

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (GIA' P.U.A. 25 PREGRESSO PRG '85)

VIA DISMANO

STESURA ADEGUATA AGLI ESITI DELLA
CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 26 01 2015

ALLEGATO 18

SCHEMA DI CONVENZIONE

Committenti:

Immobiliare Cedro s.r.l.
via Rasi Spinelli n° 194 - Cesena (FC)
P.E.C. cedroimmobiliare@arubapec.it
Amministratore Unico

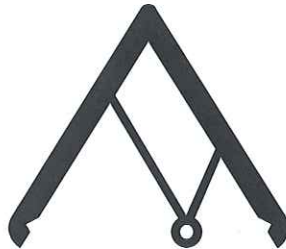


OROGEL Società Cooperativa Agricola
via Dismano, 2830 - Pievesestina di Cesena (FC)
Tel. 0547 3771
P.E.C. orogelcoop@pec.it



Orogel Soc. Coop. Agricola
Via Dismano, 2830 - 47522 Cesena (FC)
R.I. EC - C.F. - P.I. 00800010407
Tel. 0547 3771 - Fax 0547 377016

Progettisti:



FARNEDI MISEROCCHI PAOLUCCI
architetti

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
VIA DELL' ARRIGONI N° 308 - PIEVESESTINA DI CESENA
Tel. 0547 415150 Fax 0547 317686
P.E.C. studio@pec.fmparchitetti.it Mail arch.farnedi@studiofmp.191.it



SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) relativo all' Area n. 25
Progresso PRG "85, sita in località Pievesestina - v. Dismano ang. v. Fossa, del
Comune di Cesena, di proprietà di **OROGEL Soc. Cooperativa Agricola e
CEDRO Immobiliare S.r.l.**

(art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/42, modificata ed integrata dalla Legge n. 765 del
06/08/67; art. 25 della L.R. 47/1978 e s.m.; art. 41 della L.R. n. 20/2000.)

21/04/2015

Costituzione delle parti

CEDRO IMH.
[Handwritten signature]

OROGEL
Orogel Soc. Coop. Agricola
IL PRESIDENTE
[Handwritten signature]

PREMESSO che

- in data 21/12/2001 è stato sottoscritto tra Comune di Cesena, Amministrazione Provinciale e ditta Fruttadoro-Orogel, specifico Accordo di Programma (art. 11 L. 241/90 e art. 40 L.R. 20/2000) con finalità attuative (Area per espansione produttiva sottoposta a strumento attuativo preventivo con regole PRG 85 e indici urbanistici ed edilizi prefissati) e pubbliche (contributo al Comune della soc Fruttadoro Orogel di £ 500.000.000 per la riqualificazione di un tratto della v. Dismano).
- in data 13/05/2002 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 103, ha ratificato l'adesione del Sindaco all'Accordo anzidetto che sostanzialmente prevede oltre alle attuazioni produttive, il completamento della messa in sicurezza del tratto v. Dismano compreso tra v. Corelli e Rotonda Saragat (già realizzati) e la riqualificazione del limitrofo comparto produttivo di proprietà della ditta Orogel;
- con le deliberazioni della Giunta Provinciale di Forlì-Cesena n.348 del 29/07/2003 e n.95 del 29/03/2005 è stata approvata la Variante Generale al P.R.G. 2000 del Comune di Cesena che ha inserito l'Area in parola al n. 25 dell'elaborato "Allegati normativi" dettagliando le modalità attuative;
- **OROGEL Soc. Cooperativa Agricola e CEDRO Immobiliare S.r.l.** in seguito definiti Ditta Attuatrice, sono proprietarie dell'area sita in località Pievesestina, costituita dai terreni distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 75 con le p.lle n. 81, 130, 618, 619, 620, 621, 622, 665, 666, 675 e 676 di superficie catastale pari a mq. 61.805;
- nel Comparto di che trattasi, inoltre, è compresa un'area, distinta al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 75 particella 544 di superficie pari a mq. 2.268, relativa all'avvenuto allargamento della sede stradale di v. Fossa. Detta area, originariamente di proprietà del Consorzio Fruttadoro di Romagna, è stata da tempo ceduta al Comune di Cesena. In virtù dell'Accordo di Programma sopracitato e del Piano Particolareggiato ad esso allegato, la potenzialità edificatoria di tale terreno è rimasta in capo alla Ditta Attuatrice;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 210 del 30/09/2014, è stata autorizzata la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata relativa al Comparto Progresso PRG "85" - PUA 25, v. Dismano, in quanto il precedente Piano Particolareggiato, approvato contestualmente all'Accordo di Programma con la citata deliberazione consiliare 103/2002, risulta scaduto;
- in data 23/10/2014 la Ditta Attuatrice ha presentato al Comune contestualmente il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e degli edifici, indicati con i numeri 1, 2, 3, 4 e 5, Fascicolo 2014/URB_PUA/001, per le finalità di cui al 5° comma dell'art. 31 della LR 20/00 e s.m.i. (approvazione del PUA con valenza di titolo edilizio per gli interventi previsti);
- che il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) a termini di legge è stato depositato in libera visione del pubblico dal 12/02/2015 al 14/03/2015, nei successivi 30 (trenta) giorni non sono pervenute osservazioni;
- che con atto notaio Marcello Porfiri in data 04/02/2015 Rep 6.055, Fasc. 2.214, è stata sottoscritta la cessione dei diritti edificatori da parte della soc. CEDRO Immobiliare S.r.l.. a favore della OROGEL Soc. Coop. Agricola.

