

REC Allegato 3

Procedure per i progetti complessi



Comune di Ravenna
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica



Regolamento Edilizio Comunale

Approvato con Delibera di Consiglio n. 104 del 06/08/2026





Sindaco: Alessandro BARATTONI

Assessore all'Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Edilizia Privata: Massimo CAMELIANI

Segretario Generale: Dott. Paolo NERI

Capo Area Pianificazione Territoriale: Ing. Valentino NATALI

Dirigente del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica: Ing. Daniele CAPITANI

Responsabile del Procedimento: Ing. Daniele CAPITANI

Segreteria Assessorato: Dott.ssa Katia VALBONESI

GRUPPO DI LAVORO INTERNO

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica: Arch. Raffaella BENDAZZI, Ing. Daniele CAPITANI, Ing. Gloria GHIBERTI, Dott. Urb. Paolo MINGUZZI, Ing. Francesca PALMIERI

Servizio Sportello unico Edilizia: Ing. Valeria GALANTI, Geom. Fausto MAZZESI, Dott.ssa Alessandra SAVOIA

E con il contributo della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio pervenuto tramite parere espresso nell'ambito delle osservazioni al PUG con PG 34123/2025



SOMMARIO

TITOLO I	INTRODUZIONE.....	6
TITOLO II	ACCORDO OPERATIVO (AO).....	8
Art. 2.1	Soggetti aventi titolo a presentare un Accordo Operativo	8
Art. 2.2	Documentazione costitutiva di un Accordo Operativo	8
Art. 2.3	Fase istruttoria	12
Art. 2.4	Fase decisoria	13
Art. 2.5	Fase attuativa – Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.....	14
TITOLO III	PROCEDIMENTO UNICO (ART. 53 LR 24/2017)	17
Art. 3.1	Presentazione della proposta	17
Art. 3.2	Fase istruttoria	22
Art. 3.3	Fase decisoria	23
TITOLO IV LR 24/2017)	PROGRAMMA DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA - PRA (ART. 36 25	
Art. 4.1	Presentazione del PRA	25
Art. 4.2	Rilascio del PRA.....	27
TITOLO V	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ART. 7 LR 24/2017 E ART. 19BIS LR 15/2013)	28
Art. 5.1	Presentazione del PdC convenzionato ed elaborati	28
Art. 5.2	Fase istruttoria	33
Art. 5.3	Fase decisoria	33
TITOLO VI	Appendice.....	35
	SCHEMA DI CONVENZIONE PER ACCORDI OPERATIVI	
	SCHEMA DI CONVENZIONE PER PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI	

TITOLO I INTRODUZIONE

Ai sensi dell'art. 30 della LR 24/2017 la pianificazione comunale si articola in:

- a. il Piano Urbanistico Generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;
- b. gli accordi operativi (AO) e i piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP) con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale perimetra l'area di intervento, attribuisce le quantità edificatorie, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e verifica il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, definisce il contributo di crescita/qualificazione della città pubblica. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa privata e pubblica, comunque denominato, previsto dalla legislazione vigente.

Richiamato il principio di competenza e il riparto delle funzioni proprie dei piani, di cui all'art. 24 della stessa legge, il PUG del Comune di Ravenna disciplina le trasformazioni attraverso gli interventi diffusi e complessi, su tutto il proprio territorio, nel riferimento delle invarianze strutturali delineate e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale.

Il PUG individua un sistema urbano e un sistema paesaggistico-ambientale interconnessi:

- a. il **territorio urbano**, articolato in tessuti, definiti in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti, ma anche al ruolo individuato dalla Strategia per ciascuno, fa riferimento alle seguenti Città:
 - Città storica
 - Città da qualificare
 - Città del porto
 - Città pubblica
 - Città da rigenerare
 - Città in trasformazione
 - Città di nuova urbanizzazione
- b. il **sistema paesaggistico ambientale**, articolato in:
 - luoghi verdi e blu: suddivisi in luoghi dell'acqua (tutela e valorizzazione di ambiti di particolare pregio paesaggistico-ambientale: fiumi, canali, zone umide e arenile) e della terra;
 - i luoghi delle relazioni: costituiscono la struttura di integrazione e interconnessione tra la città consolidata e il Parco rurale;
 - le dotazioni territoriali: costituiscono la trama di connessione tra il territorio urbano e il Parco rurale riferimento per tutti gli interventi, diffusi e complessi.

L'attuazione del PUG può avvenire attraverso:

1. **Interventi diffusi**: interventi di qualificazione/rigenerazione edilizia nella Città da qualificare e nel Parco rurale, che si attuano con intervento edilizio diretto;
2. **Interventi complessi**: interventi di nuova edificazione o di addensamento e/o di sostituzione urbana che, oltre a promuovere la qualificazione/rigenerazione edilizia, promuovono una maggiore qualità insediativa (rigenerazione urbana) intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto:
 - sono esplicitamente indicati nella Città da rigenerare e nella Città in trasformazione;
 - possono essere proposti in tutti i tessuti della Città da qualificare;
 - sono proposti nella Città di nuova urbanizzazione, e localizzati secondo i criteri indicati nella ValSAT e all'art. 4.4 del PUG.

Si attuano mediante AO, PAIP, art.53, PdC convenzionati; con AO, PAIP e art. 53 possono essere variati gli usi e le altezze indicate nei tessuti; con l'art. 53 anche gli indici perequativi.

Sono interventi di **qualificazione edilizia** (LR 24/2017, art. 7 comma 4 lett. a), quelli diretti a promuoverne l'efficienza energetica, la sicurezza sismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, da attuarsi tramite la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati, nonché gli interventi conservativi; sono interventi diffusi di rigenerazione edilizia nei tessuti urbani. Si attuano con interventi edilizi diretti con i limiti previsti dall'articolo 1.12.2 della Disciplina del PUG.

Sono **interventi di ristrutturazione urbanistica h)** (LR 24/2017, art. 7 comma 4 lett. b), quelli diretti a promuovere la rigenerazione edilizia e una maggiore qualità urbana intervenendo non solo nell'edificato ma anche nell'intorno, e possono essere attuati anche con interventi di costruzione e successiva demolizione. Si attuano con PdC convenzionati con i limiti previsti dall'articolo 1.12.2 della Disciplina del PUG.

Sono **interventi complessi di addensamento o sostituzione urbana** (LR 24/2017, art. 7 comma 4 lett. c) quelli diretti a promuovere significative trasformazioni di aree degradate, marginali, dismesse, ecc., contribuiscono in misura significativa alla qualificazione/crescita della Città pubblica, anche con la creazione di nuove centralità urbane. Si attuano con AO, PAIP o PdC convenzionati, in base alla complessità di attuazione dell'intervento, considerando: le problematiche da risolvere rispetto alle reti infrastrutturali, il frazionamento proprietario, particolari criticità ambientali; la dimensione dell'intervento. Tali strumenti definiscono anche le quantità edificatorie realizzabili, le eventuali aree di atterraggio nel caso di trasferimenti, le funzioni da insediare.

Tutti gli interventi, sia diffusi che complessi, attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e concorrono, in misura differenziata, alla crescita e qualificazione della Città pubblica con riferimento alle tre dimensioni: territoriale, urbana e di prossimità. La prima inserisce Ravenna nel contesto di area vasta (SQ03 La strategia territoriale), la seconda pone particolare attenzione alle dotazioni presenti (SQ02 La matrice di qualità urbana), la terza inserisce l'intervento nell'ambito specifico alla loro accessibilità e alle relazioni con il contesto urbano. (SQ04 La strategia locale, Piano di sviluppo di Comunità). Queste tre dimensioni sono individuate nella Strategia che ne evidenzia criticità e opportunità.

Gli interventi diffusi contribuiscono al progetto di città pubblica e all'attuazione della strategia, garantendo le quantità minime delle dotazioni indicate nella Parte VI della Disciplina del PUG e la qualità delle trasformazioni proposte così come disciplinate dal REC con particolare riferimento al Titolo G "Disposizioni della qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali".

Per gli interventi complessi, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017, la Strategia per la Qualità Urbana ed Ambientale e la ValSAT stabiliscono i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità per le trasformazioni, nonché il concorso alla realizzazione della stessa strategia anche riguardo al fabbisogno di edilizia residenziale sociale ERS. Nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche richieste dal PUG (Titolo I parte VI della disciplina del PUG) il concorso all'attuazione della Strategia è esplicitato attraverso la **Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)**, che non va intesa come un processo volto al calcolo di una misura quantitativa bensì come un supporto alla decisione, dunque utile strumento alla formazione di un giudizio complessivo.

Il modello di valutazione (art. 1.9 della Disciplina del PUG e meglio descritto nell'Allegato 1 alla Disciplina del PUG) per gli interventi complessi è articolato in due step:

- a. **A - Valutazione di coerenza:** definisce se la proposta progettuale può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG;
- b. **B - Valutazione di sostenibilità:** evidenzia l'apporto della proposta progettuale alla realizzazione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici, nonché una maggiore qualità della proposta progettuale rispetto ad alcuni indicatori.

TITOLO II ACCORDO OPERATIVO (AO)

Gli Accordi Operativi (AO) sono gli strumenti con i quali possono essere attuate le trasformazioni complesse, in conformità al PUG, hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge 241/ 1990, nonché a quelle relative al D.lgs. 33/2013 art. 39. La stipula dell'AO è subordinata alla verifica delle condizioni di cui all'art. 2 della LR 24/2017 (adempimenti per le verifiche antimafia).

Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di Accordi Operativi attraverso:

1. la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG. A tale scopo il Comune può altresì fornire indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo, per gli ambiti che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico- artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali, ovvero per gli areali che richiedano il coordinamento di una pluralità di interventi;
2. l'elaborazione e la presentazione di una proposta di un Accordo Operativo (AO) può avvenire anche a seguito della libera iniziativa del soggetto attuatore, proprietario o avente titolo, in coerenza al PUG.

Ai sensi dell'art. 38 LR 24/2017 sono parte integranti e costitutive dell'accordo:

- a. il progetto urbano;
- b. la convenzione urbanistica;
- c. la relazione economico-finanziaria;
- d. il documento di VAS/Valsat, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39 LR 24/2017 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.

Art. 2.1 Soggetti aventi titolo a presentare un Accordo Operativo

Hanno titolo a formulare proposta/istanza di AO le persone fisiche o giuridiche nei limiti del proprio diritto di proprietà dell'immobile o del terreno, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari, i soggetti attuatori dell'intervento e i soggetti che garantiscano la fattibilità delle diverse fasi. La proposta di AO, qualora preveda ulteriori soggetti funzionali al raggiungimento della fattibilità complessiva dell'intervento, deve essere accompagnata da assenso scritto.

La Proposta di AO è presentata utilizzando la modulistica predisposta dal Comune e viene inviata all'amministrazione comunale tramite PEC indirizzata al Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica, contenente la documentazione come indicata agli artt. 2.2. e 2.3 del presente allegato.

Art. 2.2 Documentazione costitutiva di un Accordo Operativo

Il progetto urbano (di rigenerazione o di nuova edificazione) è costituito da un insieme di elaborati con i quali viene rappresentato l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale interessato, includendo gli interventi privati, le dotazioni territoriali, le infrastrutture e i servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare in conformità alle previsioni della Strategia, nonché con le eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche e ambientali previste ai sensi della Disciplina del PUG.

Gli elaborati sono:

Documentazione per la presentazione dell'istanza

1. Istanza compilata su apposita modulistica con Assolvimento imposta di bollo e ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria;
2. Titolo ad intervenire (Dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000, relativa al titolo di disponibilità dell'immobile, completa di copia di documento di identità di ogni richiedente, eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo. Qualora l'opera insista su suolo pubblico, la documentazione attestante il titolo ad intervenire consiste in copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico);
3. Eventuali deleghe o procure speciali con dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori con allegate copie dei documenti di identità;
4. Documentazione necessaria per richiedere l'Informativa Antimafia, comprendente la Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa ai familiari conviventi debitamente compilata sulla Modulistica comunale.

a) PROGETTO URBANO

Relazione del Progetto Urbano

Deve prevedere i contenuti come di seguito specificato:

1. Analisi del contesto e inquadramento dell'area:
 - inquadramento dell'area oggetto della proposta (dal punto di vista catastale, urbanistico e su foto aerea) e analisi del contesto: funzioni insediate, spazi pubblici (servizi di interesse collettivo, spazi per la sosta, percorsi relativi alla mobilità dolce), condizioni di opportunità e di criticità rilevate, a partire dagli indirizzi proposti nella strategia, sia quella di livello territoriale (SQ03) che quella di livello locale (SQ04).
2. Descrizione del progetto:
 - descrizione della coerenza del progetto con le strategie, obiettivi e azioni di piano (riferimenti elaborati PUG, SQUEA - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale);
 - descrizione degli indirizzi generali del progetto, con una chiara illustrazione dei contenuti specifici in termini di interventi privati, accompagnata dalle proposte di miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti, di superamento delle situazioni di criticità e della discontinuità del tessuto urbano circostante; in un'ottica più ampia, il potenziamento della città pubblica e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile, la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti o relazionate all'ambito di intervento. La proposta deve contemplare anche l'innalzamento dei livelli di qualità ambientale a scala urbana e le misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischio, nonché il miglioramento della qualità edilizia degli immobili con particolare attenzione alle prestazioni energetiche e ai requisiti di sicurezza garantiti;
 - descrizione degli interventi privati e del contributo alla città pubblica oggetto della proposta in termini quantitativi. Dovranno essere riportati i dati relativi allo stato legittimo e di progetto (superficie territoriale, superficie totale, altezza degli edifici, ecc.), la consistenza degli edifici storici esistenti, se presenti, la funzione di progetto e le relative quantità, il calcolo delle dotazioni territoriali richieste secondo quanto disposto dalla parte VI Dotazioni territoriali della Disciplina;
 - verifica dei vincoli e degli eventuali elementi di tutela (Tavole dei vincoli e relative schede) e di altri eventuali vincoli in essere;
 - verifica del grado di fattibilità sia sotto il profilo economico-finanziario che rispetto ai tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche e la quota del costo delle opere rispetto all'investimento complessivo;
 - relazione descrittiva delle scelte adottate nell'ambito della proposta dell'accordo operativo per il soddisfacimento delle esigenze energetiche dell'insediamento e attestante, oltre al fabbisogno energetico complessivo, le scelte impiantistiche, tecnologiche, edilizie/costruttive, elaborata e sottoscritta da tecnico abilitato;

- offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), o relativo contributo per ERS/ERP.

Elaborati del Progetto Urbano

1. Elaborato **“Planivolumetrico di progetto”** con l’individuazione delle aree pubbliche e di quelle private, che configuri gli interventi privati proposti con le funzioni relative al progetto e al contesto; le dotazioni territoriali, le infrastrutture dei servizi pubblici, le eventuali misure di compensazione e le dotazioni ecologico ambientali, con individuate le aree oggetto di cessione;
2. Elaborato **“Sezioni e profili di progetto”** con indicazione dei volumi/ingombri, delle altezze massime degli edifici, nonché le funzioni relative al progetto e al contesto;
3. Compilazione del modello di valutazione del beneficio pubblico (VBP), accompagnato da un elaborato grafico denominato **“Valutazione del beneficio pubblico”**, che individui quanto indicato nelle tabelle con l’indice di sostenibilità raggiunto dal progetto;
4. Elaborato **“Stato di progetto”** indicante:
 - numerazione dei lotti;
 - tipologie edilizie;
 - strade e piazze debitamente quotate;
 - spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
 - spazi per servizi;
 - spazi pubblici per sosta e parcheggio;
 - ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi (se previsti), delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
5. Elaborato **“Progetto del verde”** che evidenzia nuove piantumazioni, pubbliche e private, ed eventualmente quali alberi debbano essere abbattuti;
6. Elaborato di dettaglio **“Progetto di fattibilità delle opere della VBP”** relativo agli interventi eventualmente emersi dalla Valutazione del beneficio pubblico incidenti sulla città pubblica così come indicati nell’elaborato denominato **“Valutazione del beneficio pubblico”**;
7. Elaborato **“Computo metrico estimativo”** di massima per la realizzazione delle urbanizzazioni, previste dall’accordo, e delle opere previste dalla VBP;
8. Elaborato **“Quadro tecnico economico”** relativo all’intero progetto, comprensivo degli interventi eventualmente emersi dalla Valutazione del beneficio pubblico;
9. **Relazione geologica, geotecnica e sismica**, con particolare riferimento alle disposizioni derivanti dalla Microzonazione Sismica e analisi della Condizione Limite di Emergenza;
10. **Relazione idrogeologica**, con particolare riferimento alle disposizioni derivanti da PAI e PGRA;
11. **Relazione paesaggistica** ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. – se ricorre il caso.

b) CONVENZIONE URBANISTICA

1. **Schema di convenzione urbanistica**, nella quale sono definiti, tra gli altri, gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell’interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche, termini di validità, monetizzazioni, contributi, ecc. (come da modello fornito dal Comune di Ravenna). Lo schema di convenzione, sottoscritto dal soggetto attuatore, deve contenere, tra le altre:
 - un articolo nel quale dovranno essere identificati tutti i lotti posti all’interno del comparto, suddivisi in foglio, mappale, subalterno con le rispettive proprietà;
 - un articolo con individuazione delle infrastrutture per l’urbanizzazione dell’insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia del comparto e le attrezzature e spazi collettivi, nonché le altre dotazioni territoriali, oggetto di realizzazione e cessione all’amministrazione comunale;

- un articolo con l'individuazione delle aree oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale, sulle quali verranno eseguite le opere di urbanizzazione;
 - un articolo contenente il quadro economico dei costi di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia del comparto e le attrezzature e spazi collettivi, nonché le altre dotazioni territoriali, nonché del contributo di costruzione, generato dalla proposta di accordo;
 - eventuale clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;
 - che la cessione delle aree per le dotazioni territoriali e opere pubbliche avvenga contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione e la stessa preveda che la parziale attuazione degli interventi non comporti la retrocessione delle stesse aree. Alcun ristoro, inoltre, a qualsiasi titolo sarà riconosciuto per le opere pubbliche già realizzate;
 - gli indicatori di monitoraggio definiti dalla procedura di valutazione ambientale, in relazione o attinenti i seguenti elementi: carico di traffico, impatti ambientali quali emissioni, rumore ecc. La convenzione disciplinerà, inoltre, le misure di mitigazione e compensazione in ragione del monitoraggio e dell'evoluzione dei fenomeni di cui sopra.
 - altri eventuali articoli/elaborati da concordare in fase istruttoria o ritenuti utili ai fini dell'istruttoria dell'accordo.
2. **Cronoprogramma** con descrizione delle modalità dettagliate di attuazione dell'accordo operativo con programma temporale degli interventi, eventuale frazionamento in stralci funzionali.

c) RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

Relazione economico-finanziaria, che illustri analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola.

d) DOCUMENTO DI VAS/ ValSAT

Documento di VAS/ ValSAT dell'accordo operativo, di cui alla LR 24/2017 art. 18, commi 2, 3 e 4, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il Rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana, comprensivi degli indicatori di piano e di contesto individuati nelle tabelle riportate nell'art. 10 della ValSAT allegata al PUG.

Elaborati opzionali in prima istanza, da presentare ai fini dell'indizione della Conferenza di servizi:

1. Elaborato **"Piano particellare"** – se ricorre il caso;
2. Elaborato grafico **"Rilievo"** (strumentale, geometrico, altimetrico, dendrologico, reti e sottoservizi esistenti), su cui si individua un caposaldo fisso permanente come riferimento per le curve di livello e contenente le costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in essi comprese;
3. Elaborato **"Indice di RIE"** corredata dalla planimetria di individuazione delle superfici (come classificate ai fini del RIE) e dalla tabella di calcolo;
4. **Relazione tecnica del progetto del verde**, che illustri le tipologie di essenze scelte, la rispondenza al Regolamento comunale del Verde e gli arredi urbani, e regolamenti le interferenze tra i vari elementi (alberi e linee interrato/fognature);
5. Se previsto per il tipo di intervento, ai fini della verifica del corretto inserimento paesaggistico:
 - Relazione che argomenti i contenuti paesaggistici della proposta, esplicitando le motivazioni delle scelte progettuali in rapporto al contesto di paesaggio in cui si inserisce, secondo quanto

- indicato all'art. G5.18 "Corretto inserimento paesaggistico" del REC e all'Allegato 5 del REC "Contesto di riferimento paesaggistico";
- Planimetria di contesto, che riprenda i valori storico-paesaggistici, i segni e gli elementi caratterizzanti il paesaggio;
 - Visione prospettica della sagoma dell'intervento, rappresentata in scala su fotografia eseguita ad altezza d'uomo dal punto di massima visibilità;
 - Sezione/profilo secondo le linee di massima pendenza che metta in relazione l'intervento con la morfologia del suolo e con gli elementi significativi del paesaggio circostante.
6. Elaborato **"Viabilità di progetto"** che individui la viabilità interna all'ambito del progetto contestualizzata con l'intorno, la segnaletica stradale, i percorsi e gli spazi pubblici anche in rapporto all'accessibilità da parte di persone con ridotta capacità motoria, individuazione delle connessioni ciclo-pedonali con la rete urbana ed eventuali impegni a riguardo, individuazione degli accessi e dei passi carrabili, individuazione dei parcheggi e degli spazi di manovra, sezioni stradali;
 7. Elaborato **"Reti tecnologiche"** che individui impianti tecnici relativi ad acquedotto, gas, energia elettrica con ubicazione delle necessarie cabine, rete telefonica e quanto altro necessario, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione;
 8. Elaborato **"Fognatura"**: impianti tecnici relativi a fognatura ed impianti di depurazione, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione, accompagnato da **Relazione idraulica**, attraverso la quale risultino individuati i recapiti finali, le caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, i vincoli e le prescrizioni connessi alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo;
 9. Elaborato **"Illuminazione pubblica"** con progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica e ubicazione delle necessarie cabine, con relativa **Relazione illuminotecnica**;
 10. Elaborato **"Valutazione del clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica"** per insediamenti residenziali e funzioni protette di cui all'art. 8 della legge 26 ottobre 1995 n. 447; documentazione previsionale di impatto acustico per insediamenti produttivi di cui all'art. 8 predetto.

Art. 2.3 Fase istruttoria

La proposta di accordo, una volta protocollata e numerata, viene smistata all'Ufficio di Piano.

A seguito della ricezione della proposta di AO, al Proponente è comunicato formalmente il nominativo del Responsabile del procedimento (RUP) e la data di avvio del procedimento, corrispondente a quella di protocollazione.

Il RUP, in collaborazione con il Garante della comunicazione e della partecipazione (art. 56 L.R. 24/2017), al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, pubblica immediatamente la proposta di Accordo Operativo presentata sul sito web del Comune (nella sezione amministrazione trasparente) e la deposita presso l'albo pretorio comunale per consentire a chiunque di prenderne visione¹.

