto attuatore, non vengano rispettati gli obblighi assunti, il Comune di Morciano di Romagna procederà all’ escussione della garanzia come sopra descritta, fatti salvi gli eventuali danni da quantificarsi in sede giudiziaria.

Nel rispetto delle normative vigenti si dà atto che eventuali varianti si approvano secondo quanto previsto dalle norme in tema di lavori pubblici e/o regolamenti o statuti del Comune di Morciano di Romagna.



#### **4.5 Cessione aree al Comune per iniziative di rilevante interesse sociale: edilizia economica popolare (art. 16, comma 5 N.T.A.)**

- Per le aree sottoposte a Piano Attuativo individuate nelle NTA come C1 aventi una superficie superiore a 5.000 mq. il soggetto attuatore è tenuto, ricorrendone i presupposti di fatto e di diritto, a prevedere e cedere al Comune un' area, affinché lo stesso attui iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, e cioè il soddisfacimento dell' edilizia economica e popolare.

L' area di cui al comma precedente dovrà essere dimensionata al fine di ospitare l' indice di utilizzazione territoriale dello 0,05 mq/mq aggiuntivo rispetto a quello previsto dalle relative schede.

In particolare su tale area si applica quanto segue:

- a) La capacità edificatoria risultante dalla applicazione dell' indice di cui sopra dovrà essere reperita nell' ambito di un' area della dimensione pari al doppio della  $S_u$  da realizzarsi, ( $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ );
  - b) l' area oggetto di cessione dovrà essere completamente urbanizzata;
  - c) lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria derivante dalla predetta cessione di area a favore del Comune sarà determinata dal valore convenzionale pari al 10% del valore delle aree edificabili ai fini ICI per l' annualità di riferimento che viene stabilito con apposita deliberazione di Giunta comunale.
- Il soggetto attuatore, ricevuta la comunicazione afferente l' approvazione del PUA, entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica e comunque prima del rilascio dei permessi di costruire, si impegna ad eseguire il frazionamento dell' area e cederla al Comune.
  - Nel caso in cui la cessione delle aree al Comune avvenga a frazionamento catastale non ancora approvato, i soggetti attuatori, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro, il successivo atto di identificazione catastale, una volta intervenuta l' approvazione del frazionamento.

Si dà quindi atto che il presente PUA ha ottemperato all' obbligo di individuazione dell' area da cedersi al comune la quale è chiaramente indicata nelle tavole costituenti il Piano Urbanistico con l' indicazione “ Aree per il soddisfacimento dell' edilizia economica popolare”

**4.6** I soggetti attuatori si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest' ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del PUA.

## **ART.5 – PROGETTO 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 permesso di costruire rilasciato per le relative opere.

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)*

**5.2** 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 SU 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

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.

**5.3** Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

**5.4** La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare le prescrizioni imposte dalle società erogatrici dei servizi nonché del piano comunale del verde e delle linee guida approvate dal comune sino alla effettiva presentazione del progetto esecutivo.

5.5 All'atto della presentazione dei singoli permessi di costruire riferiti ai singoli lotti il soggetto attuatore dovrà versare alle casse comunali il conguaglio degli oneri di urbanizzazione in vigore al momento della richiesta rispetto a quelli precedentemente versati previsti all'articolo 4.1.

## ART.6 – GARANZIE

6.1 Il "Soggetto Attuatore", in relazione al disposto del paragrafo 4, art.8, 5° comma L.765/67, e all'art.22 della L.R. 47/78, e del R.E. vigente, ha costituito a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori, delle opere di urbanizzazione primaria ed eventuali opere di urbanizzazione secondaria da scomputarsi dagli oneri, così come riportato all'art.4 e relativi sotto articoli della presente convenzione, della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, delle spese di collaudo delle opere e dei lavori medesimi garanzia/e fidejussoria/e bancaria/e o assicurativa a tempo indeterminato: l'Ente fidejussore dovrà avere sede o una filiale nel Comune di Morciano di Romagna. La fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte dell'Ente garantito. La garanzia per le opere di urbanizzazione, come riportate all'art. 3.1 della presente scrittura, è pari al 100% del valore di massima stimato per la loro realizzazione. Qualora venga previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria a fronte della realizzazione di opere la garanzia per le opere di urbanizzazione secondaria, come riportate all'art.4.3 della presente convenzione, sarà pari al 110% del valore di massima stimato per la loro realizzazione oltre all'Iva nei modi di legge.