Il Responsabile del Procedimento, ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, acquisisce l'informativa antimafia di cui all'art. 84 c. 3 del D.lgs. 159/2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula dell'accordo operativo.

Entro il termine di 60 giorni dal ricevimento, il RUP verifica la conformità della proposta al PUG alla pianificazione territoriale e settoriale vigente e valuta l'interesse pubblico alla sua realizzazione svolgendo, se necessario, una negoziazione con i privati interessati, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal Piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati. Inoltre, contestualmente definisce se ricorrono o meno le condizioni per raddoppiare i termini (art. 38 c.1 L.R. 24/2017) per l'esame della proposta avanzata dal privato nei casi previsti dalla legge (da 60 a 120 giorni).

¹In vista della pubblicazione, la documentazione a corredo della proposta di accordo dovrà essere priva di ogni dato personale e sensibile, nonché di sottoscrizioni autografe o ulteriori elementi atti a violare il diritto alla riservatezza.

Nel medesimo termine, su richiesta dell'istante, il RUP può indire una conferenza di servizi ai sensi della L. 241/1990 art. 14 e seguenti, per raccogliere i pareri e i nulla osta necessari da parte dei Settori Comunali, degli enti esterni interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale. Il RUP può acquisire, inoltre, il parere consultivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) quando richiesto, e il parere del Consiglio Territoriale competente secondo quanto previsto dal c. 2 dell'art. E2.9 del REC e dal Regolamento per l'istituzione ed il funzionamento dei Consigli Territoriali. Il Proponente, entro i termini della conferenza di servizi qualora richiesta, adegua e aggiorna gli elaborati di progetto, incluso il Rapporto Ambientale preliminare o il documento di Valsat degli interventi, al fine di ottenere la valutazione dell'Ufficio di Piano.

Art. 2.4 Fase decisoria

La Giunta, preso atto della valutazione dell'Ufficio di Piano, si esprime sulla proposta mediante valutazione dell'interesse pubblico alla sua realizzazione e la Delibera è pubblicata sul sito web del Comune, nella sezione Amministrazione Trasparente e comunicata al Soggetto attuatore ai domicili digitali forniti.

A seguito dell'espressione da parte della Giunta, il RUP, in collaborazione con il Garante della comunicazione e della partecipazione, formalizza il deposito della proposta di accordo espletando i seguenti adempimenti:

- Versamento dello strumento urbanistico nel sistema archivistico regionale (APERTURA PARER);
- Pubblicazione dell'avviso dell'avvenuto deposito sul BURERT da cui decorrono i 60 giorni per la presentazione delle osservazioni;
- Pubblicazione alla sede dell'albo pretorio del Comunale, del materiale completo della proposta di AO unitamente all'avviso con cui disciplina le modalità per la presentazione di osservazioni;
- Pubblicazione della documentazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 39 c. 2 del D.lgs. 33/2013.

Durante i termini del deposito:

- chiunque può prendere visione della proposta di accordo e presentare osservazioni;
- Il Soggetto attuatore, con la collaborazione del Comune, svolge una presentazione pubblica con forme comunicative non tecniche dei contenuti dell'accordo.

In questo periodo, qualora non abbia già provveduto, il RUP raccoglie i pareri e i nulla osta necessari da parte dei Settori Comunali, degli enti esterni interessati e dei soggetti competenti in materia ambientale, mediante conferenza di servizi ai sensi della L.241/1990 art. 14 e seguenti. Il RUP potrebbe acquisire, inoltre, il parere consultivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), quando richiesto, e il parere del Consiglio Territoriale competente secondo quanto previsto dal c. 2 dell'art. E2.9 del REC e del Regolamento per l'istituzione ed il funzionamento dei Consigli Territoriali. Il Proponente, entro i termini della conferenza di servizi qualora richiesta, adegua e aggiorna gli elaborati di progetto, incluso il Rapporto Ambientale preliminare o il documento di Valsat degli interventi, al fine di ottenere la valutazione dell'Ufficio di Piano.

Nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana **all'interno del perimetro del territorio urbanizzato**, il RUP trasmette la proposta di Accordo Operativo all'Autorità competente (Provincia di Ravenna), corredata dal rapporto preliminare (art. 12 c. 1 del DL n. 152 del 2006), per la verifica di assoggettabilità (art. 39 L.R. 24/2017), con le eventuali osservazioni pervenute. La Provincia emette il provvedimento di verifica entro il termine di 60 giorni dal ricevimento, tenendo conto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale, assoggettando o escludendo l'accordo dalla valutazione di cui all'art. 38 c. 10 della LR n. 24/2017 (procedura descritta al paragrafo successivo) e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni. Gli esiti della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, sono pubblicati integralmente nel sito web dell'autorità competente.

Nel caso di interventi da realizzare **al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato**, contestualmente al deposito, la proposta di Accordo operativo è trasmessa con l'allegato di ValSAT:

- ai soggetti competenti in materia ambientale, per acquisirne il parere;
- al Comitato Urbanistico Area Vasta (CUAV) competente, di cui all'art. 47 della LR n. 24/2017. Il CUAV, entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della documentazione, formula il proprio parere

in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'accordo operativo. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva.

Nei 30 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Soggetto attuatore adegua e aggiorna gli elaborati di progetto, incluso l'eventuale documento di Valsat, ai fini dell'autorizzazione della stipula dell'accordo da parte del Consiglio Comunale, che decide in merito alle osservazioni presentate.

La stipula dell'AO deve avvenire nei 10 giorni successivi alla esecutività della deliberazione di Approvazione.

La cessione delle aree per le dotazioni territoriali e opere pubbliche, preventivamente frazionate e libere da vincoli, avviene contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione; la stessa prevede inoltre che:

- l'amministrazione comunale metta a disposizione le aree ad essa cedute per la realizzazione degli interventi e che, per la loro custodia, il soggetto attuatore manlevi l'amministrazione comunale;
- la parziale attuazione degli interventi non comporti la retrocessione delle aree medesime.

Alcun ristoro a qualsiasi titolo, inoltre, sarà riconosciuto per le opere pubbliche già realizzate.

Copia integrale dell'accordo sottoscritto è pubblicata sul sito web dell'amministrazione comunale ed è depositata presso la sua sede per la libera consultazione del pubblico (albo pretorio). Un avviso dell'avvenuta stipula è pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali cui è inviata copia completa dell'atto, attraverso la chiusura del procedimento sul portale regionale per il versamento degli strumenti urbanistici. L'Accordo Operativo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data esso sia integralmente pubblicato sul sito web comunale nella sezione "Amministrazione Trasparente" (art. 39 del D.lgs. 33/2013).

La sottoscrizione degli accordi operativi può comportare l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità, nel caso in cui lo stesso contenga opere pubbliche e di interesse pubblico, previa comunicazione di un apposito avviso a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'art 48 del D.lgs. 82/2005.

Art. 2.5 Fase attuativa – Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione

In seguito alla stipula, è possibile presentare istanza di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, delle opere che fanno riferimento alla Valutazione del Beneficio Pubblico e eventuali altre opere previste in convenzione.

La domanda per il rilascio del Permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario (o da tutti i proprietari se più di uno) o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia tramite il portale regionale di accesso unitario e la modulistica prevista per il permesso di costruire. Deve essere corredata da:

Documentazione per la presentazione della richiesta:

1. Richiesta compilata su apposita Modulistica Regionale Unificata "*Modulo 1 Titolo edilizio o istanza di conferenza di servizi preventiva*" con assolvimento imposta di bollo e ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria, comprendente anche titolo ad intervenire e le copie dei documenti di identità;
2. Relazione tecnica di asseverazione su apposita Modulistica Regionale Unificata "*Modulo 2 - Relazione tecnica di asseverazione di titolo edilizio o istanza*";
3. Eventuali deleghe o procure speciali con dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori con allegate copie dei documenti di identità;
4. La documentazione necessaria per richiedere l'Informativa Antimafia, comprendente la Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa ai familiari conviventi debitamente compilata sulla Modulistica comunale, del soggetto attuatore e dell'impresa.

Elaborati di analisi del contesto e inquadramento dell'area:

1. Elaborato **“Inquadramento catastale”** con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici e del perimetro dell'area di intervento, elenco catastale delle proprietà in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da auto-dichiarazione di aggiornamento;
2. Elaborato **“Piano particellare”** – se ricorre il caso;
3. Elaborato **“Inquadramento su foto aerea”** con l'individuazione dell'area oggetto dell'intervento e del contesto in cui si inserisce;
4. Elaborato **“Analisi del contesto”** in cui è rappresentato lo stato di fatto e l'analisi del contesto in cui si inserisce la proposta, come descritto in relazione, accompagnato da documentazione fotografica (le fotografie devono essere a colori, in formato non inferiore a 15x10 cm, con didascalie e l'indicazione dei punti di ripresa);
5. Elaborato grafico **“Rilievo”** (strumentale, geometrico, altimetrico, dendrologico, reti e sottoservizi esistenti), su cui si individua un caposaldo fisso permanente come riferimento per le curve di livello e contenente le costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in essi comprese;
6. Elaborato **“Viabilità e toponomastica esistente”**;
7. Altri eventuali vincoli o servitù esistenti;
8. **Relazione generale** delle opere oggetto del Permesso di Costruire (stato di fatto dettagliato, descrizione aree di confine, sondaggi e presenza di eventuali reti sotto e sopra suolo, motivazione delle scelte progettuali relative a strutture e materiali, richiamo degli obblighi di convenzione, ecc.).

Elaborati di progetto:

1. Elaborato **“Relazione opere di urbanizzazione”**;
2. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo strade e parcheggi”** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi);
3. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo pubblica illuminazione”** (planimetria, particolari costruttivi; nel presente elaborato va rappresentata anche la sistemazione delle aree verdi e delle alberature);
4. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo segnaletica”** (orizzontale, verticale, piazzole RSU, barriere architettoniche);
5. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo reti fognatura bianca e nera”** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi e profili);
6. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo reti acqua e gas”** (planimetria, particolare costruttivi);
7. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo del verde”** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi; nel presente elaborato va rappresentata anche la pubblica illuminazione);
8. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo reti Enel Telecom”** (planimetria, particolari costruttivi);
9. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo mobilità elettrica”** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi);
10. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo opere di mitigazione ambientale, compensazione ambientale, ripristino e miglioramento ambientale”** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi) – se ricorre il caso;
11. Elaborato progetto esecutivo di eventuali altri reti/opere previste dal PdC (es. teleriscaldamento, fibre ottiche, piazza, fontane, impianti di sollevamento, totem, ecc.);
12. **Relazione specialistica illuminotecnica**;
13. **Relazione specialistica calcoli idraulici**;
14. **Relazione specialistica del verde e impianto d'irrigazione**, regolazione delle interferenze tra i vari elementi e strutture (ad esempio alberi e linee interrato);
15. Elaborato **“Piano della sicurezza e coordinamento con stima analitica dei costi per la sicurezza”**;
16. **Piano di manutenzione delle opere e delle sue parti**;
17. **Manuale di gestione del cantiere** nei casi previsti dall'art. 22 dell'allegato I.7 del codice dei contratti pubblici 36/2023;
18. **Calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti** – se ricorre il caso;



19. Predisposizioni infrastrutture per gli impianti di telecomunicazione relative alla nuova urbanizzazione (parere TIM);
20. Predisposizioni infrastrutture per gli impianti elettrici indotti dalla nuova urbanizzazione (parere E-distribuzione);
21. Concessione Consorzio di Bonifica o ricevuta di invio dell'istanza presentata per rispettiva competenza – se ricorre il caso;
22. Atto di assenso alla costituzione di servitù in caso di reti o altre opere interessanti aree di proprietà di terzi, fognature (ad esempio: eventuale scolo acque meteoriche in fossi o aree di proprietà di terzi, fognature o altre condotte transitanti in aree di proprietà di terzi).

TITOLO III PROCEDIMENTO UNICO (ART. 53 LR 24/2017)

Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato dall'art. 53 della LR n. 24/2017.

Art. 3.1 Presentazione della proposta

I soggetti interessati, **privati**, possono promuovere lo svolgimento di un procedimento unico disciplinato dall'art. 53 della LR n. 24/2017, conforme ai contenuti dell'“Atto di coordinamento approvato con DGR Emilia Romagna n. 1577/2024” e conforme al PUG, per l'approvazione del progetto in caso di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, o in aree collocate in prossimità delle medesime attività.

Gli Enti e i soggetti interessati, **pubblici**, possono promuovere lo svolgimento di un procedimento unico disciplinato dall'art. 53 della LR n. 24/2017 per l'approvazione del progetto di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, d'area vasta o comunale.

La richiesta di Procedimento Unico viene inviata all'amministrazione comunale, tramite PEC indirizzata al Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica, contenente la documentazione come indicata di seguito:

Documentazione per la presentazione dell'istanza

1. Istanza compilata su apposita modulistica con Assolvimento imposta di bollo e ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria;
2. Titolo ad intervenire (Dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000, relativa al titolo di disponibilità dell'immobile, completa di copia di documento di identità di ogni richiedente, eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo. Qualora l'opera insista su suolo pubblico, la documentazione attestante il titolo ad intervenire consiste in copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico);
3. Eventuali deleghe o procure speciali con dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori con allegate copie dei documenti di identità;
4. Documentazione necessaria per richiedere l'Informativa Antimafia, comprendente la Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa ai familiari conviventi debitamente compilata sulla Modulistica comunale.

Elaborati di analisi del contesto e inquadramento dell'area

1. Elaborato “**Inquadramento catastale**” con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici e del perimetro dell'area di intervento, elenco catastale delle proprietà in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da auto-dichiarazione di aggiornamento;
2. Elaborato “**Piano particellare**” - se ricorre il caso;
3. Elaborato “**Inquadramento urbanistico**” in cui si individuano gli stralci degli elaborati di PUG relativi all'area oggetto della proposta (DT02/DT03 - Tavola delle trasformazioni; SQ03 La Strategia territoriale; SQ04 – La Strategia locale ed eventualmente SQ05a - Darsena di città, VT - Vincoli e tutele);
4. Elaborato “**Inquadramento su foto aerea**” con l'individuazione dell'area oggetto dell'intervento e del contesto in cui si inserisce;
5. Elaborato “**Analisi del contesto**” in cui è rappresentato lo stato di fatto e l'analisi del contesto in cui si inserisce la proposta, come descritto in relazione, accompagnato da documentazione fotografica;
6. Elaborato grafico “**Rilievo**” (strumentale, geometrico, altimetrico, dendrologico, reti e sottoservizi esistenti), su cui si individua un caposaldo fisso permanente come riferimento per le curve di livello e

- contenente le costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in essi comprese;
7. Elaborato **“Stato legittimo”** con il rilievo edilizio quotato degli edifici esistenti: piante, sezioni e prospetti, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso e con precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato;
 8. Elaborato **“Vincoli esistenti”** con individuati elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, rete Enel, pubblica illuminazione, rete telefonica, stazioni radio base per la telefonia mobile e relative servitù e fasce di rispetto;
 9. Elaborato **“Viabilità e toponomastica esistente”**;
 10. Altri eventuali vincoli o servitù esistenti.

Relazione del Progetto

Deve prevedere i contenuti come di seguito specificato:

1. Analisi del contesto e inquadramento dell'area:
 - inquadramento dell'area oggetto della proposta e analisi del contesto, in termini di funzioni insediate, spazi pubblici (servizi di interesse collettivo, spazi per la sosta, percorsi relativi alla mobilità dolce), condizioni di opportunità e di criticità rilevate, a partire dagli indirizzi proposti nella strategia sia quella di livello territoriale (SQ3) che quella di livello locale (SQ04).
2. Descrizione del progetto:
 - descrizione della coerenza del progetto con le strategie, obiettivi e azioni di piano (riferimenti elaborati PUG, SQUEA - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale);
 - descrizione degli indirizzi generali del progetto, con una chiara illustrazione dei contenuti specifici in termini di interventi privati, accompagnata dalle proposte di miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti, di superamento delle situazioni di criticità e della discontinuità del tessuto urbano circostante; in un'ottica più ampia, il potenziamento della città pubblica e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile, la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti o relazionate all'ambito di intervento. La proposta deve contemplare anche l'innalzamento dei livelli di qualità ambientale a scala urbana e le misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischio, nonché il miglioramento della qualità edilizia degli immobili con particolare attenzione alle prestazioni energetiche e ai requisiti di sicurezza garantiti;
 - descrizione degli interventi privati e del contributo alla città pubblica oggetto della proposta in termini quantitativi. Dovranno essere riportati i dati relativi allo stato legittimo e di progetto (superficie territoriale, superficie totale, altezza degli edifici, ecc.), la consistenza degli edifici storici esistenti, se presenti, la funzione di progetto e le relative quantità, il calcolo delle dotazioni territoriali richieste secondo quanto disposto dalla parte VI Dotazioni territoriali della Disciplina;
 - verifica dei vincoli e degli eventuali elementi di tutela (Tavole dei vincoli e relative schede) e di altri eventuali vincoli in essere;
 - verifica del grado di fattibilità sia sotto il profilo economico-finanziario che rispetto ai tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche e la quota del costo delle opere rispetto all'investimento complessivo;
 - relazione descrittiva delle scelte adottate nell'ambito della proposta del Procedimento unico per il soddisfacimento delle esigenze energetiche dell'insediamento ed attestante, oltre al fabbisogno energetico complessivo, le scelte impiantistiche, tecnologiche, edilizie/costruttive elaborata e sottoscritta da tecnico abilitato,
 - offerta di Edilizia Residenziale Sociale, o relativo contributo per ERS/ERP.

Elaborati del Progetto

1. Elaborato **“Planivolumetrico di progetto”** con l’individuazione delle aree pubbliche e di quelle private, che configuri gli interventi privati proposti con le funzioni relative al progetto e al contesto; le dotazioni territoriali, le infrastrutture dei servizi pubblici, le eventuali misure di compensazione e le dotazioni ecologico ambientali, con individuate le aree oggetto di cessione (se ricorre il caso);
2. Elaborato **“Sezioni e profili di progetto”** con indicazione dei volumi/ingombri, delle altezze massime degli edifici, nonché le funzioni relative al progetto e al contesto;
3. Compilazione del modello di valutazione del beneficio pubblico (VBP) accompagnato da un elaborato grafico **“Valutazione del beneficio pubblico”**, che individui quanto indicato nelle tabelle con l’indice di sostenibilità raggiunto dal progetto;
4. Elaborato **“Indice di RIE”** corredato dalla planimetria di individuazione delle superfici (come classificate ai fini del RIE) e dalla tabella di calcolo;
5. Elaborato **“Stato di progetto”**;
6. Elaborato **“Progetto del verde”** che evidenzia nuove piantumazioni, pubbliche e private, ed eventualmente quali alberi debbano essere abbattuti – se ricorre il caso;
7. **Relazione tecnica del progetto del verde** che illustri le tipologie di essenze scelte, la rispondenza al Regolamento comunale del Verde e gli arredi urbani, e regolamenti le interferenze tra i vari elementi (alberi e linee interrate/fognature) – se ricorre il caso;
8. Se previsto per il tipo di intervento, ai fini della verifica del corretto inserimento paesaggistico:
 - Relazione che argomenta i contenuti paesaggistici della proposta, esplicitando le motivazioni delle scelte progettuali in rapporto al contesto di paesaggio in cui si inserisce, secondo quanto indicato all’art. G5.18 “Corretto inserimento paesaggistico” del REC e all’Allegato 5 del REC “Contesto di riferimento paesaggistico”;
 - Planimetria di contesto, che riprenda i valori storico-paesaggistici, i segni e gli elementi caratterizzanti il paesaggio;
 - Visione prospettica della sagoma dell’intervento, rappresentata in scala su fotografia eseguita ad altezza d’uomo dal punto di massima visibilità;
 - Sezione/profilo secondo le linee di massima pendenza che metta in relazione l’intervento con la morfologia del suolo e con gli elementi significativi del paesaggio circostante.
9. Elaborato **“Viabilità di progetto”** che individui la viabilità interna all’ambito del progetto contestualizzata con l’intorno, la segnaletica stradale, i percorsi e gli spazi pubblici anche in rapporto all’accessibilità da parte di persone con ridotta capacità motoria, individuazione delle connessioni ciclo-pedonali con la rete urbana ed eventuali impegni a riguardo, individuazione degli accessi e dei passi carrabili, individuazione dei parcheggi e degli spazi di manovra, sezioni stradali;
10. Elaborato **“Reti tecnologiche”** che individui impianti tecnici relativi ad acquedotto, gas, energia elettrica con ubicazione delle necessarie cabine, rete telefonica e quanto altro necessario, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione;
11. Elaborato **“Fognatura”**: impianti tecnici relativi a fognatura ed impianti di depurazione, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione, accompagnato da **Relazione idraulica**, attraverso la quale risultino individuati i recapiti finali, le caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, i vincoli e le prescrizioni connessi alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo;
12. Elaborato **“Illuminazione pubblica”** con progetto di massima dell’impianto di illuminazione pubblica e ubicazione delle necessarie cabine, con relativa **“Relazione illuminotecnica”**;
13. Elaborato **“Valutazione del clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica”** per insediamenti residenziali e funzioni protette di cui all’art. 8 della legge 26 ottobre 1995 n. 447; documentazione previsionale di impatto acustico per insediamenti produttivi di cui all’art. 8 predetto ed eventuale proposta di variante alla Zonizzazione Acustica Comunale vigente;
14. Elaborato di dettaglio **“Progetto di fattibilità delle opere del VBP”** relativo agli interventi eventualmente emersi dalla Valutazione del beneficio pubblico incidenti sulla città pubblica così come indicati nell’elaborato grafico “Valutazione del beneficio pubblico”;
15. Elaborato **“Computo metrico estimativo”** di massima per la realizzazione delle urbanizzazioni, previste dal Procedimento unico e delle opere previste dal VBP;

16. Elaborato **“Quadro tecnico economico”** relativo all’intero progetto, comprensivo degli interventi eventualmente emersi dalla “Valutazione del beneficio pubblico”;
17. **Relazione geologica, geotecnica e sismica**, con particolare riferimento alle disposizioni derivanti da Microzonazione Sismica e analisi della Condizione Limite di Emergenza;
18. **Relazione di Studio dell’impatto del traffico**;
19. **Relazione idrogeologica** con particolare riferimento alle disposizioni derivanti da PAI e PGRA;
20. **Relazione paesaggistica** ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. – se ricorre il caso;
21. **Relazione economico-finanziaria**, che illustri analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
22. **Documento di VAS/ ValSAT** del Procedimento unico, di cui alla LR 24/2017 art. 18, commi 2, 3 e 4, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il Rapporto preliminare nel caso di Procedimento unico sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell’art. 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana, comprensivi degli indicatori di piano e di contesto individuati nelle tabelle riportate nell’art. 10 della ValSAT allegata al PUG;
23. **Cronoprogramma** con descrizione delle modalità dettagliate di attuazione del Procedimento unico con programma temporale degli interventi, eventuale frazionamento in stralci funzionali;
24. Relazione di **Calcolo del contributo straordinario**.

Elaborati di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione – se ricorre il caso:

1. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo strade e parcheggi”** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi);
2. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo pubblica illuminazione”** (planimetria, particolari costruttivi; nel presente elaborato va rappresentata anche la sistemazione delle aree verdi e delle alberature);
3. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo segnaletica”** (orizzontale, verticale, piazzole RSU, barriere architettoniche);
4. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo reti fognatura bianca e nera”** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi e profili);
5. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo reti acqua e gas”** (planimetria, particolare costruttivi);
6. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo del verde”** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi; nel presente elaborato va rappresentata anche la pubblica illuminazione);
7. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo reti Enel Telecom”** (planimetria, particolari costruttivi);
8. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo mobilità elettrica”** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi);
9. Elaborato grafico **“Progetto esecutivo opere di mitigazione ambientale, compensazione ambientale, ripristino e miglioramento ambientale”** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi) - se ricorre il caso;
10. Elaborato progetto esecutivo di eventuali altri reti/opere previste dal PDC (es. teleriscaldamento, fibre ottiche, piazza, fontane, impianti di sollevamento, totem, ecc.);
11. Elaborato **“Piano della sicurezza e coordinamento con stima analitica dei costi per la sicurezza”**;
12. **Piano di manutenzione delle opere e delle sue parti**;
13. **Manuale di gestione del cantiere** nei casi previsti dall’art. 22 dell’allegato I.7 del codice dei contratti pubblici 36/2023;
14. **Calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti** – se ricorre il caso;
15. Predisposizioni infrastrutture per gli impianti di telecomunicazione relative alla nuova urbanizzazione (parere TIM);
16. Predisposizioni infrastrutture per gli impianti elettrici indotti dalla nuova urbanizzazione (parere E-distribuzione);
17. Concessione Consorzio di Bonifica o ricevuta di invio dell’istanza presentata per rispettiva competenza – se ricorre il caso;

18. Atto di assenso alla costituzione di servitù in caso di reti o altre opere interessanti aree di proprietà di terzi, fognature (ad esempio: eventuale scolo acque meteoriche in fossi o aree di proprietà di terzi, fognature o altre condotte transittanti in aree di proprietà di terzi).

Lo **schema di atto d'obbligo**, sottoscritto dal soggetto attuatore, contiene gli obblighi del soggetto attuatore medesimo in relazione alla realizzazione dell'intervento oggetto del procedimento unico, tra i quali:

- obbligo di attuare i contenuti del progetto in conformità agli elaborati costituenti parte integrante della determinazione conclusiva della conferenza di servizi, conformemente alle eventuali condizioni/prescrizioni contenute nei pareri/atti di assenso acquisiti;
- obbligo di mantenere connesso funzionalmente il nuovo intervento di ampliamento con gli immobili già esistenti, a garanzia dell'unitarietà dell'intervento approvato con il procedimento unico; tale unitarietà e connessione funzionale dovrà essere mantenuta per almeno 10 anni a decorrere dall'agibilità del nuovo intervento di ampliamento;
- obbligo di realizzare la sistemazione del verde indicata nel progetto approvato, con la messa a dimora delle eventuali alberature indicate nel progetto stesso, e l'eventuale sistema di laminazione come da progetto;
- obbligo di presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) solamente a seguito della completa ultimazione delle sopracitate opere a verde e sistema di laminazione;
- obbligo di curare il mantenimento delle alberature e la funzionalità idraulica del sistema di laminazione;
- assunzione della responsabilità di adottare le misure idonee a contenere i rischi di eventuale allagamento, monitorando gli avvisi di allerta meteo emessi dall'autorità competente, sollevando pertanto l'amministrazione comunale da ogni responsabilità in merito; obbligo di integrare il piano di emergenza con il "rischio allagamento", prevedendo procedure e figure responsabili che si dovranno attivare in caso di emergenza al fine di salvaguardare vite umane e beni materiali;
- assunzione a proprio carico degli oneri relativi alla realizzazione delle opere che si rendessero necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della sede stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;
- obbligo di realizzare tutte le opere previste dal progetto approvato nel più breve tempo possibile e comunque ad ultimarlo entro 5 anni dalla stipula dell'atto unilaterale d'obbligo, con la consapevolezza che la mancata realizzazione entro il termine suddetto darà facoltà al Comune di riqualificare urbanisticamente l'area oggetto di ampliamento, anche ripristinando la precedente destinazione urbanistica o definendo nuova destinazione urbanistica; a tal proposito, il soggetto attuatore si obbliga a rinunciare, per se e/o eventuali aventi causa a qualunque opposizione e eccezione e a qualsiasi pretesa in merito a quanto sopra;
- obbligo di versare al Comune di Ravenna l'eventuale Contributo Straordinario, calcolato con le modalità stabilite nella DCC attuativa della D.A.L. n. 186 del 2018, così come modificata dalla DGR 22 gennaio 2024 n. 91;
- obbligo di sostenere, a proprio totale carico, tutte le spese relative e conseguenti all'atto unilaterale d'obbligo.

L'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere stipulato con rogito notarile, registrato e trascritto ai Registri Immobiliari entro 60 giorni dalla pubblicazione sul BURERT della determinazione conclusiva positiva della conferenza di servizi.

Il ricorso alla **convenzione**, sottoscritta dal Soggetto Attuatore e dal Comune di Ravenna per mezzo di proprio rappresentante, è obbligatorio in caso di impegni che il Comune assume in relazione alla modalità di esecuzione, collaudo e presa in consegna di opere di urbanizzazione e/o in caso di particolare regolamentazione di usi privati e/o di interesse pubblico. Lo schema di convenzione, di cui al precedente elenco, deve contenere, tra le altre:

- un elaborato relativo alle proprietà, nel quale dovranno essere identificati tutti i lotti posti all'interno del comparto con le rispettive proprietà;
- un elaborato relativo alle urbanizzazioni, con individuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia del comparto e le attrezzature e spazi collettivi, nonché le altre dotazioni territoriali, oggetto di realizzazione e cessione all'amministrazione comunale;
- un elaborato relativo alle aree oggetto di Cessione, con l'individuazione delle aree oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale, sulle quali verranno eseguite le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- un elaborato contenente il quadro economico dei costi di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione

- dell'insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia del comparto e le attrezzature e spazi collettivi, nonché le altre dotazioni territoriali, nonché del contributo di costruzione, generato dalla proposta di accordo, comprensivo dell'eventuale contributo straordinario da corrispondere;
- altri eventuali elaborati da concordare in fase istruttoria o ritenuti utili ai fini dell'istruttoria del procedimento unico.

La convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

La cessione delle aree per le dotazioni territoriali e opere pubbliche avviene contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione e la stessa prevede che la parziale attuazione degli interventi non comporta la retrocessione delle stesse aree. Alcuin ristoro, inoltre, a qualsiasi titolo sarà riconosciuto per le opere pubbliche già realizzate. La convenzione richiamerà l'obbligo, in carico al Soggetto Attuatore, di realizzare tutte le opere previste dal progetto approvato nel più breve tempo possibile e comunque ad ultimarlo entro 5 anni dalla stipula della convenzione, con la consapevolezza che la mancata realizzazione entro il termine suddetto darà facoltà al Comune di riqualificare urbanisticamente l'area oggetto di ampliamento, anche ripristinando la precedente destinazione urbanistica o definendo nuova destinazione urbanistica.

La convenzione richiamerà specifici indicatori di monitoraggio definiti dalla procedura di valutazione ambientale, in relazione o attinenti i seguenti elementi: carico di traffico, impatti ambientali quali emissioni, rumore ecc. La convenzione disciplinerà, inoltre, le misure di mitigazione e compensazione in ragione del monitoraggio e dell'evoluzione dei fenomeni di cui sopra.

La convenzione dovrà essere stipulata con rogito notarile, registrato e trascritto ai Registri Immobiliari entro 60 giorni dalla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione positiva della conferenza di servizi.

Tutti gli elaborati devono essere in modalità digitale, firmati digitalmente dal soggetto attuatore e dal progettista o dai tecnici specializzati, oppure solamente dal progettista/tecnici specializzati previo conferimento di apposita procura speciale da parte del soggetto attuatore.

Gli elaborati da presentare in caso di un procedimento unico per l'approvazione del progetto di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale, potranno differire a seconda dell'opera in oggetto.

Art. 3.2 Fase istruttoria

La proposta di procedimento unico (art. 53 LR 24/2017), una volta protocollata e numerata, viene smistata all'Ufficio di Piano.

A seguito della ricezione della proposta sopra citata, al Proponente è comunicato formalmente il nominativo del Responsabile del procedimento (RUP) e la data di avvio del procedimento, corrispondente a quella di protocollazione.

Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza degli elaborati, indice la Conferenza dei Servizi invitando: le amministrazioni/enti/servizi competenti ad esprimersi in merito alle autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente; il soggetto d'area vasta territorialmente interessato dalla localizzazione dell'opera; gli enti titolari dei piani di cui si propone la modifica; l'autorità competente per la valutazione ambientale; altre amministrazioni chiamate dalla legge ad esprimere il proprio parere.

Il Responsabile del Procedimento, entro il termine perentorio non superiore a 15 giorni dalla convocazione della conferenza di servizi, può richiedere documentazione integrativa.

La conferenza di servizi si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990.

Contestualmente all'indizione della Conferenza di Servizi, possibilmente entro il termine della prima seduta, il Responsabile del Procedimento, in collaborazione con il Garante della comunicazione e della partecipazione (art. 56 LR 24/2017), al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, formalizza il deposito della proposta espletando i seguenti adempimenti:

- Versamento dello strumento urbanistico nel sistema archivistico regionale (apertura procedimento PARER);
- Pubblicazione dell'avviso dell'avvenuto deposito sul BURERT da cui decorrono i 60 giorni per la presentazione delle osservazioni;
- Pubblicazione alla sede dell'albo pretorio del Comune del materiale completo della proposta di Procedimento Unico unitamente all'avviso con cui disciplina le modalità per la presentazione di osservazioni;
- Pubblicazione della documentazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 39 c. 2 del D.lgs. 33/2013.

Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di deposito, chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni.

L'approvazione del progetto delle opere e interventi di cui al Procedimento Unico può comportare anche l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste.

L'espressione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari.

Art. 3.3 Fase decisoria

Nei trenta giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito, i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi esprimono la propria posizione, tenendo conto delle osservazioni presentate.

All'esito dell'ultima riunione, e comunque non oltre il termine perentorio di conclusione della Conferenza di Servizi, il Responsabile del Procedimento predispone la proposta di determinazione motivata di conclusione positiva (o negativa) della conferenza, sulla base delle posizioni espresse dalle amministrazioni partecipanti alla conferenza tramite i rispettivi rappresentanti e la sottopone alla firma del Dirigente Responsabile del Settore/Servizio, che la adotta.

Qualora, il Responsabile del Procedimento, abbia acquisito uno o più atti di dissenso che non ritenga superabili, l'amministrazione procedente adotta, entro il medesimo termine, la determinazione di conclusione negativa della conferenza che produce l'effetto del rigetto della domanda.

La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza può contenere anche condizioni o prescrizioni da recepire in fase di esecuzione e attuazione dell'intervento, o da recepire in fase di progettazione esecutiva.

Copia integrale della determinazione di conclusione della conferenza di servizi è pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente e dell'autorità competente per la valutazione ambientale ed è depositata presso la sede dell'amministrazione procedente per la libera consultazione del pubblico.

Un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi è pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui è inviata copia completa dell'atto, attraverso la chiusura del procedimento sul portale regionale per il versamento degli strumenti urbanistici (PARER).

La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi produce l'approvazione del progetto delle opere e interventi dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'art. 39 c. 3 del DL n. 33 del 2013, essa risulti integralmente pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente.

L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati nel presente capitolo, attraverso il procedimento unico, consente:

- di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
- di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
- di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

Il Responsabile del procedimento deve acquisire l'assenso del Consiglio Comunale alla variante urbanistica connessa al procedimento unico tramite apposita delibera, a pena di decadenza del procedimento stesso.

TITOLO IV PROGRAMMA DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA - PRA (ART. 36 LR 24/2017)

La pianificazione del territorio rurale persegue la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana e i parchi agricoli.

Compete al PUG dettare la disciplina degli usi e delle trasformazioni urbanistiche e edilizie che siano funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse, in conformità alle disposizioni di tutela e valorizzazione del valore paesaggistico del territorio rurale, stabilite dal PTPR vigente, nel rispetto della disciplina ambientale.

La Giunta regionale, con apposito atto di coordinamento tecnico, predisposto e approvato ai sensi dell'articolo 49 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., stabilisce le linee guida in merito alla tutela e qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale e al recupero e valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale che lo connotano.

Nel territorio rurale il Piano persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati aziendali.

La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni di piano, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, secondo quanto disposto dalla presente legge e dalla disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

L'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, secondo i criteri definiti dal PUG, è dimostrata attraverso la presentazione, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) asseverato dal tecnico abilitato in conformità alla normativa di Settore.

Art. 4.1 Presentazione del PRA

La presentazione del PRA è necessaria in due ipotesi, come meglio precisato all'art. 2.9.2 della Disciplina del PUG:

1. per gli interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi agricoli aventi rilevante impatto ambientale e territoriale. Nel concetto di nuova costruzione rientra anche l'ampliamento degli edifici esistenti;
2. per interventi di nuova costruzione funzionale all'esigenza dell'attività agricola e di quelle connesse, riguardanti unità poderali agricole alle quali erano asserviti edifici produttivi agricoli che hanno perduto la caratteristica di ruralità per effetto di usi diversi da quelli agricoli o per essere in possesso di figure diverse dall'imprenditore agricolo, qualora siano decorsi i dieci anni di vincolo di inedificabilità di nuovi manufatti, dalla data di trascrizione del vincolo presso la competente conservatoria dei registri immobiliari (art. 36, co. 7, lettera b), LR 24/2017).

La finalità del PRA è la dimostrazione dell'effettiva necessità dei nuovi edifici, o dell'ampliamento degli esistenti, e della coerenza tra l'intervento edilizio e l'organizzazione e le economie aziendali

Gli interventi di rilevante impatto ambientale o territoriale sono definiti all'art. 36, comma 2, LR 24/2017 e dettagliati all'art. 2.9.2 comma 3 dell'elaborato DU1 Disciplina del PUG.

Al fine di precisare cosa si intenda per fabbricati agricoli produttivi si riportano di seguito le tipologie di fabbricati finalizzati alla gestione delle attività agricole individuati dall'art. 9, comma 3bis, della legge 133/1994:

- a. fabbricati per la conservazione dei prodotti agricoli;

- b. fabbricati per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- c. fabbricati destinati all'allevamento e al ricovero degli animali;
- d. fabbricati destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola;
- e. fabbricati destinati ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricola nell'azienda a tempo determinato o indeterminato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- f. fabbricati destinati alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1, comma 2, del D.lgs. 228/2001;
- g. fabbricati destinati alla protezione delle piante.

Si intendono inoltre ricompresi tra i fabbricati produttivi gli edifici adibiti o da adibire ad attività agrituristica, in relazione agli interventi per i quali la LR 4/2009, così come modificata dall'art. 72 della L.R. 24/2017, ammette la possibilità di ampliamento di tali edifici.

Il soggetto richiedente, avente sia il titolo di Imprenditore Agricolo (IA) ai sensi dell'art. 2135 del Codice civile che l'iscrizione presso l'Anagrafe Aziende Agricole Regionale, per gli interventi di nuova costruzione, deve presentare il PRA unitamente alla richiesta o alla presentazione del necessario titolo abilitativo edilizio.

La presentazione del PRA, in quanto istanza accessoria al Titolo abilitativo edilizio, avviene con le medesime modalità del titolo abilitativo edilizio di riferimento.

Il PRA deve essere redatto in conformità alle norme del settore agricolo ed asseverato da un tecnico abilitato ed iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, nei limiti della relativa competenza professionale nel settore agricolo.

Il PRA è l'insieme di elementi descrittivi ed elementi analitici che dimostrino la coerenza degli interventi edilizi con il programma di azioni riguardanti l'attività agricola. Si compone, pertanto, di:

- a. una relazione tecnica di Asseverazione dell'intervento alle norme vigenti e deve riguardare e garantire in particolare i seguenti punti:
 - la veridicità dei contenuti relativi allo stato di fatto del sistema di produzione dell'azienda e allo stato di fatto di tutti gli edifici in disponibilità dell'azienda, compresi eventuali ruderi (situazione ex ante);
 - la coerenza del progetto di riconversione o ammodernamento del sistema di produzione dell'azienda con un miglioramento degli aspetti tecnico-agronomici ed economici tenendo conto delle caratteristiche dell'azienda e della localizzazione delle sue produzioni;
 - la coerenza dell'intervento edilizio previsto rispetto agli obiettivi di miglioramento definiti dal PRA;
 - l'insussistenza di ragionevoli alternative all'intervento edilizio previsto, idonee a realizzare gli obiettivi del PRA con minore consumo del suolo e in generale con minore impatto ambientale e paesaggistico, in particolare attraverso il riuso o la trasformazione di fabbricati esistenti o attraverso la delocalizzazione di parte di processi produttivi in aree del territorio urbanizzato;
 - qualora l'intervento edilizio previsto, giustificato dal PRA, comporti la realizzazione di nuovi fabbricati in posizioni diverse rispetto all'interno o all'adiacenza dei centri aziendali esistenti, occorre asseverare che la diversa ubicazione è necessaria per l'osservanza di prescrizioni igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti a norma dell'art. 36, co. 3 della LR 24/2017;
 - qualora l'intervento edilizio giustificato dal PRA comporti l'ampliamento di edifici dell'azienda agricola adibiti, o da adibire, ad attività agrituristica, occorre asseverare che tale possibilità è contemplata dagli strumenti urbanistici comunali a norma dell'art. 11, co. 3, della LR 4/2009, così come modificata dall'art. 74 della LR 24/2017;
 - qualora l'intervento edilizio giustificato dal PRA comporti nuove costruzioni destinate a servizi accessori o vani tecnici per l'attività agrituristica, occorre asseverare che tale possibilità è contemplata dagli strumenti urbanistici comunali a norma dell'art. 11, co. 4, della LR 4/2009.
- b. una Relazione tecnico-agronomica ed economica in cui il richiedente descrive la situazione attuale

dell'azienda;

- c. una Relazione di progetto con la quale vengono descritti gli obiettivi di miglioramento e gli investimenti finalizzati al loro raggiungimento;
- d. un Cronoprogramma che indichi le tempistiche di realizzazione;
- e. una relazione/documento sulla Consistenza tecnico-economica aziendale con cui il richiedente quantifica analiticamente il miglioramento dell'azienda;
- f. Atto Unilaterale d'Obbligo (stipulato per atto pubblico notarile, regolarmente registrato e trascritto a spese del richiedente).

Il PRA presentato deve essere conforme ai contenuti definiti nell'Atto Regionale di coordinamento, approvato con DGR n. 623/2019 e successivamente integrato con DGR n. 151/2019 (al quale integralmente si rinvia).

Art. 4.2 Rilascio del PRA

Il procedimento di rilascio del PRA segue le medesime procedure del titolo abilitativo edilizio a cui esso è allegato e parte integrante e sostanziale.

TITOLO V PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ART. 7 LR 24/2017 E ART. 19BIS LR 15/2013)

Gli interventi che si attuano attraverso la presentazione di un Permesso di costruire convenzionato sono individuati in base a quanto specificato nella Disciplina di PUG.

Art. 5.1 Presentazione del PdC convenzionato ed elaborati

La domanda per il rilascio del Permesso di costruire convenzionato, sottoscritta dal proprietario (o da tutti i proprietari se più di uno) o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, ovvero allo Sportello Unico per le Attività Produttive (tramite il portale regionale di accesso unitario e la modulistica prevista per il permesso di costruire). Deve essere corredata da:

- a. Documentazione per la presentazione della richiesta (obbligatorio);
- b. Gli elaborati ai fini dell'efficacia dell'istanza di permesso di costruire degli edifici per i quali si rimanda alla Modulistica Regionale Unificata (quadro riepilogativo atti allegati – Modulo 1) e a quanto disposto dalla DGR 279 del 04/02/10 parte seconda Allegato B sezione 3, dove specifica cosa devono contenere gli elaborati grafici (nel caso in cui si richieda il contestuale rilascio del titolo abilitativo per gli edifici);
- c. Gli elaborati del progetto urbano, con i quali viene rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, includendo gli interventi privati, le dotazioni territoriali, le infrastrutture e i servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, nonché le eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche e ambientali eventualmente previste dal PUG (obbligatorio);
- d. Elaborati di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (obbligatorio).

I contenuti sono di seguito specificati:

Documentazione per la presentazione della richiesta (A):

1. Richiesta compilata su apposita Modulistica Regionale Unificata *“Modulo 1 Titolo edilizio o istanza di conferenza di servizi preventiva”* con assolvimento imposta di bollo e ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria, comprendente anche titolo ad intervenire e le copie dei documenti di identità;
2. Relazione tecnica di asseverazione su apposita Modulistica Regionale Unificata *“Modulo 2 - Relazione tecnica di asseverazione di titolo edilizio o istanza”*;
3. Eventuali deleghe o procure speciali con dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori con allegate copie dei documenti di identità;
4. La documentazione necessaria per richiedere l'Informativa Antimafia, comprendente la Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa ai familiari conviventi debitamente compilata sulla Modulistica comunale.

Elaborati relativi al progetto urbano (C):

Elaborati di analisi del contesto e inquadramento dell'area:

1. Elaborato *“Inquadramento catastale”* con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici e del perimetro dell'area di intervento, elenco catastale delle proprietà in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da auto-dichiarazione di aggiornamento;
2. Elaborato *“Piano particellare”* – se ricorre il caso;
3. Elaborato *“Inquadramento urbanistico”* in cui si individuano gli stralci degli elaborati di PUG relativi all'area oggetto della proposta (DT02/DT03 - Tavola delle trasformazioni; SQ03 La Strategia territoriale; SQ04 – La Strategia locale ed eventualmente SQ05a - Darsena di città, VT - Vincoli e tutele).