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

(U2) € /mq. \_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_ 110% = € \_\_\_\_\_ (se oggetto di scomputo)

(U1) € /mq. \_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ x 100% = € \_\_\_\_\_

Il "Soggetto Attuatore" verserà, contestualmente alla presente scrittura, alla Cassa Comunale l'importo di € \_\_\_\_\_ pari al 2% dell'ammontare totale delle urbanizzazioni secondarie, versamento avvenuto alla Cassa Comunale, come da ricevuta n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, somma quest'ultima che verrà incamerata definitivamente dall'Amministrazione a rimborso spese per esame e istruttoria pratica, controllo, sopralluoghi, ecc.

**6.2** Le spese di collaudo tecnicofunzionale e tecnicoamministrativo in corso d' opera e/o finale delle opere sopracitate sono a totale carico del " Soggetto Attuatore" . Il rilascio dei permessi di costruire nell' ambito del comparto d' intervento è subordinato all' esistenza delle opere di urbanizzazione primaria inerenti detta area o all' impegno di contemporanea esecuzione delle stesse, così come riportato nella presente convenzione all' art. 3.1 e previa presentazione di richiesta di permesso di costruire per dette opere.

**6.3** Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il " Soggetto Attuatore" autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l' esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

**6.4** 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 dai relativi permessi e dalle norme di attuazione del PUA.

**6.5** Il " Soggetto Attuatore" si obbliga, per sè 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. Tale proroga dovrà essere inoltrata al Sindaco non oltre il termine di validità riportate nel presente atto e nelle condizioni generali. 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, pari al 100%, con detrazione dell' importo già garantito come determinato all' art. 6.1 della presente convenzione. La conformità dei prezzi unitari deve essere dichiarata dal progettista incaricato e dal " Soggetto Attuatore" , e verificata dagli Uffici Comunali competenti.

## **ART.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**7.1** 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 progetto 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.

## **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. 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 dall' art.3 L. 47/85; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell' A.C. 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 e 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 MORCIANO DI ROMAGNA

Il Responsabile 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

## CONDIZIONI GENERALI

### OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

**PUNTO 1** Le opere di cui all' art. 3.1 verranno costruite direttamente dal “ Soggetto Attuatore” e la loro realizzazione dovrà avvenire prima o contemporaneamente all' edificazione dei lotti, previo rilascio del permesso di costruire. Tutte le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto di urbanizzazione approvato e coerentemente con l' impianto del progetto urbanistico approvato.

### PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E GESTIONE DELLE OPERE

**PUNTO 2** I progetti esecutivi relativi ai singoli permessi di costruire, dovranno essere conseguenti e conformi al progetto urbanistico approvato, nonché le opere dovranno essere 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 prescrizioni in sede di rilascio dei singoli permessi.

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

- a) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- b) Rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il

rispetto sulla “ sicurezza” in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;

- c) Il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare, prima dell’ avvenuto inizio lavori, la data suddetta a tutti gli uffici interessati con lettera R.R.; 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;
- d) Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità 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. Conseguentemente l’ intervento per i cennati fini, degli Organi comunali così come la mancanza di ogni rilievo non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell’ opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell’ intervento od opera;
- e) Tutte le strade dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare, e nei modi eventualmente definiti dal Comune, e/o Provincia;
- f) 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.
- g) Obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche, con targhetta aggiuntiva “ strada privata” in attesa della classificazione a strada comunale;
- h) Obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e



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

- i) Se durante i lavori emergessero reperti di interesse storicoarcheologico, 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;
- j) 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.