4. Elaborato **“Inquadramento su foto aerea”** con l’individuazione dell’area oggetto dell’intervento e del contesto in cui si inserisce;
5. Elaborato **“Analisi del contesto”** in cui è rappresentato lo stato di fatto e l’analisi del contesto in cui si inserisce la proposta, come descritto in relazione, accompagnato da documentazione fotografica;
6. Elaborato grafico **“Rilievo”** (strumentale, geometrico, altimetrico, dendrologico, reti e sottoservizi esistenti), su cui si individua un caposaldo fisso permanente come riferimento per le curve di livello e contenente le costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d’uso in essi comprese;
7. Elaborato **“Stato legittimo”** con il rilievo edilizio quotato degli edifici esistenti: piante, sezioni e prospetti, con l’indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e delle destinazioni d’uso e con precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato;
8. Elaborato **“Vincoli esistenti”** con individuati elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, rete Enel, pubblica illuminazione, rete telefonica, stazioni radio base per la telefonia mobile e relative servitù e fasce di rispetto;
9. Elaborato **“Viabilità e toponomastica esistente”**;
10. Altri eventuali vincoli o servitù esistenti.

Relazione del Progetto Urbano

Deve prevedere i contenuti come di seguito specificato:

1. Analisi del contesto e inquadramento dell’area:
 - inquadramento dell’area oggetto della proposta (dal punto di vista catastale, urbanistico e su foto aerea) e analisi del contesto: funzioni insediate, spazi pubblici (servizi di interesse collettivo, spazi per la sosta, percorsi relativi alla mobilità dolce), condizioni di opportunità e di criticità rilevate, a partire dagli indirizzi proposti nella strategia, sia quella di livello territoriale (SQ03) che quella di livello locale (SQ04).
2. Descrizione del progetto:
 - descrizione della coerenza del progetto con le strategie, obiettivi e azioni di piano (riferimenti elaborati PUG, SQUEA - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale);
 - descrizione degli indirizzi generali del progetto, con una chiara illustrazione dei contenuti specifici in termini di interventi privati, accompagnata dalle proposte di miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti, di superamento delle situazioni di criticità e della discontinuità del tessuto urbano circostante; in un’ottica più ampia, il potenziamento della città pubblica e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile, la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti o relazionate all’ambito di intervento. La proposta deve contemplare anche l’innalzamento dei livelli di qualità ambientale a scala urbana e le misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischio, nonché il miglioramento della qualità edilizia degli immobili con particolare attenzione alle prestazioni energetiche e ai requisiti di sicurezza garantiti;
 - descrizione degli interventi privati e del contributo alla città pubblica oggetto della proposta in termini quantitativi. Dovranno essere riportati i dati relativi allo stato legittimo e di progetto (superficie territoriale, superficie totale, altezza degli edifici, ecc.), la consistenza degli edifici storici esistenti, se presenti, la funzione di progetto e le relative quantità, il calcolo delle dotazioni territoriali richieste secondo quanto disposto dalla parte VI Dotazioni territoriali della Disciplina;
 - verifica dei vincoli o degli eventuali elementi di tutela (Tavole dei vincoli e relative schede) e di altri eventuali vincoli in essere;
 - verifica del grado di fattibilità sia sotto il profilo economico-finanziario che rispetto ai tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche e la quota del costo delle opere rispetto all’investimento complessivo;
 - relazione descrittiva delle scelte adottate nell’ambito della proposta del PdC convenzionato per il soddisfacimento delle esigenze energetiche dell’insediamento ed attestante, oltre al

- fabbisogno energetico complessivo, le scelte impiantistiche, tecnologiche, edilizie/costruttive elaborata e sottoscritta da tecnico abilitato,
- offerta di Edilizia Residenziale Sociale, o relativo contributo per ERS/ERP.

Elaborati di progetto

1. Elaborato **“Planivolumetrico di progetto”** con l’individuazione delle aree pubbliche e di quelle private, che configuri gli interventi privati proposti con le funzioni relative al progetto e al contesto; le dotazioni territoriali, le infrastrutture dei servizi pubblici, le eventuali misure di compensazione e le dotazioni ecologico ambientali, con individuate le aree oggetto di cessione;
2. Elaborato **“Sezioni e profili di progetto”** con indicazione dei volumi/ingombri, delle altezze massime degli edifici, nonché le funzioni relative al progetto e al contesto;
3. Compilazione del modello di Valutazione del beneficio pubblico (VBP) accompagnato da un elaborato grafico **“Valutazione del beneficio pubblico”**, che individui quanto indicato nelle tabelle con l’indice di sostenibilità raggiunto dal progetto;
4. Elaborato **“Indice di RIE”** corredato dalla planimetria di individuazione delle superfici (come classificate ai fini del RIE) e dalla tabella di calcolo;
5. Elaborato **“Stato di progetto”** indicante:
 - numerazione dei lotti;
 - tipologie edilizie;
 - strade e piazze debitamente quotate;
 - spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
 - spazi per servizi;
 - spazi pubblici per sosta e parcheggio;
 - ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi (se previsti), delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
6. Elaborato **“Progetto del verde”** che evidenzia nuove piantumazioni, pubbliche e private, ed eventualmente quali alberi debbano essere abbattuti;
7. **Relazione tecnica del progetto del verde** che illustri le tipologie di essenze scelte, la rispondenza al Regolamento comunale del Verde e gli arredi urbani, e regolamenti le interferenze tra i vari elementi (alberi e linee interrato/fognature);
8. Se previsto per il tipo di intervento, ai fini della verifica del corretto inserimento paesaggistico:
 - Relazione che argomenta i contenuti paesaggistici della proposta, esplicitando le motivazioni delle scelte progettuali in rapporto al contesto di paesaggio in cui si inserisce, secondo quanto indicato all’art. G5.18 “Corretto inserimento paesaggistico” del REC e all’Allegato 5 del REC “Contesto di riferimento paesaggistico”;
 - Planimetria di contesto, che riprenda i valori storico-paesaggistici, i segni e gli elementi caratterizzanti il paesaggio;
 - Visione prospettica della sagoma dell'intervento, rappresentata in scala su fotografia eseguita ad altezza d'uomo dal punto di massima visibilità;
 - Sezione/profilo secondo le linee di massima pendenza che metta in relazione l'intervento con la morfologia del suolo e con gli elementi significativi del paesaggio circostante.
9. Elaborato **“Viabilità di progetto”** che individui la viabilità interna all’ambito del progetto contestualizzata con l’intorno, la segnaletica stradale, i percorsi e gli spazi pubblici anche in rapporto all’accessibilità da parte di persone con ridotta capacità motoria, individuazione delle connessioni ciclo-pedonali con la rete urbana ed eventuali impegni a riguardo, individuazione degli accessi e dei passi carrabili, individuazione dei parcheggi e degli spazi di manovra, sezioni stradali;

10. Elaborato **“Reti tecnologiche”** che individui impianti tecnici relativi ad acquedotto, gas, energia elettrica con ubicazione delle necessarie cabine, rete telefonica e quanto altro necessario, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione;
11. Elaborato **“Fognatura”**: impianti tecnici relativi a fognatura ed impianti di depurazione, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione, accompagnato da **“Relazione idraulica”**, attraverso la quale risultino individuati i recapiti finali, le caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, i vincoli e le prescrizioni connessi alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo;
12. Elaborato **“Illuminazione pubblica”** con progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica e ubicazione delle necessarie cabine;
13. Elaborato **“Valutazione del clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica”** per insediamenti residenziali e funzioni protette di cui all'art. 8 della legge 26 ottobre 1995 n. 447; documentazione previsionale di impatto acustico per insediamenti produttivi di cui all'art. 8 predetto;
14. Elaborati di dettaglio **“Progetto di fattibilità delle opere del VBP”** relativo agli interventi eventualmente emersi dalla “Valutazione del beneficio pubblico” incidenti sulla città pubblica così come indicati nel elaborato denominato “Valutazione del beneficio pubblico”;
15. **“Computo metrico estimativo”** per la realizzazione delle urbanizzazioni previste dal PdCC;
16. **Quadro tecnico economico** relativo all'intero progetto comprensivo degli interventi eventualmente emersi dalla “Valutazione del beneficio pubblico”;
17. **Relazione geologica, geotecnica e sismica**, con particolare riferimento alle disposizioni derivanti da Microzonazione Sismica e analisi della Condizione Limite di Emergenza;
18. **Relazione idrogeologica** con particolare riferimento alle disposizioni derivanti da PAI e PGRA.

Altri elaborati

1. **Schema di convenzione urbanistica**, nella quale sono definiti, tra gli altri, gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche, termini di validità, monetizzazioni, contributi, ecc. (come da modello fornito dal Comune di Ravenna). Lo schema di convenzione, sottoscritto dal soggetto attuatore, deve contenere, tra le altre:
 - un articolo nel quale dovranno essere identificati tutti i lotti posti all'interno del comparto, suddivisi in foglio, mappale, subalterno con le rispettive proprietà;
 - un articolo con individuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico-edilizia del comparto e le attrezzature e spazi collettivi, nonché le altre dotazioni territoriali, oggetto di realizzazione e cessione all'amministrazione comunale;
 - un articolo con l'individuazione delle aree oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale, sulle quali verranno eseguite le opere di urbanizzazione;
 - un articolo contenente il quadro economico dei costi di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico-edilizia del comparto e le attrezzature e spazi collettivi, nonché le altre dotazioni territoriali, nonché del contributo di costruzione, generato dalla proposta di PdCC;
 - eventuale clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;
 - che la cessione delle aree per le dotazioni territoriali e opere pubbliche avvenga contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione e la stessa preveda che la parziale attuazione degli interventi non comporti la retrocessione delle stesse aree. Alcun ristoro, inoltre, a qualsiasi titolo sarà riconosciuto per le opere pubbliche già realizzate;
 - gli indicatori di monitoraggio definiti dalla procedura di valutazione ambientale, in relazione o attinenti i seguenti elementi: carico di traffico, impatti ambientali quali emissioni, rumore

ecc. La convenzione disciplinerà, inoltre, le misure di mitigazione e compensazione in ragione del monitoraggio e dell'evoluzione dei fenomeni di cui sopra;

- altri eventuali articoli/elaborati da concordare in fase istruttoria o ritenuti utili ai fini dell'istruttoria dell'accordo.
2. **Relazione economico-finanziaria**, che illustri analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola.
 3. **Studio di incidenza ambientale** (redatto secondo lo "Schema n. 1 contenuti dello studio d'incidenza" di cui alla DGR n. 1191 del 2007) per la valutazione di incidenza del progetto, se l'intervento è soggetto a pre-valutazione o a valutazione di incidenza in zone facenti parte della rete "Natura 2000";
 4. **Cronoprogramma** con descrizione delle modalità dettagliate di attuazione del Permesso di costruire convenzionato con programma temporale degli interventi, eventuale frazionamento in stralci funzionali.

Elaborati di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (D):

1. Elaborato **"Relazione opere di urbanizzazione"**;
2. Elaborato grafico **"Progetto esecutivo strade e parcheggi"** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi);
3. Elaborato grafico **"Progetto esecutivo pubblica illuminazione"** (planimetria, particolari costruttivi; nel presente elaborato va rappresentata anche la sistemazione delle aree verdi e delle alberature);
4. Elaborato grafico **"Progetto esecutivo segnaletica"** (orizzontale, verticale, piazzole RSU, barriere architettoniche);
5. Elaborato grafico **"Progetto esecutivo reti fognatura bianca e nera"** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi e profili);
6. Elaborato grafico **"Progetto esecutivo reti acqua e gas"** (planimetria, particolare costruttivi);
7. Elaborato grafico **"Progetto esecutivo del verde"** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi; nel presente elaborato va rappresentata anche la pubblica illuminazione);
8. Elaborato grafico **"Progetto esecutivo reti Enel Telecom"** (planimetria, particolari costruttivi);
9. Elaborato grafico **"Progetto esecutivo mobilità elettrica"** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi);
10. Elaborato grafico **"Progetto esecutivo opere di mitigazione ambientale, compensazione ambientale, ripristino e miglioramento ambientale"** (planimetria, sezioni, particolari costruttivi) – se ricorre il caso;
11. Elaborato progetto esecutivo di eventuali altri reti/opere previste dal PdC (es. teleriscaldamento, fibre ottiche, piazza, fontane, impianti di sollevamento, totem, ecc.);
12. **Relazione specialistica illuminotecnica**;
13. **Relazione specialistica calcoli idraulici**;
14. **Relazione specialistica del verde e impianto d'irrigazione**, regolazione delle interferenze tra i vari elementi e strutture (ad esempio alberi e linee interrato);
15. Elaborato **"Piano della sicurezza e coordinamento con stima analitica dei costi per la sicurezza"**;
16. **Piano di manutenzione delle opere e delle sue parti**;
17. **Manuale di gestione del cantiere** nei casi previsti dall'art. 22 dell'allegato I.7 del codice dei contratti pubblici 36/2023;
18. **Calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti** – se ricorre il caso;
19. Predisposizioni infrastrutture per gli impianti di telecomunicazione relative alla nuova urbanizzazione (parere TIM);
20. Predisposizioni infrastrutture per gli impianti elettrici indotti dalla nuova urbanizzazione (parere E-distribuzione);
21. Concessione Consorzio di Bonifica o ricevuta di invio dell'istanza presentata per rispettiva competenza – se ricorre il caso;

22. Atto di assenso alla costituzione di servitù in caso di reti o altre opere interessanti aree di proprietà di terzi, fognature (ad esempio: eventuale scolo acque meteoriche in fossi o aree di proprietà di terzi, fognature o altre condotte transitanti in aree di proprietà di terzi).

L'amministrazione, in fase istruttoria, potrebbe richiedere altri eventuali elaborati da concordare con il proponente e ritenuti utili ai fini dell'istruttoria del permesso di costruire convenzionato.

L'incompletezza della documentazione essenziale o eventualmente richiesta come integrazione, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro 10 giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241 del 1990.

Art. 5.2 Fase istruttoria

La richiesta di permesso di costruire convenzionato, una volta protocollata e numerata, viene smistata al Responsabile del Procedimento che provvede alla pubblicazione sul sito web comunale nella sezione "Amministrazione Trasparente" (art. 39 del D.lgs. 33/2013).

Il procedimento di rilascio del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'art. 18 della LR 15/2013. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'art. 11 della legge n. 241 del 1990.

Il personale amministrativo e tecnico per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, nei termini del procedimento, richiede l'informazione antimafia di cui all'art. 84 c. 3 del DL n. 159 del 2011, con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio del permesso di costruire convenzionato.

Laddove la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale non abbia individuato specificamente le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici necessariamente correlati all'intervento, il Comune ai sensi dell'art. 11 della L. 249/1990 entro il termine perentorio di conclusione del procedimento (60-120 giorni), svolge una negoziazione con i privati interessati, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati.

Entro il termine complessivo dell'istruttoria vengono verificati, dall'Amministrazione, i contenuti dello Schema di Convenzione Urbanistica (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione). Lo stesso potrà essere integrato, nei termini del procedimento, e dovrà essere restituito firmato per accettazione da parte del soggetto proponente.

Entro il termine di conclusione del procedimento, al netto di eventuale sospensione dei termini, il Responsabile del Procedimento conclude l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento.

Art. 5.3 Fase decisoria

Trova applicazione quanto previsto al c. 2 dell'art. E2.9 "Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti" del REC finalizzato a garantire, in particolare, l'informazione e il coinvolgimento delle aree territoriali di riferimento.

Fuori dai casi in cui sia obbligatoria l'indizione della Conferenza di servizi, il provvedimento finale di rilascio del permesso di costruire è emesso dal Dirigente Responsabile o Servizio competente e comunicato all'interessato entro il termine perentorio di 15 giorni dalla proposta di provvedimento.

Entro il medesimo termine perentorio di 15 giorni dalla presentazione della proposta di provvedimento, il Dirigente Responsabile o Servizio competente comunica ai richiedenti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda indicando, ove possibile, le modifiche al progetto necessarie ai fini di conformare l'intervento alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9 c. 3 della LR 15/2013. Entro il termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, gli interessati hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni e le modifiche al progetto che consentano di conformare l'intervento secondo le indicazioni comunali. Qualora gli interessati abbiano presentato osservazioni e eventuali modifiche progettuali, il provvedimento di diniego deve indicare, oltre ai motivi che ostano all'accoglimento della domanda, precedentemente comunicati, le ragioni per le quali gli stessi non sono stati superati dalle osservazioni e

dalle eventuali modifiche progettuali presentate. Il provvedimento di diniego deve altresì indicare, se ve ne sono, i motivi ostativi ulteriori che sono emersi in conseguenza delle osservazioni e delle eventuali modifiche progettuali presentate.

Se per il rilascio del permesso di costruire è necessario acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di un'Amministrazione diversa dal Comune, il Responsabile del Procedimento indice, entro il termine perentorio di 5 giorni lavorativi dal ricevimento della domanda, una Conferenza di servizi decisoria. La determinazione dirigenziale di conclusione positiva della conferenza di servizi è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

In entrambi i casi, il Responsabile del Procedimento predispone proposta di Deliberazione di Giunta Comunale per l'approvazione della convenzione, alla quale sono allegati i relativi elaborati.

Sarà possibile presentare l'inizio lavori solo una volta: approvato lo schema di convenzione da parte della GC, stipulata la convenzione, effettuato il pagamento degli oneri necessari e depositata l'eventuale fidejussione, come previsto dalla convenzione stessa.

La cessione delle aree per le dotazioni territoriali e opere pubbliche, preventivamente frazionate e libere da vincoli, avviene contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione, la stessa prevede inoltre che:

- l'amministrazione comunale metta a disposizione le aree ad essa cedute per la realizzazione degli interventi e che per la loro custodia il soggetto attuatore manlevi l'amministrazione comunale;
- la parziale attuazione degli interventi non comporti la retrocessione delle aree medesime.

Alcun ristoro a qualsiasi titolo, inoltre, sarà riconosciuto per le opere pubbliche già realizzate.

Copia integrale della Delibera di Giunta di approvazione della convenzione è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione del pubblico ed è pubblicata sia all'albo pretorio che sul sito web comunale nella sezione "Amministrazione Trasparente" (art. 39 del D.lgs. 33/2013).

TITOLO VI APPENDICE

SCHEMA DI CONVENZIONE PER ACCORDI OPERATIVI

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 _____ 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 di intervento assoggettato ad Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. n.
24/2017 e s.m.i., interessante un'area sita in _____ in prossimità di _____;

detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

(specificare eventuale altra proprietà interessata dall'Accordo Operativo ma che non interviene come Soggetto Attuatore)

All'interno dell'ambito di intervento sono inoltre presenti aree demaniali / aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri Enti territoriali o aree private e precisamente le aree censite al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione _____ foglio _____ mappali _____, per le quali è stato ottenuto il nulla osta all'intervento;

Premesso che:

- la sotto elencata ditta/e: _____
in qualità di attuale/i 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 una proposta di Accordo Operativo, interessante detti terreni;
- (paragrafo da inserire qualora una società rappresenti a sua volta, a mezzo del proprio legale rappresentante, ulteriori società)*
La società _____, rappresenta a sua volta, a mezzo del legale rappresentante come sopra individuato, le società:
a) società _____, in forza del mandato e/o procura contenuta e/o rilasciata nell'atto di compravendita a rogito Notaio _____, in data _____, rep. n. _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ ed ivi trascritto il _____ all'art. _____;
b) società _____, in forza del mandato e/o procura contenuta e/o rilasciata nell'atto di compravendita a rogito Notaio _____, in data _____, rep. n. _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ ed ivi trascritto il _____ all'art. _____;
c)
- il PUG vigente classifica l'area in questione nel seguente modo:
_____ (tavola DT____);
_____ (tavola VT____);
_____ (tavole SQ____);
_____;
- in data _____ prot. n. _____ il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Ravenna la richiesta di Accordo Operativo relativo all'area sopra citata;

- per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Accordo Operativo 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 e del Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente;
- 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;
- sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del _____ n° _____;
- la proposta di Accordo Operativo è stata approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____;
- ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., la proposta di Accordo Operativo è stata depositata in formato digitale presso il Comune di Ravenna per sessanta giorni interi e consecutivi dal _____ al _____, nonché pubblicato sul sito web del Comune di Ravenna alla Sezione "Amministrazione Trasparente";
- l'avviso di deposito e pubblicazione è stato pubblicato sull'Albo Pretorio on-line del Comune di Ravenna e sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT) in data _____;
- che, entro la scadenza del termine di deposito, sono pervenute n. _____ osservazioni/non sono pervenute osservazioni;
- l'Accordo Operativo ha approfondito gli elementi riguardanti la sostenibilità ambientale e, a tal fine, sono stati individuati i seguenti Soggetti ambientalmente competenti: *(Arpa, Ausl, Soprintendenza Archeologica, Parco del Delta, Corpo Forestale dello Stato, altri)*
- *(inserire se trattasi di accordo operativo relativo a interventi di riuso e rigenerazione urbana all'interno del perimetro del territorio urbanizzato)*
la Provincia di Ravenna, con provvedimento/atto n. (...) del (...), ha verificato l'assoggettabilità dell'Accordo Operativo ai sensi dell'Art. 39 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., escludendolo/assoggettandolo dalla valutazione di cui all'Art. 38, comma 10 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.;
- *(inserire se trattasi di accordo operativo relativo a interventi da realizzare al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato o in caso di interventi assoggettati a ValSAT a seguito del provvedimento/atto della Provincia)*
il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) competente, con parere/atto n. (...) del (...) si è espresso favorevolmente in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale con / senza prescrizioni e contestualmente con / senza rilievi sull'Accordo Operativo; *(descrizione delle eventuali prescrizioni e/o rilievi)*
- *(inserire qualora il progetto preveda opere pubbliche da approvarsi in linea tecnica)* la Giunta Comunale, con Deliberazione n. _____ del _____ ha approvato in linea tecnica il progetto delle seguenti opere pubbliche: *(inserire descrizione)*;

- il Consiglio Comunale ha contro dedotto le osservazioni ed opposizioni ed (*) ha autorizzato, ai sensi dell'art. 38, comma 12, della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., la stipula dell'Accordo Operativo in oggetto con deliberazione n° _____ del _____ esecutiva in termini di legge;
(*) *parte da non inserire qualora non siano state presentate osservazioni e/o opposizioni*
- occorre quindi procedere alla stipula di apposita convenzione, ai sensi di legge, che disciplini le obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per l'attuazione dell'Accordo operativo in parola;
- la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione unitamente all'Accordo Operativo;
- ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. b) della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale ha acquisito nei confronti dei soggetti proponenti l'informazione antimafia liberatoria di cui all'art. 84 comma 3 del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni (P.G. _____ del _____);
(oppure in alternativa)
- ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. b) della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale ha richiesto nei confronti dei soggetti proponenti l'informazione antimafia di cui all'art. 84 comma 3 del D. Lgs. 159/2011 e s.m.i. con con inserimento nella B.D.N.A. Prot. n. _____ in data _____ e, ai sensi del comma 3 dell'art. 92 del D.Lgs 159/2011 è possibile procedere alla stipula della convenzione urbanistica poiché è trascorso infruttuosamente il termine di giorni 30 previsto dal comma 2, primo periodo del medesimo art. 92;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

1.1 Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

1.2 I proprietari delle aree disciplinate dall'Accordo Operativo, 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 In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal "Soggetto Attuatore" si trasferiscono in quota parte agli aventi causa. Il "Soggetto Attuatore" rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica. L'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune, a tutti gli effetti, per ogni eventuale danno dovesse derivare da eventuali loro inadempimenti ai patti.