**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.

**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 progetto 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.

## **PROGETTO URBANISTICO E REALTIVI 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 progetto urbanistico, ovvero entro dieci anni dalla data della stipula della convezione, salvo quanto diversamente disposto dalla convenzione stessa e/o dagli elaborati facenti parte integrante dell' atto stipulato.

**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, previa comunicazione di fine lavori e richiesta di collaudo, 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 progetto 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; i suddetti termini sono in applicazione del disposto dell' art.22 L.R. 47/78.

**PUNTO 11** Le destinazioni d' uso, risultanti dal progetto urbanistico in oggetto, sono vincolanti. Il cambio di destinazione d' uso, ammissibile da PRG, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards pubblici e privati, come stabilito dalle norme di PRG, e dalla legislazione regionale. Tale eventualità costituisce variante al progetto 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.

**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 Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, dalle norme del Regolamento Comunale Edilizio e di quello d' Igiene, fatto salvo l' art.21 della Legge n.10 del 28.01.1977 e suoi adempimenti regionali o comunali e nel rispetto delle norme del presente progetto urbanistico.

## **GARANZIE**

**PUNTO 14** -Per l' esecuzione delle opere di competenza del “ Soggetto Attuatore” e da questi direttamente eseguite, nonché di quelle di cui all' art.3 della convenzione stipulata, dovranno essere presentati all' Amministrazione Comunale i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati, per l' esame e l' approvazione da parte dei competenti organi comunali. I progetti esecutivi relativi a servizi controllati da altri Enti, dovranno riportare il preventivo nullaosta da parte dell' Ente direttamente interessato. I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo, da effettuarsi dopo l' ultimazione dei lavori stessi, è riservato alla esclusiva competenza di un tecnico all' uopo incaricato dal Comune. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche tecnici comunali e degli altri Enti interessati per i singoli servizi. Le spese di collaudo delle opere sopracitate sono a totale carico del “ Soggetto Attuatore” .

**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 Progetto Urbanistico con gli opportuni riferimenti.

**PUNTO 16** Le aree, le opere, gli impianti e tutti i servizi di cui all’ art.3 della convenzione diverranno gratuitamente di proprietà comunale, dopo che sarà stata accertata la loro esecuzione a regola d’ arte con il collaudo favorevole. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo finale dovrà avvenire entro 10 mesi dalla richiesta del Soggetto Attuatore. L’ A.C. si riserva la facoltà di richiedere professionalità distinte per i collaudi relativi alle opere a verde, e alle opere infrastrutturali, nonché in funzione delle opere stesse di nominare i collaudatori tecnicofunzionale e amministrativo in corso d’ opera e/o finale. Le spese di collaudo sono a totale carico del “ Soggetto Attuatore” . Ferme restando le garanzie prestate con le fidejussioni di cui all’ art.6, della convenzione con il passaggio di proprietà degli impianti e dei servizi viene trasferito a carico del Comune, o degli Enti, anche l’ onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresa la pulizia del suolo soggetto ad uso pubblico; sino a che ciò non avverrà, tale onere comprensivo dell’ attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche resta a carico del “ Soggetto Attuatore” , 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 Progetto 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 ampio e formale scarico delle garanzie di cui all’ art.6 della convenzione.

**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 come da relativi atti amministrativi (permessi di costruire, DIA) delle opere di urbanizzazione entro i successivi 12 mesi dalla determinazione finale dell' avvenuto collaudo favorevole (il periodo potrà variare in relazione alla complessità dell' intervento e/o degli stralci funzionali afferenti il PUA, e pertanto da valutare 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 tali per progetto 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 Progetto 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 progetto urbanistico approvato;
- b) a verificare, in mancanza delle opere di urbanizzazione, la corrispondenza delle opere da realizzare, anche se solo di massima riportate nel progetto 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



## Comune di Morciano di Romagna

BOZZA DELLO SCHEMA PER LA REDAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE PER P.U.A.  
(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 Esecutivo/Progetto Unitario) ha per oggetto aree ubicate in \_\_\_\_\_ in prossimità di via \_\_\_\_\_ individuata al Catasto di Morciano di Romagna, Foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_.