1.4 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 DELL'ACCORDO OPERATIVO

2.1 L'attuazione dell'Accordo Operativo avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione ed all'Accordo Operativo, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dagli elaborati sotto indicati redatti conformemente al vigente Piano Urbanistico Generale (PUG):

Analisi

- Inquadramento catastale
- Piano particellare
- Inquadramento urbanistico
- Inquadramento su foto aerea
- Analisi del contesto
- Rilievo
- Stato legittimo
- Vincoli esistenti
- Viabilità e toponomastica esistente

Progetto Urbano

- Relazione del Progetto Urbano
- Planivolumetrico di progetto
- Sezioni e profili di progetto
- Stato di progetto
- Progetto del verde e relativa relazione
- Viabilità di progetto
- Reti tecnologiche
- Fognatura
- Illuminazione pubblica
- Computo metrico estimativo delle opere (Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico – VBP e, *se ricorre il caso*, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali) con le voci suddivise per categorie di lavori (Prezzi desunti dal Prezzario RER in vigore o analisi prezzi)
- Quadro tecnico economico
- Valutazione del beneficio pubblico
- Indice di RIE
- Progetto delle opere del VBP
- Relazione economico-finanziaria

Fanno parte del progetto i seguenti elaborati/relazioni specialistiche, conservati agli atti della pratica: valutazione del clima acustico, relazione geologica, geotecnica e sismica, relazione idrogeologica, documento di VAS / ValSAT (*oppure*) Rapporto preliminare comprensivi degli indicatori di piano e di contesto individuati nelle tabelle riportate nell'art. 10 della ValSAT allegata al PUG e funzionali al monitoraggio previsto dalla presente convenzione, cronoprogramma dei lavori con indicazione della durata complessiva e delle varie fasi di cantiere, eventuale Studio di Incidenza Ambientale (SIA), altro.

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

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

- Predisposizione infrastrutture per impianti di telecomunicazione relative alla nuova urbanizzazione (parere TIM)
- Predisposizione infrastrutture per impianti elettrici indotti dalla nuova urbanizzazione (parere E-DISTRIBUZIONE)
- Concessione consorzio di Bonifica all'immissione delle acque di lottizzazione nella rete di rispettiva competenza

- Atto di assenso alla costituzione di servitù in caso di reti o altre opere interessanti aree di proprietà di terzi (ad es.: scolo acque meteoriche in fossi o aree di proprietà di terzi, fognature o altre condotte transanti in aree di proprietà di terzi, etc.)
- Relazione opere di urbanizzazione (corredata da relazione su stato di fatto dettagliato, descrizione aree di confine, sondaggi e presenza di eventuali reti sotto e sopra suolo, motivazione delle scelte progettuali relative a strutture e materiali, richiamo degli obblighi di convenzione, ecc.)
- Relazione specialistica illuminotecnica
- Relazione specialistica calcoli idraulici
- Relazione specialistica del verde e impianto d'irrigazione, regolazione delle interferenze tra i varie elementi e strutture (ad esempio alberi e linee interrate)
- Piano della sicurezza e coordinamento con stima analitica dei costi per la sicurezza e layout di cantiere e quadro di incidenza della manodopera
- Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- Manuale di gestione del cantiere nei casi previsti dall'art. 22 Allegato I.7 del codice dei contratti pubblici n. 36/2023
- Calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti (se ricorre il caso)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Strade e Parcheggi (planimetria, sezioni, particolari costruttivi)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Pubblica Illuminazione (planimetria, particolari costruttivi – nel presente elaborato va rappresentata anche la sistemazione delle aree verdi e delle alberature)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Segnaletica (orizzontale, verticale, piazzole RSU, barriere architettoniche)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Reti Fognatura bianca e nera (planimetria, sezioni, particolari costruttivi, profili)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Reti acqua e gas (planimetria, particolari costruttivi)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO del Verde (planimetria, sezioni, particolari costruttivi – nel presente elaborato va rappresentata anche la pubblica illuminazione)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Reti Enel - Telecom (planimetria, particolari costruttivi)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO mobilità elettrica (planimetria, sezioni, particolari costruttivi)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Opere di mitigazione ambientale, compensazione ambientale, ripristino e al miglioramento ambientale (planimetria, sezioni, particolari costruttivi) - (se ricorre il caso)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO di eventuali altre reti/opere previste dall'Accordo Operativo (es. teleriscaldamento, fibre ottiche, piazza, fontana, impianti di sollevamento, totem, ecc)

(comma da inserire solo in caso di istruttoria contestuale degli elaborati di dettaglio relativi alle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico – VBP)

2.3 Fanno parte del progetto, conservati agli atti della pratica, i seguenti elaborati/relazioni di dettaglio relativi alle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP):

- _____
 - _____
 -

(comma da inserire solo in caso di istruttoria contestuale del progetto delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e delle eventuali dotazioni ecologiche e ambientali)

2.4 Fanno parte del progetto, conservati agli atti della pratica, i seguenti elaborati/relazioni di dettaglio relativi al progetto delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale (Rif. Art. 20 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.), delle dotazioni ecologiche e ambientali (Rif. Art. 21 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.):

- _____
 - _____
 -

(comma da inserire solo qualora l'Accordo Operativo disciplini gli interventi di nuova costruzione tramite precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi)

2.5 con riferimento agli interventi di nuova costruzione relativi ai lotti nn. _____, l'Accordo Operativo disciplina puntualmente le trasformazioni edilizie mediante specifiche disposizioni riguardanti i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, nonché il RIE. A tal fine, esso include i seguenti elaborati progettuali, conservati agli atti della pratica, caratterizzati da un livello di definizione e dettaglio idoneo a descrivere compiutamente gli interventi previsti:

- Elab-A _____
- Elab-B _____
-

In ragione del suddetto livello di dettaglio e conformemente a quanto previsto dall'art. 13, comma 2, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., per la realizzazione dei predetti interventi è ammesso, ricorrendone i presupposti di legge, il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in alternativa al permesso di costruire. Eventuali modifiche a tali progetti dovranno essere autorizzate con permesso di costruire.

ART. 3 – DESTINAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI DELL'AMBITO DI INTERVENTO

3.1 La redazione dell'Accordo Operativo è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni del PUG vigente.

3.2 Dati dell'ambito oggetto dell'Accordo Operativo:

- Superficie territoriale (STER) in proprietà del "Soggetto Attuatore": _____ mq
- Superficie territoriale (STER) in proprietà del Comune: _____ mq
- Superficie territoriale (STER) in proprietà di altri enti pubblici: _____ mq
- Superficie territoriale (STER) di riferimento per l'applicazione della capacità edificatoria: _____ mq

3.3 I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

- Distanze e IVL come individuati negli elaborati di progetto;
- RIE: _____
- Indice di Sostenibilità risultante dalla Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP): _____ mq/mq

3.4 Sono previste le seguenti opere:

- Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1):

- Attrezzature e spazi collettivi (OU2):

- *(se ricorre il caso)* Ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – impianti tecnologici:

- Dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP):

- *(se ricorre il caso)* Misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale (Rif. Art. 20 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.):

- *(se ricorre il caso)* Dotazioni ecologiche e ambientali (Rif. Art. 21 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.):

- *(se ricorre il caso)* Aree ed edifici per edilizia residenziale pubblica ed edilizia residenziale sociale (ERP - ERS):

- edificazione delle aree private per una Superficie Fondiaria (SF) pari a:

ART. 4 – URBANIZZAZIONI E OBBLIGHI DEL “SOGGETTO ATTUATORE”

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

4.1.1 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, ivi comprese le eventuali opere di adeguamento, potenziamento o modifica delle infrastrutture esistenti (viabilità esterna, reti tecnologiche e pubblici servizi);

4.1.2 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) interne all'area di intervento:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta, il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana;
- g) i parcheggi pubblici (P1);
- h) gli impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti;
- i) altro (*specificare*);

4.1.3 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti attrezzature e spazi collettivi (OU2):

- a) spazi attrezzati (V) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili dalla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica, spazi per migliorare il metabolismo, il confort e benessere urbano, nelle quantità previste dalla Disciplina del PUG;
- b) parcheggi pubblici (P2) di livello urbano, nelle quantità previste dalla Disciplina del PUG;
- c) altre dotazioni (AD), nelle quantità previste dalla Disciplina del PUG;

(da inserire nel caso di realizzazione di ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – impianti tecnologici, ad esempio: scolmatore di rete fognaria, cabine decompressione gas, impianti di sollevamento, e similari)

4.1.4 a realizzare, quali opere connesse all'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), i seguenti ulteriori impianti tecnologici (*specificare quali _____*), richiesti dagli enti e/o soggetti gestori competenti, nel rispetto delle modalità, dei tempi e delle condizioni da questi stabiliti, secondo le seguenti modalità attuative:

a) opere da eseguirsi a cura del gestore competente, sulla base di specifico preventivo, comprensivo di IVA, approvato dal Soggetto Attuatore. Il relativo importo dovrà essere inserito nel Quadro Tecnico Economico allegato all'Accordo Operativo e garantito mediante apposita fideiussione dedicata di cui all'art. 9.3 della presente convenzione;

b) opere da eseguirsi direttamente dal Soggetto Attuatore, su richiesta del gestore competente, nel rispetto delle prescrizioni tecniche impartite dal medesimo. Il relativo importo dovrà essere inserito nel Quadro Tecnico Economico allegato all'Accordo Operativo e garantito mediante apposita fideiussione dedicata di cui all'art. 9.3 della presente convenzione.

4.1.5 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP): (*descrizione opere*)

(inserire se ricorre il caso)

4.1.6 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale: *(descrizione opere)*

(inserire se ricorre il caso)

4.1.7 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti dotazioni ecologiche e ambientali: *(descrizione opere)*

(inserire se ricorre il caso)

4.1.8 ad assolvere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, fino alla presa in gestione delle opere di cui ai precedenti artt. da 4.1.2 a 4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione come individuate negli elaborati grafici ____ allegati all'Accordo Operativo, 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.

(inserire se ricorre il caso)

inoltre a curare, a proprie spese e a tempo indeterminato, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte/parte delle aree/opere di cui agli artt. 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6 e 4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, come individuate negli elaborati grafici ____ allegati all'Accordo Operativo, 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., fermo restando la cessione gratuita al Comune delle aree sulle quali tali opere insistono, contestualmente alla stipula della presente convenzione;

(inserire se ricorre il caso)

4.1.9 qualora tutte/parte delle aree e/o opere di cui agli artt. 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6 e 4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, non siano oggetto di cessione e rimangano in proprietà, a mantenere permanentemente assoggettate ad uso pubblico, con obbligo, a propria cura e spese e senza limiti di tempo, di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle relative opere, garantendone in ogni momento la piena funzionalità, sicurezza e fruibilità pubblica.

(inserire se ricorre il caso)

4.1.10 l'Accordo Operativo oggetto della presente convenzione prevede la cessione di un'area da destinarsi ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) corrispondente ad una SF di mq _____, individuata nel/i lotto/i nn. _____ identificato/i nell'elaborato di progetto Tav. _____.

(inserire se ricorre il caso)

4.1.11 l'Accordo Operativo oggetto della presente convenzione prevede una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) corrispondente a n. _____ di alloggi (pari al _____ % di alloggi totali) per una ST di mq _____, la cui edificazione è collocata nel/i lotto/i nn. _____ identificato/i nell'elaborato di progetto Tav. _____.

Il Soggetto Attuatore dovrà procedere direttamente alla realizzazione degli interventi di ERS previsti nel/nei lotto/i suddetti, fermo restando che dovrà essere stipulata apposita convenzione.

(inserire se ricorre il caso)

Ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera b) della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., così come confermato dall'Atto di Coordinamento tecnico approvato con D.G.R. 8 luglio 2024, n. 1577, l'Accordo Operativo prevede la realizzazione di una quota di edilizia residenziale a libero mercato nella quantità che risulti "indispensabile per assicurare la fattibilità economica finanziaria dell'intervento", quantificata in mq _____ previsti nel/i lotto/i n./nn. _____

(oppure)

Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al comune il contributo di € _____ pari al valore del 20% delle aree destinate alle nuove costruzioni (SF) così come previsto dall'art. 6.6 c3 let. a della disciplina di PUG, somma che verrà utilizzata dall'amministrazione per la realizzazione di edifici ERP/ERS ed inserita in apposito capitolo di bilancio.

(oppure)

Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al comune il contributo di € _____ pari al valore del 10% delle aree destinate alle nuove costruzioni (SF) così come previsto dall'art. 6.6 c3 let. c della disciplina di PUG, somma che verrà utilizzata dall'amministrazione per la realizzazione di edifici ERP/ERS ed inserita in apposito capitolo di bilancio.

(oppure)

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assolvere in toto il concorso alla realizzazione di ERS con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP/ERS esistente individuato al catasto del comune di Ravenna, sezione _____ foglio _____ mappale _____, per un importo pari a € _____ corrispondente al 100% del costo di costruzione x ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1).

(oppure)

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assolvere in parte il concorso alla realizzazione di ERS con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP/ERS esistente individuato al catasto del comune di Ravenna, sezione _____ foglio _____ mappale _____, per un importo pari a € _____ corrispondente al _____% del 100% del costo di costruzione x ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1).

4.1.12 al fine di consentire la verifica dell'attuazione del monitoraggio ambientale del piano, il Soggetto Attuatore si obbliga a trasmettere al Comune, contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità relativa all'ultimo fabbricato previsto dall'Accordo Operativo, e tale da determinarne la completa attuazione, una relazione attestante la verifica di rispondenza degli indicatori di piano e di contesto individuati nella ValSAT allegata all'Accordo Operativo.

4.2 Per la realizzazione delle opere di cui ai precedenti artt. 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6 e 4.1.7., limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, il "Soggetto Attuatore" si obbliga a presentare una richiesta di permesso di costruire contenente un progetto esecutivo, elaborato in base alle prescrizioni contenute all'art. 41 e nell'Allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., da sottoporre a valutazione ed approvazione da parte dei servizi comunali ed enti competenti sulle opere da realizzare.

(oppure, in caso di attuazione dell'Accordo Operativo per stralci funzionali)

4.2 Per la realizzazione delle opere di cui ai precedenti artt. 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6 e 4.1.7., limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, il "Soggetto Attuatore" si obbliga a presentare una richiesta di permesso di costruire contenente un progetto esecutivo, elaborato in base alle prescrizioni contenute all'art. 41 e nell'Allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., da sottoporre a valutazione ed approvazione da parte dei servizi comunali ed enti competenti sulle opere da realizzare.

L'attuazione dell'Accordo Operativo avverrà in n. _____ stralci funzionali (comprensivi dei relativi edifici e opere), individuati nella Tav. _____ allegata e definiti previa verifica del carico urbanistico. Coerentemente con tali elaborati, il Soggetto Attuatore dovrà presentare un'unica richiesta di permesso di costruire, articolata nei suddetti stralci.

4.3 Le opere descritte ai precedenti articoli 4.1.2 e 4.1.4 sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica oggetto di questa convenzione. Poiché tali opere rientrano tra le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) — ai sensi dell'art. 16, comma 7 del D.P.R. 380/2001 — e il loro importo è inferiore alla soglia prevista dall'art. 14 del D.Lgs. 36/2023, la loro esecuzione è interamente a carico del Soggetto attuatore (in applicazione dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001).

(altri casi da specificare sulla base dei contenuti del progetto, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.)

4.4 Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il vigente regolamento per le attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione, dichiarando di avere piena conoscenza dei suoi contenuti.

(Inserire se è stato presentato anche il progetto delle opere di cui ai precedenti artt. 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6 e 4.1.7 contestualmente all'Accordo Operativo)

4.5 Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il progetto delle opere di cui ai precedenti artt. 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6 e 4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, come individuate negli elaborati progettuali allegati all'Accordo Operativo.

ART. 5 – AREE OGGETTO DI CESSIONE

5.1 il Soggetto Attuatore si obbliga, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna le aree interessate dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) e dalle attrezzature e spazi collettivi (OU2), individuate catastalmente come segue:

Sezione	Foglio	Mappale	Superficie (mq)

Per un totale di superficie catastale di mq. _____

(comma da inserire nel caso di cessione di aree interessate della Valutazione del Beneficio Pubblico)

5.2 il Soggetto Attuatore si obbliga, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna le aree destinate alla realizzazione di dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico, individuate catastalmente come segue:

Sezione	Foglio	Mappale	Superficie (mq)

Per un totale di superficie catastale di mq. _____

(comma da inserire nel caso di cessione di aree interessate da misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale)

5.3 il Soggetto Attuatore si obbliga, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna le aree destinate alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, individuate catastalmente come segue:

Sezione	Foglio	Mappale	Superficie (mq)

Per un totale di superficie catastale di mq. _____

(comma da inserire nel caso di cessione di aree interessate da dotazioni ecologiche e ambientali)

5.4 il Soggetto Attuatore si obbliga, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna le aree destinate alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali, individuate catastalmente come segue:

Sezione	Foglio	Mappale	Superficie (mq)

Per un totale di superficie catastale di mq. _____

(comma da inserire nel caso di cessione di aree destinate a ERP)

5.5 il Soggetto Attuatore si obbliga, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna le aree destinate a ERP, individuate catastalmente come segue:

Sezione	Foglio	Mappale	Superficie (mq)

Per un totale di superficie catastale di mq. _____

5.6 Le aree sopra individuate sono state oggetto di opportuno frazionamento. Il Soggetto cedente garantisce che per le aree sopra descritte non si è verificata la compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali e/o sulle stesse è avvenuta regolare bonifica per gli usi indicati dall'Accordo Operativo e dagli strumenti urbanistici vigenti. Il Soggetto cedente, dichiara e garantisce altresì, ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353, che tutte le sopra descritte aree non sono state percorse dal fuoco negli ultimi quindici anni, che non rientrano nella mappa comunale dei terreni percorsi dal fuoco e che quindi sulle stesse non esiste il vincolo di cui a detta normativa.

5.7 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, al momento della stipula della presente convenzione e della loro contestuale cessione;

(oppure in alternativa)

Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree da cedere sono gravate dai seguenti pesi, vincoli, livelli, servitù. Diritti reali altrui e affitti agricoli, nonché gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà:

_____;

che dovranno essere estinti prima del rilascio/ricevimento del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e/o prima del rilascio/ricevimento del titolo edilizio che autorizza la realizzazione delle opere.

5.8 Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere la custodia delle aree cedute, anche ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, fino al collaudo delle opere di cui ai precedenti artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, presa in carico e conseguente liberatoria da parte dell'Amministrazione comunale. Il Soggetto Attuatore solleva quindi l'Amministrazione comunale e i suoi uffici da qualsiasi responsabilità derivante dall'area ceduta fino al ricevimento liberatoria di cui sopra.

Gli immobili in oggetto vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti alla parte cessionaria e quale risultano dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che li riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti.

5.9 Il Soggetto Attuatore si impegna all'eventuale cessione di ulteriori aree che si venissero a determinare a causa di modifiche non sostanziali del progetto durante l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione (OU1 e OU2), a seguito del collaudo delle stesse.

ART. 6 – QUADRO ECONOMICO

6.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore ha assunto l'obbligo di realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) e le attrezzature e spazi collettivi (OU2) previste dall'Accordo Operativo a fronte dello scomputo parziale o totale del contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 (oltre D e S per Accordi Operativi di insediamenti produttivi), fino alla concorrenza dell'intero importo delle voci suddette.

6.2 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Visto il Quadro Tecnico Economico allegato all'Accordo Operativo, sottoscritto dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) e con le attrezzature e spazi collettivi (OU2), previste dal progetto, il costo stimato per la esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) e delle attrezzature e spazi collettivi (OU2) (opere + oneri per la sicurezza) è pari a _____ Euro.

Pertanto, ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018, così come modificata dalla D.G.R. 22 gennaio 2024 n. 91, e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 147/2019, di

recepimento della stessa, il Soggetto Attuatore ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di Euro _____ dal contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 (oltre D e S per Accordi Operativi di insediamenti produttivi) dovuto al rilascio/ricevimento dei titoli abilitativi dei fabbricati e/o aree di intervento previsti dall'Accordo Operativo.

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

Numero/nome lotto	ST mq.	Euro

(oppure)

L'importo complessivo identificato in Euro _____ è riferito all'unico lotto di intervento previsto nell'Accordo Operativo al quale sarà applicato lo scomputo degli oneri dovuti in relazione alla tipologia e destinazione d'uso riferita ai singoli progetti edilizi, attuabili anche per parti, nel rispetto della capacità edificatoria massima attribuita dall'Accordo Operativo e fino all'importo massimo sopra indicato.

Resta espressamente inteso che lo scomputo degli oneri di urbanizzazione sarà riconosciuto nei limiti dell'importo complessivo sopra indicato secondo l'ordine temporale di presentazione dei titoli edilizi, fino a concorrenza del medesimo importo. Conseguentemente, l'eventuale esaurimento anticipato dello scomputo per effetto dell'attuazione, anche parziale, di uno o più interventi edilizi non comporterà alcuna responsabilità, obbligo di ristoro o riconoscimento di ulteriori benefici in capo all'Amministrazione nei confronti dei successivi aventi titolo, i quali saranno pertanto tenuti al pagamento integrale degli oneri dovuti.

Al collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) e delle attrezzature e spazi collettivi (OU2), si procederà all'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base della specifica rendicontazione, le cui modalità sono stabilite nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 147/2019 che ha recepito la Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018, così come modificata dalla D.G.R. 22 gennaio 2024 n. 91, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettare integralmente.

Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un valore inferiore rispetto a quello sopra stabilito, si procederà a conguaglio mediante versamento del Soggetto Attuatore al Comune.

Gli eventuali maggiori costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, eccedenti rispetto alle somme previste a scomputo, restano in carico al Soggetto Attuatore.

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

6.3 CONGUAGLIO ONERI DI URBANIZZAZIONE AL RILASCIO/RICEVIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI

Gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili (indicati nella tabella dell'articolo 6.2) e intestatari dei titoli abilitativi edilizi sono tenuti al pagamento degli oneri secondo le seguenti modalità:

- se l'importo dovuto è superiore a quello stimato nella tabella dell'articolo 6.2 (con riferimento alle voci U1 e U2 e, per gli insediamenti produttivi, anche alle voci D e S), gli intestatari dovranno versare la differenza al momento del rilascio o della presentazione del titolo edilizio, applicando le tabelle parametriche vigenti in quel momento;
- se l'importo dovuto è inferiore ai valori indicati nella medesima tabella, non sarà dovuto alcun rimborso agli intestatari dei titoli abilitativi.