Le aree interessate sono individuate nel PRG in zona \_\_\_\_\_ e regolate in particolare dall'allegato f2 delle Nta..

Il presente PUA opera in attuazione del PRG 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 PRG, del Regolamento edilizio, del regolamento igienico sanitario.

### ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

Il PUA si compone degli elaborati previsti dall'articolo 58 del vigente regolamento edilizio.

### ART.3 – ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

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

1. Area destinata ad edificazione residenziale; superficie fondiaria distinta con retino \_\_\_\_\_
2. Area destinata ad edificazione (precisare il tipo di destinazione d'uso in base alle definizioni contenute nella NTA del PRG); superficie fondiaria distinta con retino \_\_\_\_\_
3. (precisare eventuali altri tipi di destinazione d'uso in base alle definizioni contenute nella NTA del PRG);
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 realizzabili suddivise per destinazione d'uso, alla Superficie per Verde Pubblico, alla Superficie per Parcheggi Pubblici, alla Superficie per la viabilità pubblica.

[Inserire tabella]

DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ.
S.T.	
S.F.	
S.U. RESIDENZIALE	

S.U. NON RESIDENZIALE	
VERDE PUBBLICO	
PARCHEGGI PUBBLICI	
VIABILITA'	

#### **ART. 4 – DISCIPLINA PER LA EDIFICAZIONE DEI LOTTI**

Le presenti norme integrano quelle contenute nelle Norme di Attuazione del PRG e nel Regolamento Edilizio Comunale.

L'individuazione dei lotti di intervento edilizio privato è riportata nella tavola – Progetto.

*[L'articolo deve descrivere la disciplina da tenere nella edificazione dei singoli lotti, che se non è omogenea per tutti i lotti deve essere suddivisa in più sotto-articoli, e deve riguardare i seguenti elementi:*

- *Sup. Utile realizzabile in ciascun lotto*
- *Sup. Coperta*
- *Distanza dai confini, tra edifici, dalla strada e V.L.*
- *Eventuali allineamenti obbligatori*
- *Altezza degli edifici*
- *Presenza di eventuali servitù*
- *Accessi ai lotti (numero e localizzazione)]*

#### **ART. 5 – TIPOLOGIE E PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI EDIFICI**

*[Descrivere le diverse tipologie previste nei vari lotti o gruppi di lotti indicando i vincoli che ne derivano per la progettazione esecutiva degli edifici]*

#### **ART. 6 – VIABILITA', REINZIONI E ACCESSI CARRAI**

*[Descrizione delle caratteristiche dimensionali della viabilità e nel caso in cui il PUA preveda la realizzazione di parcheggi lungo le sedi viarie deve essere OBBLIGATORIAMENTE inserita una norma che VIETI la modifica, lo spostamento o l'aggiunta di accessi carrai ai lotti, oltre quelli già previsti nel PUA, sui lati delle strade con parcheggi. Comunque qualora fosse necessario una diversa localizzazione degli stessi, gli spazi pubblici dovranno essere reperiti in altra localizzazione; la norma dovrà precisare quando questo costituisce variante al PUA]*

#### **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 piano del verde comunale.*

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

L'individuazione del verde pubblico è riportato nella tavola "VERDE" realizzata sulla base del piano comunale del verde vigente.

#### **ART. 8 – PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

Si applicano le prescrizioni per la realizzazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione.



Dovrà essere presentata idonea tavola con la localizzazione degli impianti che riporti altresì il livello di illuminazione al suolo che dovrà essere conforme a quanto previsto dalle normative vigenti in merito alle diverse zonizzazioni e strade.

### **ART. 9 – CONFORMITA' A NORME SPECIALI**

*[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. 10 – 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 Norme di Attuazione del PRG e/o del RE 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. 11 – 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 RE 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 C.Q..*

*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].*