6.4 ONERI RELATIVI AD ATTIVITÀ 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 agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione.

Gli oneri di cui al presente articolo sono determinati nella misura del 3,5% dell'importo complessivo delle opere interessate, individuato:

- per le opere assoggettate a costi parametrici, sulla base di costi unitari fissati dal vigente regolamento per le attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione;
- per le restanti opere, sulla base dell'importo risultante dal relativo Computo Metrico Estimativo approvato.

Tali oneri 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'importo complessivo delle opere, contestualmente alla stipula della presente Convenzione;
- la quota pari al restante 2% al rilascio/ricevimento del relativo titolo edilizio per l'esecuzione delle opere.

6.4.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1)

L'importo dovuto per le attività di istruttoria, verifica, vigilanza e collaudo è determinato come segue:

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

(Sistema di laminazione)

- qualora sia ricavato nelle aree a verde pubblico:
€/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 1,5% = € _____
- qualora non ricompreso nelle aree a verde pubblico:
€ _____ x 1,5% = € _____

Pertanto, il Soggetto Attuatore versa contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'importo complessivo di € _____.

6.4.2 – Attrezzature e spazi collettivi (OU2)

L'importo dovuto è determinato come segue:

(Spazi attrezzati – V) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 1,5% = € _____

(Parcheggi pubblici – P2) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 1,5% = € _____

(altre dotazioni – AD) € _____ x 1,5% = € _____.

Pertanto, il Soggetto Attuatore versa contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'importo di € _____.

(se ricorre il caso)

6.4.3 – Ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – impianti tecnologici, estese oltre il comparto

L'importo dovuto è determinato sulla base del Computo Metrico Estimativo approvato:

€ _____ x 1,5% = € _____

Pertanto, il Soggetto Attuatore versa contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'importo di € _____.

6.4.4 – Dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)

L'importo dovuto è determinato sulla base del Computo Metrico Estimativo approvato:

€ _____ x 1,5% = € _____

Pertanto, il Soggetto Attuatore versa contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'importo di € _____.

(se ricorre il caso)

6.4.5 – Misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale

L'importo dovuto è determinato sulla base del Computo Metrico Estimativo approvato:

€ _____ x 1,5% = € _____

Pertanto, il Soggetto Attuatore versa contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'importo di € _____.

(se ricorre il caso)

6.4.6 – Dotazioni ecologiche e ambientali

L'importo dovuto è determinato sulla base del Computo Metrico Estimativo approvato:

€ _____ x 1,5% = € _____

Pertanto, il Soggetto Attuatore versa contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'importo di € _____.

Gli importi di cui ai precedenti artt. **6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4, 6.4.5 e 6.4.6** ammontano complessivamente a € _____.

Tale importo è stato versato presso la Cassa Comunale in data _____, come da ricevuta n. _____.

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

ART. 7 – MONETIZZAZIONE AREE E DOTAZIONI

Il Soggetto Attuatore si obbliga a monetizzare, cioè a versare al Comune il pagamento di un importo monetario corrispondente al valore di aree e/o opere o aree non cedute o non realizzate, nei casi previsti dalla Disciplina del PUG.

(inserire descrizione opere da monetizzare)

ART. 8 – VALIDITÀ DELL'ACCORDO OPERATIVO (E STRALCI FUNZIONALI)

8.1 L'Accordo Operativo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso di avvenuta stipula, per una durata di 10 anni.

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, secondo quanto definito al successivo art. 10, entro il medesimo termine.

8.2 Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nell'Accordo Operativo dovranno essere presentate entro il medesimo termine di validità dell'Accordo Operativo.

ART. 9 – GARANZIE

9.1 – Garanzie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1)

A garanzia della realizzazione delle opere di cui all'art. 4.1.2, il Soggetto Attuatore costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rinnovabile tacitamente di anno in anno; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

In relazione all'importo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), risultante dal Quadro Tecnico Economico allegato all'Accordo Operativo, la garanzia è determinata pari al 100% dell'importo delle opere soggetto a ribasso d'asta, pari a Euro _____, maggiorato del 30% (a copertura degli oneri per la sicurezza, dell'IVA e di ogni altro costo gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo Art. 10.4) per un importo complessivo garantito di Euro _____.

A tal fine, il Soggetto Attuatore ha costituito apposita garanzia mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n. _____, emessa da _____, per l'importo di Euro _____.

Alla presente garanzia si applicano le disposizioni comuni di cui all'art. 9.7.

9.2 – Garanzia per la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi (OU2)

A garanzia della realizzazione delle opere di cui all'art. 4.1.3, il Soggetto Attuatore costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rinnovabile tacitamente di anno in anno; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

In relazione all'importo delle attrezzature e spazi collettivi (OU2) risultante dal Quadro Tecnico Economico allegato all'Accordo Operativo, la garanzia è determinata pari al 100% dell'importo delle opere soggetto a ribasso d'asta, pari a Euro _____, maggiorato del 30% (a copertura degli oneri per la sicurezza, dell'IVA e di ogni altro costo gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo Art. 10.4) per un importo complessivo garantito di Euro _____.

A tal fine, il Soggetto Attuatore ha costituito apposita garanzia mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____, emessa da _____, per l'importo di Euro _____.

Alla presente garanzia si applicano le disposizioni comuni di cui all'art. 9.7.

(inserire se ricorre il caso)

9.3 – Garanzia per la realizzazione delle ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – impianti tecnologici

A garanzia della realizzazione delle opere di cui all'Art. 4.1.4, il Soggetto Attuatore costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rinnovabile tacitamente di anno in anno; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

In relazione all'importo delle ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – impianti tecnologici risultante dal Quadro Tecnico Economico allegato all'Accordo Operativo, la garanzia è determinata pari al 100% dell'importo delle opere soggetto a ribasso d'asta, pari a Euro _____, maggiorato del 30% (a copertura degli oneri per la sicurezza, dell'IVA e di ogni altro costo gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo Art. 10.4) per un importo complessivo garantito di Euro _____.

A tal fine, il Soggetto Attuatore ha costituito apposita garanzia mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____, emessa da _____, per l'importo di Euro _____.

Alla presente garanzia si applicano le disposizioni comuni di cui all'art. 9.7.

9.4 – Garanzia per la realizzazione delle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)

A garanzia della realizzazione delle opere di cui all'Art. 4.1.5, il Soggetto Attuatore costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rinnovabile tacitamente di anno in anno; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

In relazione all'importo delle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico risultante dal Quadro Tecnico Economico allegato all'Accordo Operativo, la garanzia è determinata pari al 100% dell'importo delle opere soggetto a ribasso d'asta, pari a Euro _____, maggiorato del 30% (a copertura degli oneri per la sicurezza, dell'IVA e di ogni altro costo gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo Art. 10.4) per un importo complessivo garantito di Euro _____.

A tal fine, il Soggetto Attuatore ha costituito apposita garanzia mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____, emessa da _____, per l'importo di Euro _____.

Alla presente garanzia si applicano le disposizioni comuni di cui all'art. 9.7.

(inserire se ricorre il caso)

9.5 – Garanzia per la realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale

A garanzia della realizzazione delle opere di cui all'Art. 4.1.6, il Soggetto Attuatore costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rinnovabile tacitamente di anno in anno; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

In relazione all'importo delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale risultante dal Quadro Tecnico Economico allegato all'Accordo Operativo, la garanzia è determinata pari al 100% dell'importo delle opere soggetto a ribasso d'asta, pari a Euro _____, maggiorato del 30% (a copertura degli oneri per la sicurezza, dell'IVA e di ogni altro costo gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo Art. 10.4) per un importo complessivo garantito di Euro _____.

A tal fine, il Soggetto Attuatore ha costituito apposita garanzia mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____, emessa da _____, per l'importo di Euro _____.

Alla presente garanzia si applicano le disposizioni comuni di cui all'art. 9.7.

(inserire se ricorre il caso)

9.6 – Garanzia per la realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali

A garanzia della realizzazione delle opere di cui all'Art. 4.1.7, il Soggetto Attuatore costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rinnovabile tacitamente di anno in anno; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

In relazione all'importo delle dotazioni ecologiche e ambientali risultante dal Quadro Tecnico Economico allegato all'Accordo Operativo, la garanzia è determinata pari al 100% dell'importo delle opere soggetto a ribasso d'asta, pari a Euro _____, maggiorato del 30% (a copertura degli oneri per la sicurezza, dell'IVA e di ogni altro costo gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo Art. 10.4) per un importo complessivo garantito di Euro _____.

A tal fine, il Soggetto Attuatore ha costituito apposita garanzia mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____, emessa da _____, per l'importo di Euro _____.

Alla presente garanzia si applicano le disposizioni comuni di cui all'art. 9.7.

9.7 – Disposizioni comuni alle garanzie di cui agli artt. 9.1-9.6

Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso, al rilascio/ricevimento del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere dovrà integrare la polizza fidejussoria con l'eventuale conguaglio determinato dal reale costo di realizzazione delle opere stesse risultante dal quadro economico redatto in conformità ai criteri previsti dal codice dei contratti pubblici (decreto legislativo n. 36/2023 e s.m.i.) e norme correlate (computo metrico estimativo, costi sicurezza, oneri fiscali, spese tecniche, altro) ad esso allegato e posto a base della gara di appalto. La conformità dei prezzi unitari deve essere dichiarata dal progettista incaricato e dal "Soggetto Attuatore", e verificata dagli Uffici Comunali competenti.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere, 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.

Ai sensi del vigente regolamento per le 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.

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.

(inserire se ricorre il caso)

9.8 – Garanzie per la realizzazione di ERS

A garanzia dell'effettiva realizzazione degli interventi di ERS, il Soggetto Attuatore presta fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 100% del costo di costruzione x ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1), pari a Euro _____.

La garanzia prestata dal Soggetto Attuatore sarà svincolata solo alla presentazione della SCCEA relativa all'ultimo edificio ERS. Potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di attuazione degli alloggi ERS, a seguito di presentazione di SCCEA parziale.

(se ricorre il caso)

Il concorso alla realizzazione di ERS può essere assolto in toto con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP/ERS esistente, a garanzia del quale il Soggetto Attuatore presta fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 100% del costo di costruzione x ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), pari a Euro _____.

(oppure)

Il concorso alla realizzazione di ERS può essere assolto in parte anche con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP/ERS esistente, a garanzia del quale il Soggetto Attuatore presta fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al _____% del 100% del costo di costruzione x ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), pari a Euro _____.

ART. 10 – ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO: DOTAZIONI TERRITORIALI ED EDIFICAZIONE DEI LOTTI

10.1 Il "Soggetto Attuatore" anche ai sensi dell'art.4 comma 5 terzo periodo della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., a pena di decadenza si obbliga, per sé e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, previo rilascio/ricevimento del permesso di costruire, ad iniziare le opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, entro due anni dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso di avvenuta stipula dell'accordo operativo e a terminarle entro i tre anni successivi al rilascio/ricevimento del titolo abilitativo. Possono essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento e nel rispetto dei diritti di terzi. La richiesta di proroga dovrà essere inoltrata al Sindaco entro la validità dei termini riportati nel presente atto e nelle condizioni generali o nel permesso di costruire.

10.2 *(in caso di attuazione unitaria dell'Accordo Operativo)* La costruzione delle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, dovrà avvenire in modo completo e unitario e assicurare sempre i servizi ai lotti edificabili ed alle aree di uso pubblico rispettando i modi e i tempi già precedentemente definiti.

La graduale esecuzione complessiva delle opere dell'Accordo Operativo 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.

10.2 *(oppure, in caso di attuazione dell'Accordo Operativo per stralci funzionali)* La costruzione delle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, dovrà avvenire in modo completo e unitario per ogni stralcio funzionale e assicurare sempre i servizi ai lotti edificabili ed alle aree di uso pubblico rispettando i modi e i tempi già precedentemente definiti.

La graduale esecuzione complessiva delle opere dell'Accordo Operativo 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.

10.3 Le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" con le modalità fissate nel vigente regolamento per le attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione.

10.4 Il Comune, valutata la sussistenza dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelli previsti dalla presente convenzione, 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, anche in parte, nei termini previsti dalla presente convenzione e dai relativi permessi.

10.5 L'istanza per il titolo abilitativo relativo alle opere di cui al precedente art. 4 può avvenire ad Accordo Operativo approvato e stipulato.

(oppure)

I documenti e gli elaborati relativi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sono stati presentati contestualmente alla presentazione dell'Accordo Operativo. Il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire i contenuti del progetto così come convalidato in apposita richiesta di titolo abilitativo (permesso di costruire) che deve essere presentata ad avvenuta stipula della convenzione dell'Accordo Operativo, fermo restando i tempi definiti dalla convenzione per dare inizio ai lavori.

10.6 Le istanze per i titoli abilitativi relativi ai fabbricati potranno essere inoltrate ad avvenuto rilascio/ricevimento del permesso di costruire relativo alle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelli previsti dalla presente convenzione.

10.7 *(in caso di attuazione unitaria dell'Accordo Operativo)* La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati privati e, conseguentemente, la richiesta di attribuzione del numero civico, sono in ogni caso subordinate alla preventiva trasmissione al Comune:

- della comunicazione di fine lavori relativa infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), alle attrezzature e spazi collettivi (OU2), alle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico, nonché alle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e alle eventuali dotazioni ecologico ed ambientali;
- della relativa attestazione di collaudabilità delle suddette opere, mediante certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

(oppure)

10.7 *(in caso di attuazione dell'Accordo Operativo per stralci funzionali)* La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati privati compresi in ciascuno stralcio funzionale e, conseguentemente, la richiesta di attribuzione del numero civico, sono in ogni caso subordinate alla preventiva trasmissione al Comune:

- della comunicazione di fine lavori attestante l'integrale realizzazione delle attrezzature e degli spazi collettivi (OU2), delle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico, nonché delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle eventuali dotazioni ecologico ed ambientali;
- della comunicazione di fine lavori relativa alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) afferenti al medesimo stralcio funzionale;
- della relativa attestazione di collaudabilità delle opere di cui ai precedenti punti, mediante certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

10.8 *(solo per insediamenti produttivi)* L'immediato esercizio dell'attività, ai sensi dell'art. 10 del DPR

160/2010, sarà possibile a seguito di quanto previsto dall'Art. 10.7 della presente convenzione.

ART. 11 – NORME FINALI

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

11.2 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. 4.

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.

11.3 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.

11.4 Qualora, successivamente alla stipula della presente convenzione, fosse emanata una informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno dei soggetti proponenti, la convenzione si risolverà di diritto nei confronti dei destinatari del suddetto provvedimento prefettizio ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 comma 4 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i..

ART. 12 – PENALI

12.1 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.9 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 cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere medesime, 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.9 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 – 10 – 11 – 12 e relativi sottoarticoli dell'atto antescritto e dai punti riportati nelle condizioni generali.

CONDIZIONI GENERALI

OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

PUNTO 1 - Le opere di cui agli artt. 4.1.2 e 4.1.4 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/ricevimento 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 approvato e coerentemente con l'impianto dell'Accordo Operativo approvato.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E GESTIONE DELLE OPERE

PUNTO 2 - Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto ai sensi del decreto legislativo n. 36/2023 e s.m.i. dovrà essere conseguente e conforme all'Accordo Operativo 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/ricevimento del permesso di costruire.

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

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

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

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

β) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;

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

δ) Rispetto dei termini e delle modalità per la comunicazione di inizio lavori fissati dal vigente regolamento per le attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione; gli Uffici e i Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto;

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

φ) Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti. Tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali, fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni. La mancanza di controlli o rilievi non esime committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;

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

η) Nel rispetto delle modalità e dei termini previsti nel vigente 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.

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

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

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

PUNTO 6 - E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali "servitù" richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le "servitù" ricadessero sulle aree cedute al Comune o in proprietà di quest'ultimo, sarà a carico del "Soggetto Attuatore" sostenerne i costi che verranno indicati ai fini della stipula della servitù con l'Ente interessato. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle opere che dovranno essere prese in consegna dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e l'emissione della determina di approvazione del certificato di collaudo definitivo. Il Soggetto Attuatore, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

PUNTO 7 – In relazione all'art. 5 della presente convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna all'eventuale cessione di ulteriori aree che si venissero a determinare a causa di modifiche non sostanziali del progetto durante l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione (OU1 e OU2), a seguito del collaudo delle stesse.

ACCORDO OPERATIVO 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 cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, entro i termini di validità dell'Accordo Operativo, ovvero entro dieci anni dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso di avvenuta stipula, salvo termini più brevi in ossequio all'articolo 25 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i. 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 nell'Accordo Operativo dovranno essere presentate entro il medesimo termine di validità dell'Accordo Operativo.

PUNTO 9 - *(in caso di attuazione unitaria dell'Accordo Operativo)* La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati privati e, conseguentemente, la richiesta di attribuzione del numero civico, sono in ogni caso subordinate alla preventiva trasmissione al Comune:

- della comunicazione di fine lavori relativa infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), alle attrezzature e spazi collettivi (OU2), alle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico, nonché alle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e alle eventuali dotazioni ecologico ed ambientali;
- della relativa attestazione di collaudabilità delle suddette opere, mediante certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

(oppure, in caso di attuazione dell'Accordo Operativo per stralci funzionali)

La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati privati compresi in ciascuno stralcio funzionale e, conseguentemente, la richiesta di attribuzione del numero civico, sono in ogni caso subordinate alla preventiva trasmissione al Comune:

- della comunicazione di fine lavori attestante l'integrale realizzazione delle attrezzature e degli spazi collettivi (OU2), delle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico, nonché delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle eventuali dotazioni ecologico ed ambientali;
- della comunicazione di fine lavori relativa alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) afferenti al medesimo stralcio funzionale;
- della relativa attestazione di collaudabilità delle opere di cui ai precedenti punti, mediante certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

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 Accordo Operativo e/o da eventuale disciplina urbanistica sopravvenuta, dovrà corrispondere per intero gli oneri (U1 + U2), nonché il contributo del costo di costruzione risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche regionali vigenti in relazione alla effettiva SC all'atto del rilascio/ricevimento del permesso di costruire.

PUNTO 11 - Le destinazioni d'uso, risultanti dall'Accordo Operativo in oggetto, sono vincolanti.

Il cambio di destinazione d'uso, ove consentito dal PUG, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards pubblici. Tale eventualità costituisce variante all'Accordo Operativo.

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 dalla disciplina del PUG e dal Regolamento Edilizio Comunale (REC).

GARANZIE

PUNTO 14 – Durante l'esecuzione dei lavori saranno eseguite le attività di vigilanza e controllo previste nel vigente regolamento per le 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 all'Accordo Operativo stesso in riferimento alle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme dell'Accordo Operativo con gli opportuni riferimenti.

PUNTO 16 - Le modalità ed i termini di presa in consegna del Comune delle opere, impianti e servizi pubblici indicati nella convenzione sono regolati dal vigente regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione. Fermo restando le garanzie prestate con le fidejussioni di cui all'art.9 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 opere stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, tutte le reti di servizio e le opere a verde pubblico, così come previste dall'Accordo Operativo.

Soltanto ad avvenuta emissione della determina di approvazione del certificato di collaudo definitivo, l'Ente garantito darà scarico delle garanzie di cui all'art.9 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 lottizzando 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 lottizzando circonvicini.

PUNTO 18 – Il Comune provvederà alla acquisizione e presa in carico delle opere e degli impianti di urbanizzazione con le modalità ed i termini indicati nel vigente regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione (fatti salvi eventuali diversi termini stabiliti specificamente in sede di convenzione).

In ogni caso la tempistica è da ritenersi obbligo per gli atti propri del Comune, che sono comunque vincolati all'atto di cessione delle aree e delle opere da parte del "Soggetto Attuatore".

NORME FINALI

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

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

PUNTO 21 - La presentazione, da parte del "Soggetto Attuatore" e/o dei richiedenti finali delle singole domande di permesso di costruire è disciplinata dagli artt. 10.5 e 10.6 del presente atto.

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

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

- α) a realizzare le opere edilizie coerenti con l'impianto dell'Accordo Operativo approvato;
- β) a verificare, in mancanza delle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, la corrispondenza delle opere da realizzare, anche se solo di massima riportate nell'Accordo Operativo approvato, con gli uffici competenti e/o con i progetti esecutivi approvati;

χ) a presentare, contemporaneamente alla richiesta dei permessi di costruire, una dichiarazione di accettazione di quanto riportato nella convenzione, fermo restando che il rilascio/ricevimento dei permessi di costruire è subordinato all'avvenuta presentazione dei progetti di dette opere e l'aver prestato le garanzie di cui all'art.9 della convenzione stipulata.

In precedenza letto, approvato e sottoscritto

IL SOGGETTO ATTUATORE

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

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 _____ 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 di intervento assoggettato a Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'Art. 19
bis della L.R. n. 15/2013, interessante un'area sita in _____ in prossimità di
_____;

detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

*(specificare eventuale altra proprietà interessata dal Permesso di costruire convenzionato ma che non
interviene come Soggetto Attuatore)*

All'interno dell'ambito di intervento sono inoltre presenti aree demaniali / aree appartenenti al patrimonio
indisponibile del Comune o di altri Enti territoriali o aree private e precisamente le aree censite al N.C.T. del
Comune di Ravenna, Sezione _____ foglio _____ mappali _____, per le quali è
stato ottenuto il nulla osta all'intervento;

Premesso che:

- la sotto elencata ditta/e: _____
in qualità di attuale/i 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 domanda per il rilascio di
Permesso di costruire convenzionato, interessante detti terreni;
- (paragrafo da inserire qualora una società rappresenti a sua volta, a mezzo del proprio legale
rappresentante, ulteriori società)*
La società _____, rappresenta a sua volta, a mezzo del legale rappresentante come sopra
individuato, le società:
a) società _____, in forza del mandato e/o procura contenuta e/o rilasciata nell'atto di
compravendita a rogito Notaio _____, in data _____, rep. n. _____, registrato a
_____ il _____ al n. _____ ed ivi trascritto il _____ all'art. _____;
b) società _____, in forza del mandato e/o procura contenuta e/o rilasciata nell'atto di
compravendita a rogito Notaio _____, in data _____, rep. n. _____, registrato a
_____ il _____ al n. _____ ed ivi trascritto il _____ all'art. _____;
c)
- il PUG vigente classifica l'area in questione nel seguente modo:
_____ (tavola DT__);
_____ (tavola VT__);
_____ (tavole SQ__);
_____;

- in data _____ prot. n. _____ il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Ravenna la domanda per il rilascio di Permesso di costruire convenzionato relativo all'area sopra citata;
- per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Permesso di costruire convenzionato 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 e del Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente;
- 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;
- *(se ricorre il caso)* 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 qualora il progetto preveda opere pubbliche da approvarsi in linea tecnica)* la Giunta Comunale, con Deliberazione n. _____ del _____ ha approvato in linea tecnica il progetto delle seguenti opere pubbliche: *(inserire descrizione)*;
- la Conferenza di servizi si è conclusa positivamente con Determinazione dirigenziale n. _____, P.G. n. _____ del _____;
- lo schema di convenzione, unitamente agli elaborati di progetto, è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____;
- occorre quindi procedere alla stipula della presente convenzione, ai sensi di legge, al fine di disciplinare le obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per l'attuazione del Permesso di costruire convenzionato in parola;
- la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione unitamente al Permesso di costruire convenzionato;
- ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. b) della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale ha acquisito nei confronti dei soggetti proponenti l'informazione antimafia liberatoria di cui all'art. 84 comma 3 del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni (P.G. _____ del _____);
(oppure in alternativa)
- ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. b) della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale ha richiesto nei confronti dei soggetti proponenti l'informazione antimafia di cui all'art. 84 comma 3 del D. Lgs. 159/2011 e s.m.i. con con inserimento nella B.D.N.A. Prot. n. _____ in data _____ e, ai sensi del comma 3 dell'art. 92 del D.Lgs 159/2011 è possibile procedere alla stipula della convenzione urbanistica poiché è trascorso infruttuosamente il termine di giorni 30 previsto dal comma 2, primo periodo del medesimo art. 92;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

1.1 Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

1.2 I proprietari delle aree disciplinate dal Permesso di costruire convenzionato, 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 In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal “Soggetto Attuatore” si trasferiscono in quota parte agli aventi causa. Il “Soggetto Attuatore” rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica. L'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune, a tutti gli effetti, per ogni eventuale danno dovesse derivare da eventuali loro inadempimenti ai patti.

1.4 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 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

2.1 L'attuazione del Permesso di costruire convenzionato avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione ed al Permesso di costruire convenzionato, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dagli elaborati sotto indicati redatti conformemente al vigente Piano Urbanistico Generale (PUG):

Analisi

- Inquadramento catastale
- Piano particellare
- Inquadramento urbanistico
- Inquadramento su foto aerea
- Analisi del contesto
- Rilievo
- Stato legittimo
- Vincoli esistenti
- Viabilità e toponomastica esistente

Progetto Urbano

- Relazione del Progetto Urbano
- Planivolumetrico di progetto
- Sezioni e profili di progetto
- Stato di progetto
- Progetto del verde e relativa relazione
- Viabilità di progetto
- Reti tecnologiche
- Fognatura
- Illuminazione pubblica

- Computo metrico estimativo delle opere (Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico – VBP e, *se ricorre il caso*, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali) con le voci suddivise per categorie di lavori (Prezzi desunti dal Prezzario RER in vigore o analisi prezzi)
- Quadro tecnico economico
- Valutazione del beneficio pubblico
- Indice di RIE
- Progetto delle opere del VBP
- Relazione economico-finanziaria

Fanno parte del progetto i seguenti elaborati/relazioni specialistiche, conservati agli atti della pratica: valutazione del clima acustico, relazione geologica, geotecnica e sismica, relazione idrogeologica, indicatori di piano e di contesto individuati nelle tabelle riportate nell'art. 10 della ValSAT allegata al PUG e funzionali al monitoraggio previsto dalla presente convenzione, cronoprogramma dei lavori con indicazione della durata complessiva e delle varie fasi di cantiere, eventuale Studio di Incidenza Ambientale (SIA), altro.

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

- Predisposizione infrastrutture per impianti di telecomunicazione relative alla nuova urbanizzazione (parere TIM)
- Predisposizione infrastrutture per impianti elettrici indotti dalla nuova urbanizzazione (parere E-DISTRIBUZIONE)
- Concessione consorzio di Bonifica all'immissione delle acque di lottizzazione nella rete di rispettiva competenza
- Atto di assenso alla costituzione di servitù in caso di reti o altre opere interessanti aree di proprietà di terzi (ad es.: scolo acque meteoriche in fossi o aree di proprietà di terzi, fognature o altre condotte transanti in aree di proprietà di terzi, etc.)
- Relazione opere di urbanizzazione (corredata da relazione su stato di fatto dettagliato, descrizione aree di confine, sondaggi e presenza di eventuali reti sotto e sopra suolo, motivazione delle scelte progettuali relative a strutture e materiali, richiamo degli obblighi di convenzione, ecc.)
- Relazione specialistica illuminotecnica
- Relazione specialistica calcoli idraulici
- Relazione specialistica del verde e impianto d'irrigazione, regolazione delle interferenze tra i varie elementi e strutture (ad esempio alberi e linee interrato)
- Piano della sicurezza e coordinamento con stima analitica dei costi per la sicurezza e layout di cantiere e quadro di incidenza della manodopera
- Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- Manuale di gestione del cantiere nei casi previsti dall'art. 22 Allegato I.7 del codice dei contratti pubblici n. 36/2023
- Calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti (se ricorre il caso)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Strade e Parcheggi (planimetria, sezioni, particolari costruttivi)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Pubblica Illuminazione (planimetria, particolari costruttivi – nel presente elaborato va rappresentata anche la sistemazione delle aree verdi e delle alberature)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Segnaletica (orizzontale, verticale, piazzole RSU, barriere architettoniche)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Reti Fognatura bianca e nera (planimetria, sezioni, particolari costruttivi, profili)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Reti acqua e gas (planimetria, particolari costruttivi)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO del Verde (planimetria, sezioni, particolari costruttivi – nel presente elaborato va rappresentata anche la pubblica illuminazione)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Reti Enel - Telecom (planimetria, particolari costruttivi)

- TAV_PROGETTO ESECUTIVO mobilità elettrica (planimetria, sezioni, particolari costruttivi)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO Opere di mitigazione ambientale, compensazione ambientale, ripristino e al miglioramento ambientale (planimetria, sezioni, particolari costruttivi) - (se ricorre il caso)
- TAV_PROGETTO ESECUTIVO di eventuali altre reti/opere previste dall'Accordo Operativo (es. teleriscaldamento, fibre ottiche, piazza, fontana, impianti di sollevamento, totem, ecc)

2.3 Fanno parte del progetto, conservati agli atti della pratica, i seguenti elaborati/relazioni di dettaglio relativi alle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP):

- _____
- _____
-

(comma da inserire qualora l'istanza di Permesso di costruire convenzionato preveda misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali)

2.4 Fanno parte del progetto, conservati agli atti della pratica, i seguenti elaborati/relazioni di dettaglio relativi al progetto delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale (Rif. Art. 20 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.), delle dotazioni ecologiche e ambientali (Rif. Art. 21 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.):

- _____
- _____
-

(comma da inserire qualora l'istanza di Permesso di costruire convenzionato comprenda le richieste di permesso di costruire per i fabbricati privati)

2.5 Fanno parte del progetto, conservati agli atti della pratica, i seguenti elaborati/relazioni relativi al progetto dei fabbricati previsti dal Permesso di costruire convenzionato:

- Elab-01 _____
- Elab-02 _____
-

(comma da inserire solo qualora il Permesso di costruire convenzionato disciplini gli interventi di nuova costruzione tramite precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi)

2.6 con riferimento agli interventi di nuova costruzione relativi ai lotti nn. _____, il Permesso di costruire convenzionato disciplina puntualmente le trasformazioni edilizie mediante specifiche disposizioni riguardanti i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, nonché il RIE. A tal fine, esso include i seguenti elaborati progettuali, conservati agli atti della pratica, caratterizzati da un livello di definizione e dettaglio idoneo a descrivere compiutamente gli interventi previsti:

- Elab-A _____
- Elab-B _____
-

In ragione del suddetto livello di dettaglio e conformemente a quanto previsto dall'art. 13, comma 2, della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., per la realizzazione dei predetti interventi è ammesso, ricorrendone i presupposti di legge, il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

ART. 3 – DESTINAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI DELL'AMBITO DI INTERVENTO

3.1 La redazione del Permesso di costruire convenzionato è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni del PUG vigente.

3.2 Dati dell'ambito oggetto del Permesso di costruire convenzionato:

- Superficie territoriale (STER) in proprietà del “Soggetto Attuatore”: _____ mq
- Superficie territoriale (STER) in proprietà del Comune: _____ mq
- Superficie territoriale (STER) in proprietà di altri enti pubblici: _____ mq
- Superficie territoriale (STER) di riferimento per l'applicazione della capacità edificatoria: _____ mq

3.3 I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

- Distanze e IVL come individuati negli elaborati di progetto;
- RIE: _____
- Indice di Sostenibilità risultante dalla Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP): _____ mq/mq

3.4 Sono previste le seguenti opere:

- Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1):

- Attrezzature e spazi collettivi (OU2):

- *(se ricorre il caso)* Ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – impianti tecnologici:

- Dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP):

- *(se ricorre il caso)* Misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale (Rif. Art. 20 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.):

- *(se ricorre il caso)* Dotazioni ecologiche e ambientali (Rif. Art. 21 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.)

- *(se ricorre il caso)* Aree e/o edifici per edilizia residenziale sociale (ERS):

- edificazione delle aree private per una Superficie Fondiaria (SF) pari a:

ART. 4 – URBANIZZAZIONI E OBBLIGHI DEL “SOGGETTO ATTUATORE”

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

4.1.1 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, ivi comprese le eventuali opere di adeguamento, potenziamento o modifica delle infrastrutture esistenti (viabilità esterna, reti tecnologiche e pubblici servizi);

4.1.2 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) interne all'area di intervento:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta, il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana;
- i parcheggi pubblici (P1);

- h) gli impianti tecnologici non compresi nei precedenti punti;
- i) altro (*specificare*);

4.1.3 ad assume a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti attrezzature e spazi collettivi (OU2):

- a) spazi attrezzati (V) per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili dalla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica, spazi per migliorare il metabolismo, il confort e benessere urbano, nelle quantità previste dalla Disciplina del PUG;
- b) parcheggi pubblici (P2) di livello urbano, nelle quantità previste dalla Disciplina del PUG;
- c) altre dotazioni (AD), nelle quantità previste dalla Disciplina del PUG;

(da inserire nel caso di realizzazione di ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – impianti tecnologici, ad esempio: scolmatore di rete fognaria, cabine decompressione gas, impianti di sollevamento, e similari)

4.1.4 a realizzare, quali opere connesse all'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), i seguenti ulteriori impianti tecnologici (*specificare quali _____*), richiesti dagli enti e/o soggetti gestori competenti, nel rispetto delle modalità, dei tempi e delle condizioni da questi stabiliti, secondo le seguenti modalità attuative:

a) opere da eseguirsi a cura del gestore competente, sulla base di specifico preventivo, comprensivo di IVA, approvato dal Soggetto Attuatore. Il relativo importo dovrà essere inserito nel Quadro Tecnico Economico allegato al Permesso di costruire convenzionato e garantito mediante apposita fideiussione dedicata di cui all'art. 9.3 della presente convenzione;

b) opere da eseguirsi direttamente dal Soggetto Attuatore, su richiesta del gestore competente, nel rispetto delle prescrizioni tecniche impartite dal medesimo. Il relativo importo dovrà essere inserito nel Quadro Tecnico Economico allegato al Permesso di costruire convenzionato e garantito mediante apposita fideiussione dedicata di cui all'art. 9.3 della presente convenzione.

4.1.5 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP): (*descrizione opere*)

(inserire se ricorre il caso)

4.1.6 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale: (*descrizione opere*)

(inserire se ricorre il caso)

4.1.7 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti dotazioni ecologiche e ambientali: (*descrizione opere*)

(inserire se ricorre il caso)

4.1.8 ad assolvere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, fino alla presa in gestione delle opere di cui ai precedenti artt. da 4.1.2 a 4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione come individuate negli elaborati grafici _____ allegati al Permesso di costruire convenzionato, 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.

(inserire se ricorre il caso)

inoltre a curare, a proprie spese e a tempo indeterminato, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte/parte delle aree/opere di cui agli artt. 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6 e 4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, come individuate negli elaborati grafici _____ allegati al Permesso di costruire convenzionato, 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., fermo restando la cessione gratuita al Comune delle aree sulle quali tali opere insistono, contestualmente alla stipula della presente convenzione;

(inserire se ricorre il caso)

4.1.9 qualora tutte/parte delle aree e/o opere di cui agli artt. 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6 e 4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, non siano oggetto di cessione e rimangano in proprietà, a mantenere permanentemente assoggettate ad uso pubblico, con obbligo, a propria cura e spese e senza limiti di tempo, di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle relative opere, garantendone in ogni momento la piena funzionalità, sicurezza e fruibilità pubblica.

(inserire se ricorre il caso)

4.1.10 il Permesso di costruire convenzionato oggetto della presente convenzione prevede una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) corrispondente a n. _____ di alloggi (pari al _____ % di alloggi totali) per una ST di mq _____, la cui edificazione è collocata nel/i lotto/i nn. _____ identificato/i nell'elaborato di progetto Tav. _____.

Il Soggetto Attuatore dovrà procedere direttamente alla realizzazione degli interventi di ERS previsti nel/nei lotto/i suddetti, fermo restando che dovrà essere stipulata apposita convenzione.

(oppure)

Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al comune il contributo di € _____ pari al valore del 20% delle aree destinate alle nuove costruzioni (SF) così come previsto dall'art. 6.6 c3 lett. a della disciplina di PUG, somma che verrà utilizzata dall'amministrazione per la realizzazione di edifici ERP/ERS ed inserita in apposito capitolo di bilancio.

(oppure)

Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al comune il contributo di € _____ pari al valore del 10% delle aree destinate alle nuove costruzioni (SF) così come previsto dall'art. 6.6 c3 lett. c della disciplina di PUG, somma che verrà utilizzata dall'amministrazione per la realizzazione di edifici ERP/ERS ed inserita in apposito capitolo di bilancio.

(oppure)

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assolvere in toto il concorso alla realizzazione di ERS con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP/ERS esistente individuato al catasto del comune di Ravenna, sezione _____ foglio _____ mappale _____, per un importo pari a € _____ corrispondente al 100% del costo di costruzione x ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1).

(oppure)

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assolvere in parte il concorso alla realizzazione di ERS con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP/ERS esistente individuato al catasto del comune di Ravenna, sezione _____ foglio _____ mappale _____, per un importo pari a € _____ corrispondente al _____ % del 100% del costo di costruzione x ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1).

4.1.11 al fine di consentire la verifica dell'attuazione del monitoraggio ambientale del piano, il Soggetto Attuatore si obbliga a trasmettere al Comune, contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità relativa all'ultimo fabbricato previsto dal Permesso di costruire convenzionato, e tale da determinarne la completa attuazione, una relazione attestante la verifica di rispondenza degli indicatori di piano e di contesto individuati nel Permesso di costruire convenzionato.

4.2 Per la realizzazione delle opere di cui ai precedenti artt. 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6 e 4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, il "Soggetto Attuatore" ha presentato contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire convenzionato i documenti e gli elaborati relativi al progetto esecutivo delle opere medesime, redatti in base alle prescrizioni contenute all'art. 41 e nell'Allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., sottoposti a valutazione ed approvazione da parte dei servizi comunali ed enti competenti sulle opere da realizzare.

(da inserire esclusivamente in caso di attuazione per stralci funzionali)

4.2-bis L'attuazione del Permesso di costruire convenzionato avverrà in n. _____ stralci funzionali (comprensivi dei relativi edifici e opere), individuati nella Tav. _____ allegata e definiti previa verifica del carico urbanistico.

4.3 Le opere descritte ai precedenti articoli 4.1.2 e 4.1.4 sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica oggetto di questa convenzione. Poiché tali opere rientrano tra le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) — ai sensi dell'art. 16, comma 7 del D.P.R. 380/2001 — e il loro importo è inferiore alla soglia prevista dall'art. 14 del D.Lgs. 36/2023, la loro esecuzione è interamente a carico del Soggetto attuatore (in applicazione dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001).

(altri casi da specificare sulla base dei contenuti del progetto, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.)

4.4 Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il vigente regolamento per le attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione, dichiarando di avere piena conoscenza dei suoi contenuti.

4.5 Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il progetto delle opere di cui ai precedenti artt. 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6 e 4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, come individuate negli elaborati progettuali allegati al presente Permesso di costruire convenzionato.

ART. 5 – AREE OGGETTO DI CESSIONE

5.1 il Soggetto Attuatore si obbliga, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna le aree interessate dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) e dalle attrezzature e spazi collettivi (OU2), individuate catastalmente come segue:

Sezione	Foglio	Mappale	Superficie (mq)

Per un totale di superficie catastale di mq. _____

(comma da inserire nel caso di cessione di aree interessate della Valutazione del Beneficio Pubblico)

5.2 il Soggetto Attuatore si obbliga, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna le aree destinate alla realizzazione di dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico, individuate catastalmente come segue:

Sezione	Foglio	Mappale	Superficie (mq)

Per un totale di superficie catastale di mq. _____

(comma da inserire nel caso di cessione di aree interessate da misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale)

5.3 il Soggetto Attuatore si obbliga, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna le aree destinate alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, individuate catastalmente come segue:

Sezione	Foglio	Mappale	Superficie (mq)

--	--	--	--

Per un totale di superficie catastale di mq. _____

(comma da inserire nel caso di cessione di aree interessate da dotazioni ecologiche e ambientali)

5.4 Il Soggetto Attuatore si obbliga, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna le aree destinate alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali, individuate catastalmente come segue:

Sezione	Foglio	Mappale	Superficie (mq)

Per un totale di superficie catastale di mq. _____

5.5 Le aree sopra individuate sono state oggetto di opportuno frazionamento. Il Soggetto cedente garantisce che per le aree sopra descritte non si è verificata la compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali e/o sulle stesse è avvenuta regolare bonifica per gli usi indicati dal Permesso di costruire convenzionato e dagli strumenti urbanistici vigenti. Il Soggetto cedente, dichiara e garantisce altresì, ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353, che tutte le sopra descritte aree non sono state percorse dal fuoco negli ultimi quindici anni, che non rientrano nella mappa comunale dei terreni percorsi dal fuoco e che quindi sulle stesse non esiste il vincolo di cui a detta normativa.

5.6 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, al momento della stipula della presente convenzione e della loro contestuale cessione;

(oppure in alternativa)

Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree da cedere sono gravate dai seguenti pesi, vincoli, livelli, servitù. Diritti reali altrui e affitti agricoli, nonché gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà:

_____;

che dovranno essere estinti prima del rilascio/ricevimento del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e/o prima del rilascio/ricevimento del titolo edilizio che autorizza la realizzazione delle opere.

5.7 Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere la custodia delle aree cedute, anche ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, fino al collaudo delle opere di cui ai precedenti artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, presa in carico e conseguente liberatoria da parte dell'Amministrazione comunale. Il Soggetto Attuatore solleva quindi l'Amministrazione comunale e i suoi uffici da qualsiasi responsabilità derivante dall'area ceduta fino al ricevimento liberatoria di cui sopra.

Gli immobili in oggetto vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti alla parte cessionaria e quale risultano dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che li riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti.

5.8 Il Soggetto Attuatore si impegna all'eventuale cessione di ulteriori aree che si venissero a determinare a causa di modifiche non sostanziali del progetto durante l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione (OU1 e OU2), a seguito del collaudo delle stesse.

ART. 6 – QUADRO ECONOMICO

6.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore ha assunto l'obbligo di realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) e le attrezzature e spazi collettivi (OU2) previste dal Permesso di costruire convenzionato a fronte dello scomputo parziale o totale del contributo di costruzione relativo alle voci U1 e

U2 (oltre D e S per Permessi di costruire convenzionati di insediamenti produttivi), fino alla concorrenza dell'intero importo delle voci suddette.

6.2 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Visto il Quadro Tecnico Economico allegato al Permesso di costruire convenzionato, sottoscritto dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) e con le attrezzature e spazi collettivi (OU2), previste dal progetto, il costo stimato per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) e delle attrezzature e spazi collettivi (OU2) (opere + oneri per la sicurezza) è pari a _____ Euro.

Pertanto, ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018, così come modificata dalla D.G.R. 22 gennaio 2024 n. 91, e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 147/2019, di recepimento della stessa, il Soggetto Attuatore ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di Euro _____ dal contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 (oltre D e S per Permessi di costruire convenzionati di insediamenti produttivi) dovuto al rilascio/ricevimento dei titoli abilitativi dei fabbricati e/o aree di intervento previsti dal Permesso di costruire convenzionato.

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

Numero/nome lotto	ST mq.	Euro

(oppure)

L'importo complessivo identificato in Euro _____ è riferito all'unico lotto di intervento previsto nel Permesso di costruire convenzionato al quale sarà applicato lo scomputo degli oneri dovuti in relazione alla tipologia e destinazione d'uso riferita ai singoli progetti edilizi, attuabili anche per parti, nel rispetto della capacità edificatoria massima attribuita dal Permesso di costruire convenzionato e fino all'importo massimo sopra indicato.

Resta espressamente inteso che lo scomputo degli oneri di urbanizzazione sarà riconosciuto nei limiti dell'importo complessivo sopra indicato secondo l'ordine temporale di presentazione dei titoli edilizi, fino a concorrenza del medesimo importo. Conseguentemente, l'eventuale esaurimento anticipato dello scomputo per effetto dell'attuazione, anche parziale, di uno o più interventi edilizi non comporterà alcuna responsabilità, obbligo di ristoro o riconoscimento di ulteriori benefici in capo all'Amministrazione nei confronti dei successivi aventi titolo, i quali saranno pertanto tenuti al pagamento integrale degli oneri dovuti.

Al collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) e delle attrezzature e spazi collettivi (OU2), si procederà all'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base della specifica rendicontazione, le cui modalità sono stabilite nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 147/2019 che ha recepito la Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018, così come modificata dalla D.G.R. 22 gennaio 2024 n. 91, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettare integralmente.

Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un valore inferiore rispetto a quello sopra stabilito, si procederà a conguaglio mediante versamento del Soggetto Attuatore al Comune.

Gli eventuali maggiori costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, eccedenti rispetto alle somme previste a scomputo, restano in carico al Soggetto Attuatore.

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

titoli abilitativi edilizi.

6.3 CONGUAGLIO ONERI DI URBANIZZAZIONE AL RILASCIO/RICEVIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI

Gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili (indicati nella tabella dell'articolo 6.2) e intestatari dei titoli abilitativi edilizi sono tenuti al pagamento degli oneri secondo le seguenti modalità:

- se l'importo dovuto è superiore a quello stimato nella tabella dell'articolo 6.2 (con riferimento alle voci U1 e U2 e, per gli insediamenti produttivi, anche alle voci D e S), gli intestatari dovranno versare la differenza al momento del rilascio o della presentazione del titolo edilizio, applicando le tabelle parametriche vigenti in quel momento;
- se l'importo dovuto è inferiore ai valori indicati nella medesima tabella, non sarà dovuto alcun rimborso agli intestatari dei titoli abilitativi.

6.4 ONERI RELATIVI AD ATTIVITÀ 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 agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione.

Gli oneri di cui al presente articolo sono determinati nella misura del 3,5% dell'importo complessivo delle opere interessate, individuato:

- per le opere assoggettate a costi parametrici, sulla base di costi unitari fissati dal vigente regolamento per le attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione;
- per le restanti opere, sulla base dell'importo risultante dal relativo Computo Metrico Estimativo approvato.

Tali oneri 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'importo complessivo delle opere, contestualmente alla stipula della presente Convenzione;
- la quota pari al restante 2% al rilascio/ricevimento del relativo titolo edilizio per l'esecuzione delle opere.

6.4.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1)

L'importo dovuto per le attività di istruttoria, verifica, vigilanza e collaudo è determinato come segue:

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

(Sistema di laminazione)

- qualora sia ricavato nelle aree a verde pubblico:
€/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 1,5% = € _____
- qualora non ricompreso nelle aree a verde pubblico:
€ _____ x 1,5% = € _____

Pertanto, il Soggetto Attuatore versa contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'importo complessivo di € _____.

6.4.2 – Attrezzature e spazi collettivi (OU2)

L'importo dovuto è determinato come segue:

(Spazi attrezzati – V) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 1,5% = € _____

(Parcheggi pubblici – P2) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 1,5% = € _____

(altre dotazioni – AD) € _____ x 1,5% = € _____.

Pertanto, il Soggetto Attuatore versa contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'importo di € _____.

(se ricorre il caso)

6.4.3 – Ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – impianti tecnologici, estese oltre il comparto

L'importo dovuto è determinato sulla base del Computo Metrico Estimativo approvato:

€ _____ x 1,5% = € _____

Pertanto, il Soggetto Attuatore versa contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'importo di € _____.

6.4.4 – Dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)

L'importo dovuto è determinato sulla base del Computo Metrico Estimativo approvato:

€ _____ x 1,5% = € _____

Pertanto, il Soggetto Attuatore versa contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'importo di € _____.

(se ricorre il caso)

6.4.5 – Misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale

L'importo dovuto è determinato sulla base del Computo Metrico Estimativo approvato:

€ _____ x 1,5% = € _____

Pertanto, il Soggetto Attuatore versa contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'importo di € _____.

(se ricorre il caso)

6.4.6 – Dotazioni ecologiche e ambientali

L'importo dovuto è determinato sulla base del Computo Metrico Estimativo approvato:

€ _____ x 1,5% = € _____

Pertanto, il Soggetto Attuatore versa contestualmente alla stipula della presente Convenzione l'importo di € _____.

Gli importi di cui ai precedenti artt. **6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4, 6.4.5 e 6.4.6** ammontano complessivamente a € _____.

Tale importo è stato versato presso la Cassa Comunale in data _____, come da ricevuta n. _____.

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

ART. 7 – MONETIZZAZIONE AREE E DOTAZIONI

Il Soggetto Attuatore si obbliga a monetizzare, cioè a versare al Comune il pagamento di un importo monetario corrispondente al valore di aree e/o opere o aree non cedute o non realizzate, nei casi previsti dalla Disciplina del PUG.

(inserire descrizione opere da monetizzare)

ART. 8 – VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (E STRALCI FUNZIONALI)

8.1 *(in caso di attuazione unitaria del permesso di costruire convenzionato)* Il Permesso di costruire convenzionato conserva validità per il periodo previsto dalla normativa vigente e dai termini stabiliti nel relativo titolo edilizio. Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, nel rispetto dei termini stabiliti dalla convenzione medesima e del relativo titolo edilizio.

(oppure)

8.1 *(in caso di attuazione del Permesso di costruire convenzionato per stralci funzionali)* Il Permesso di Costruire Convenzionato conserva validità per il periodo stabilito nel relativo titolo edilizio e comunque per un termine complessivo non superiore a cinque anni dalla data della sua efficacia.

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui

agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, nel rispetto dei termini stabiliti dalla convenzione medesima e del relativo titolo edilizio.

8.2 Le istanze dei titoli edilizi relative ai fabbricati privati previsti nel Permesso di costruire convenzionato dovranno essere presentate nel rispetto delle previsioni della presente Convenzione e subordinatamente all'avvenuto rilascio/ricevimento del permesso di costruire relativo alle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, nel rispetto dei termini stabiliti dalla convenzione medesima e del relativo titolo edilizio.

Le medesime istanze devono essere presentate entro il termine di efficacia del Permesso di costruire convenzionato.

ART. 9 – GARANZIE

9.1 – Garanzie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1)

A garanzia della realizzazione delle opere di cui all'art. 4.1.2, il Soggetto Attuatore costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rinnovabile tacitamente di anno in anno; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

In relazione all'importo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), risultante dal Quadro Tecnico Economico allegato al Permesso di costruire convenzionato, la garanzia è determinata pari al 100% dell'importo delle opere soggetto a ribasso d'asta, pari a Euro _____, maggiorato del 30% (a copertura degli oneri per la sicurezza, dell'IVA e di ogni altro costo gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo Art. 10.4) per un importo complessivo garantito di Euro _____.

A tal fine, il Soggetto Attuatore ha costituito apposita garanzia mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____, emessa da _____, per l'importo di Euro _____.

Alla presente garanzia si applicano le disposizioni comuni di cui all'art. 9.7.

9.2 – Garanzia per la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi (OU2)

A garanzia della realizzazione delle opere di cui all'art. 4.1.3, il Soggetto Attuatore costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rinnovabile tacitamente di anno in anno; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

In relazione all'importo delle attrezzature e spazi collettivi (OU2), risultante dal Quadro Tecnico Economico allegato al Permesso di costruire convenzionato, la garanzia è determinata pari al 100% dell'importo delle opere soggetto a ribasso d'asta, pari a Euro _____, maggiorato del 30% (a copertura degli oneri per la sicurezza, dell'IVA e di ogni altro costo gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo Art. 10.4) per un importo complessivo garantito di Euro _____.

A tal fine, il Soggetto Attuatore ha costituito apposita garanzia mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____, emessa da _____, per l'importo di Euro _____.

Alla presente garanzia si applicano le disposizioni comuni di cui all'art. 9.7.

(inserire se ricorre il caso)

9.3 – Garanzia per la realizzazione delle ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – impianti tecnologici

A garanzia della realizzazione delle opere di cui all'Art. 4.1.4, il Soggetto Attuatore costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rinnovabile tacitamente di anno in anno; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

In relazione all'importo delle ulteriori infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – impianti tecnologici risultante dal Quadro Tecnico Economico allegato al Permesso di costruire convenzionato, la garanzia è determinata pari al 100% dell'importo delle opere soggetto a ribasso d'asta, pari a Euro _____.

_____, maggiorato del 30% (a copertura degli oneri per la sicurezza, dell'IVA e di ogni altro costo gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo Art. 10.4) per un importo complessivo garantito di Euro _____.

A tal fine, il Soggetto Attuatore ha costituito apposita garanzia mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____, emessa da _____, per l'importo di Euro _____.

Alla presente garanzia si applicano le disposizioni comuni di cui all'art. 9.7.

9.4 – Garanzia per la realizzazione delle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)

A garanzia della realizzazione delle opere di cui all'Art. 4.1.5, il Soggetto Attuatore costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rinnovabile tacitamente di anno in anno; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

In relazione all'importo delle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico risultante dal Quadro Tecnico Economico allegato al Permesso di costruire convenzionato, la garanzia è determinata pari al 100% dell'importo delle opere soggetto a ribasso d'asta, pari a Euro _____, maggiorato del 30% (a copertura degli oneri per la sicurezza, dell'IVA e di ogni altro costo gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo Art. 10.4) per un importo complessivo garantito di Euro _____.

A tal fine, il Soggetto Attuatore ha costituito apposita garanzia mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____, emessa da _____, per l'importo di Euro _____.

Alla presente garanzia si applicano le disposizioni comuni di cui all'art. 9.7.

(inserire se ricorre il caso)

9.5 – Garanzia per la realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale

A garanzia della realizzazione delle opere di cui all'Art. 4.1.6, il Soggetto Attuatore costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rinnovabile tacitamente di anno in anno; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

In relazione all'importo delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale risultante dal Quadro Tecnico Economico allegato al Permesso di costruire convenzionato, la garanzia è determinata pari al 100% dell'importo delle opere soggetto a ribasso d'asta, pari a Euro _____, maggiorato del 30% (a copertura degli oneri per la sicurezza, dell'IVA e di ogni altro costo gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo Art. 10.4) per un importo complessivo garantito di Euro _____.

A tal fine, il Soggetto Attuatore ha costituito apposita garanzia mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____, emessa da _____, per l'importo di Euro _____.

Alla presente garanzia si applicano le disposizioni comuni di cui all'art. 9.7.

(inserire se ricorre il caso)

9.6 – Garanzia per la realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali

A garanzia della realizzazione delle opere di cui all'Art. 4.1.7, il Soggetto Attuatore costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rinnovabile tacitamente di anno in anno; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

In relazione all'importo delle dotazioni ecologiche e ambientali risultante dal Quadro Tecnico Economico allegato al Permesso di costruire convenzionato, la garanzia è determinata pari al 100% dell'importo delle opere soggetto a ribasso d'asta, pari a Euro _____, maggiorato del 30% (a copertura degli oneri per la sicurezza, dell'IVA e di ogni altro costo gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo Art. 10.4) per un importo complessivo garantito di Euro _____.

A tal fine, il Soggetto Attuatore ha costituito apposita garanzia mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa n. _____, emessa da _____, per l'importo di Euro _____.
Alla presente garanzia si applicano le disposizioni comuni di cui all'art. 9.7.

9.7 – Disposizioni comuni alle garanzie di cui agli artt. 9.1-9.6

Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso, al rilascio/ricevimento del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere dovrà integrare la polizza fidejussoria con l'eventuale conguaglio determinato dal reale costo di realizzazione delle opere stesse risultante dal quadro economico redatto in conformità ai criteri previsti dal codice dei contratti pubblici (decreto legislativo n. 36/2023 e s.m.i.) e norme correlate (computo metrico estimativo, costi sicurezza, oneri fiscali, spese tecniche, altro) ad esso allegato e posto a base della gara di appalto. La conformità dei prezzi unitari deve essere dichiarata dal progettista incaricato e dal "Soggetto Attuatore", e verificata dagli Uffici Comunali competenti.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere, 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.

Ai sensi del vigente regolamento per le 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.

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.

(inserire se ricorre il caso)

9.8 – Garanzie per la realizzazione di ERS

A garanzia dell'effettiva realizzazione degli interventi di ERS, il Soggetto Attuatore presta fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 100% del costo di costruzione x ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), pari a Euro _____.

La garanzia prestata dal Soggetto Attuatore sarà svincolata solo alla presentazione della SCCEA relativa all'ultimo edificio ERS. Potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di attuazione degli alloggi ERS, a seguito di presentazione di SCCEA parziale.

(se ricorre il caso)

Il concorso alla realizzazione di ERS può essere assolto in toto con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP/ERS esistente, a garanzia del quale il Soggetto Attuatore presta fideiussione bancaria o assicurativa

per un importo pari al 100% del costo di costruzione x ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), pari a Euro _____.

(oppure)

Il concorso alla realizzazione di ERS può essere assolto in parte anche con la manutenzione del patrimonio edilizio ERP/ERS esistente, a garanzia del quale il Soggetto Attuatore presta fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al _____ % del 100% del costo di costruzione x ST, al netto dell'incidenza degli oneri relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), pari a Euro _____.

ART. 10 – ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: DOTAZIONI TERRITORIALI ED EDIFICAZIONE DEI LOTTI

10.1 Il “Soggetto Attuatore” si obbliga, per sé e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, nel rispetto dei termini di efficacia del Permesso di costruire convenzionato e delle disposizioni di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché secondo le modalità stabilite dalla presente convenzione. Restano ferme le disposizioni normative vigenti in materia di proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori. Le relative istanze dovranno essere presentate prima della scadenza dei termini medesimi.

10.2 *(in caso di attuazione unitaria del permesso di costruire convenzionato)* L'inizio dei lavori delle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, dovrà avvenire entro i termini di validità del Permesso di costruire convenzionato, ai sensi della normativa vigente in materia edilizia. Le opere medesime dovranno essere eseguite in modo completo e unitario e assicurare sempre i servizi ai lotti edificabili ed alle aree di uso pubblico rispettando i modi e i tempi già precedentemente definiti. La graduale esecuzione complessiva delle opere del Permesso di costruire convenzionato 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.

(oppure)

10.2 *(in caso di attuazione del Permesso di costruire convenzionato per stralci funzionali)*

L'inizio dei lavori delle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, dovrà avvenire in coerenza con l'attuazione dei singoli stralci funzionali e comunque in modo da garantire la necessaria funzionalità delle opere al servizio delle parti di intervento progressivamente attuate. Ciascuno stralcio funzionale dovrà comprendere le opere ad esso correlate e garantire l'autonoma funzionalità delle infrastrutture e dei servizi, secondo quanto previsto dagli elaborati progettuali approvati.

10.3 Le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, sono a totale carico del “Soggetto Attuatore” con le modalità fissate nel vigente regolamento per le attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione.

10.4 Il Comune, valutata la sussistenza dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelli previste dalla presente convenzione, 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, anche in parte, nei termini previsti dalla presente convenzione e dai relativi permessi.

10.5 *(in caso di attuazione unitaria del permesso di costruire convenzionato)* La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati privati e, conseguentemente, la richiesta di attribuzione del numero civico, sono in ogni caso subordinate alla preventiva trasmissione al Comune:

- della comunicazione di fine lavori relativa infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), alle attrezzature e spazi collettivi (OU2), alle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico, nonché alle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e

alle eventuali dotazioni ecologico ed ambientali;

- della relativa attestazione di collaudabilità delle suddette opere, mediante certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

(oppure)

10.5 *(in caso di attuazione del Permesso di costruire convenzionato per stralci funzionali)* La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati privati compresi in ciascuno stralcio funzionale e, conseguentemente, la richiesta di attribuzione del numero civico, sono in ogni caso subordinate alla preventiva trasmissione al Comune:

- della comunicazione di fine lavori attestante l'integrale realizzazione delle attrezzature e degli spazi collettivi (OU2), delle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico, nonché delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle eventuali dotazioni ecologico ed ambientali;
- della comunicazione di fine lavori relativa alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) afferenti al medesimo stralcio funzionale;
- della relativa attestazione di collaudabilità delle opere di cui ai precedenti punti, mediante certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

10.6 *(solo per insediamenti produttivi)* L'immediato esercizio dell'attività, ai sensi dell'art. 10 del DPR 160/2010, sarà possibile a seguito di quanto previsto dall'Art. 10.5 della presente convenzione.

ART. 11 – NORME FINALI

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

11.2 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. 4.

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.

11.3 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.

11.4 Qualora, successivamente alla stipula della presente convenzione, fosse emanata una informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno dei soggetti proponenti, la convenzione si risolverà di diritto nei confronti dei destinatari del suddetto provvedimento prefettizio ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 comma 4 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i..

ART. 12 – PENALI

12.1 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.9 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 cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere medesime, 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.9 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 – 10 – 11 – 12 e relativi sottoarticoli dell'atto antescritto e dai punti riportati nelle condizioni generali.

CONDIZIONI GENERALI

OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

PUNTO 1 - Le opere di cui agli artt. 4.1.2 e 4.1.4 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/ricevimento 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 approvato e coerentemente con l'impianto del Permesso di costruire convenzionato approvato.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E GESTIONE DELLE OPERE

PUNTO 2 - Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto ai sensi del decreto legislativo n. 36/2023 e s.m.i. dovrà essere conseguente e conforme al Permesso di costruire convenzionato 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/ricevimento del permesso di costruire.

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

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

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

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

β) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;

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

δ) Rispetto dei termini e delle modalità per la comunicazione di inizio lavori fissati dal vigente regolamento per le attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione; gli Uffici e i Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto;

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

φ) Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti. Tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali, fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni. La mancanza di controlli o rilievi non esime committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;

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

η) Nel rispetto delle modalità e dei termini previsti nel vigente regolamento per le 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.

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

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

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

PUNTO 6 - E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali "servitù" richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le "servitù" ricadessero sulle aree cedute al Comune o in proprietà di quest'ultimo, sarà a carico del "Soggetto Attuatore" sostenerne i costi che verranno indicati ai fini della stipula della servitù con l'Ente interessato. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle opere che dovranno essere prese in consegna dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e l'emissione della determina di approvazione del certificato di collaudo definitivo. Il Soggetto Attuatore, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

PUNTO 7 – In relazione all'art. 5 della presente convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna all'eventuale cessione di ulteriori aree che si venissero a determinare a causa di modifiche non sostanziali del progetto durante l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione (OU1 e OU2), a seguito del collaudo delle stesse.

ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

PUNTO 8 - *(in caso di attuazione unitaria del permesso di costruire convenzionato)* L'inizio dei lavori delle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, dovrà avvenire entro i termini di validità del Permesso di costruire convenzionato, ai sensi della normativa vigente in materia edilizia. Le opere medesime dovranno essere eseguite in modo completo, funzionale e idoneo alla loro immediata fruibilità, assicurando in ogni fase dell'attuazione la continuità e la sicurezza dei servizi a favore dei lotti edificabili e delle aree pubbliche.

(oppure, in caso di attuazione del Permesso di costruire convenzionato per stralci funzionali)

L'inizio dei lavori delle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, dovrà avvenire in coerenza con l'attuazione dei singoli stralci funzionali e comunque in modo da garantire la necessaria funzionalità delle opere al servizio delle parti di intervento progressivamente attuate. Ciascuno stralcio funzionale dovrà comprendere le opere ad esso correlate e garantire l'autonoma funzionalità delle infrastrutture e dei servizi, secondo quanto previsto dagli elaborati progettuali approvati.

Le istanze dei titoli edilizi relative ai fabbricati privati previsti nel Permesso di costruire convenzionato dovranno essere presentate nel rispetto delle previsioni della presente Convenzione e subordinatamente all'avvenuto rilascio/ricevimento del permesso di costruire relativo alle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione. Le medesime istanze devono essere presentate entro il termine di efficacia del Permesso di costruire convenzionato.

PUNTO 9 - *(in caso di attuazione unitaria del permesso di costruire convenzionato)* La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati privati e, conseguentemente, la richiesta di attribuzione del numero civico, sono in ogni caso subordinate alla preventiva trasmissione al Comune:

- della comunicazione di fine lavori relativa infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), alle attrezzature e spazi collettivi (OU2), alle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico, nonché alle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e alle eventuali dotazioni ecologico ed ambientali;
- della relativa attestazione di collaudabilità delle suddette opere, mediante certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

(oppure, in caso di attuazione del Permesso di costruire convenzionato per stralci funzionali)

La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati privati compresi in ciascuno stralcio funzionale e, conseguentemente, la richiesta di attribuzione del numero civico, sono in ogni caso subordinate alla preventiva trasmissione al Comune:

- della comunicazione di fine lavori attestante l'integrale realizzazione delle attrezzature e degli spazi collettivi (OU2), delle dotazioni oggetto della Valutazione del Beneficio Pubblico, nonché delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle eventuali dotazioni ecologico ed ambientali;
- della comunicazione di fine lavori relativa alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) afferenti al medesimo stralcio funzionale;
- della relativa attestazione di collaudabilità delle opere di cui ai precedenti punti, mediante certificato di regolare esecuzione sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

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 Permesso di costruire convenzionato e/o da eventuale disciplina urbanistica sopravvenuta, dovrà corrispondere per intero gli oneri (U1 + U2), nonché il contributo del costo di costruzione risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche regionali vigenti in relazione alla effettiva SC all'atto del rilascio/ricevimento del permesso di costruire.

PUNTO 11 - Le destinazioni d'uso, risultanti dal Permesso di costruire convenzionato in oggetto, sono vincolanti.

Il cambio di destinazione d'uso, ove consentito dal PUG, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards pubblici. Tale eventualità costituisce variante al Permesso di costruire convenzionato.

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 dalla disciplina del PUG e dal Regolamento Edilizio Comunale (REC).

GARANZIE

PUNTO 14 – Durante l'esecuzione dei lavori saranno eseguite le attività di vigilanza e controllo previste nel vigente regolamento per le 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 Permesso di costruire convenzionato stesso in riferimento alle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Permesso di costruire convenzionato con gli opportuni riferimenti.

PUNTO 16 - Le modalità ed i termini di presa in consegna del Comune delle opere, impianti e servizi pubblici indicati nella convenzione sono regolati dal vigente regolamento per le attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione. Ferme restando le garanzie prestate con le fidejussioni di cui all'art.9 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 opere stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, tutte le reti di servizio e le opere a verde pubblico, così come previste dal Permesso di costruire convenzionato.

Soltanto ad avvenuta emissione della determina di approvazione del certificato di collaudo definitivo, l'Ente garantito darà scarico delle garanzie di cui all'art.9 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 circconvicini.

PUNTO 18 – Il Comune provvederà alla acquisizione e presa in carico delle opere e degli impianti di urbanizzazione con le modalità ed i termini indicati nel vigente Regolamento per le attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" (fatti salvi eventuali diversi termini stabiliti specificamente in sede di convenzione).

In ogni caso la tempistica è da ritenersi obbligo per gli atti propri del Comune, che sono comunque vincolati all'atto di cessione delle aree e delle opere da parte del "Soggetto Attuatore".

NORME FINALI

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

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

PUNTO 21 - La presentazione, da parte del “Soggetto Attuatore” e/o dei richiedenti finali delle singole domande di permesso di costruire è disciplinata dall’art. 8.2 del presente atto.

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

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

α) a realizzare le opere edilizie coerenti con l’impianto del Permesso di costruire convenzionato approvato;

β) a verificare, in mancanza delle opere di cui agli artt. 4.1.2-4.1.7, limitatamente a quelle previste dalla presente convenzione, la corrispondenza delle opere da realizzare, anche se solo di massima riportate nel Permesso di costruire convenzionato approvato, con gli uffici competenti e/o con i progetti esecutivi approvati;

χ) a presentare, contemporaneamente alla richiesta dei permessi di costruire, una dichiarazione di accettazione di quanto riportato nella convenzione, fermo restando che il rilascio/ricevimento dei permessi di costruire è subordinato all’avvenuta presentazione dei progetti di dette opere e l’aver prestato le garanzie di cui all’art.9 della convenzione stipulata.

In precedenza letto, approvato e sottoscritto

IL SOGGETTO ATTUATORE