VISTI

- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/42, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 6.8.1967;
- l'art. 25 della Legge Regionale dell' Emilia-Romagna n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e l'art. 41 della L.R. 20/2000;
- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", approvato con Deliberazione di C.C. n. 111 del 23/04/2009 e s.m.i. e il

Cesena 11/11/15
F. Antonelli

OROGEL
Orogel Soc. Coop. Agricola
IL PRESIDENTE

"Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali", approvato con del. C.C. n. 179 del 06/11/2008 e s.m.i.;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. ... del .../2015, esecutiva dal .../2015 approvazione del PUA con allegato lo schema della presente convenzione, alla quale deliberazione, ai sensi del 5° comma dell'art. 31 della L.R. 20/00 e s.m.i. quale PUA è stato attribuito valore di permesso di costruire per gli interventi previsti (opere di urbanizzazione, impianti, edifici). L'efficacia del provvedimento è stata subordinata alla stipula della convenzione del Piano Attuativo entro mesi 6 (sei) dalla data di approvazione.

TUTTO CIÒ PREMesso E CONSIDERATO,

tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e **OROGEL Soc. Cooperativa Agricola e CEDRO Immobiliare S.r.l.**, in seguito denominate "Ditta Attuatrice", in qualità di proprietarie delle aree sopra descritte ai sensi delle Leggi sopracitate ed in conformità al Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena, per l'attuazione delle opere comprese nel Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata relativo all' Area n. 25 Pregresso PRG "85, sita in località Pievesestina - v. Dismano ang. v. Fossa,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) Premessa.

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante della presente convenzione e si devono intendere in questa integralmente riportati.

La Ditta Attuatrice dichiara di avere piena disponibilità delle aree interessate dal P.U.A. e di essere conseguentemente in grado di assumere, senza riserve, tutti gli obblighi contenuti nella presente Convenzione.

Art. 2) Oggetto della Convenzione.

La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata relativo all' Area n. 25 Pregresso PRG "85, sita in località Pievesestina – v. Dismano ang. v. Fossa di cui all'art. 51.02 delle NdA e Allegato A4 degli Allegati normativi del P.R.G. 2000 del Comune di Cesena. Essa definisce inoltre:

- l'edificabilità spettante ai diversi proprietari;
- le aree da cedere al Comune per standard urbanistici;
- gli oneri da corrispondere al Comune di Cesena;
- le modalità attuative per le parti di intervento rispetto alle quali l'approvazione del PUA costituisce titolo edilizio;

Art. 3) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sul terreno sito in località Pievesestina, relativo all'Area n. 25 Pregresso PRG 85, avverrà in conformità alle vigenti norme di P.R.G. e di legge, alle disposizioni della presente convenzione e alle relative prescrizioni di cui ai pareri degli Enti e Servizi, secondo il progetto il cui originale è allegato alla deliberazione di approvazione del PUA sopra richiamato ed è costituito dai seguenti elaborati:

- All. 1.1 – Documentazione fotografica ed elementi catastali;
- Tav. 1 - Stralcio PRG, rilievo;
- Tav. 2 – Analisi progettuale;
- Tav. 3 – Planivolumetrico;
- Tav. 4 – Profili e sezioni;
- Tav. 5.1 - Verde pubblico, fognatura bianca;
- Tav. 5.2 – Mobilità viaria, ciclo-pedonale e sezioni stradali;
- Tav. 6 – Aree da cedere

CEDRO
OROGEL
[Signature]

OROGEL
Orogel Soc. Coop. Agricola
IL PRESIDENTE
[Signature]

- Tav.7 – Fognatura acque reflue, acquedotto, gasdotto e fibre ottiche;
- Tav. 8 – Schema rete dell'illuminazione pubblica;
- Tav. 9 – Schema Reti ENEL e TELECOM;
- All. 9.1 – Parere TELECOM ed ENEL;
- Tav. 9bis – Collegamenti ciclo-pedonali;
- All.12.1 – Relazione tecnica;
- All. 12.2– Relazione tecnica sull'invarianza idraulica e schemi progettuali;
- Tav. 12/A – Invarianza idraulica – Area gravante sul ricettore "Dismano";
- Tav. 12/B – Invarianza idraulica - Area gravante sul ricettore di Via Fossa;
- All. 12.3 – Atto notarile di cessione diritti edificatori;
- All.13 – Norme tecniche di attuazione;
- All. 15 – DO.IM.A (Documentazione impatto acustico);
- All. 16 – Relazione geologica e geotecnica;
- All. 16/a– Allegato alla relazione geologica e geotecnica
- All. 16.1 – Asseverazione alla relazione geologica;
- All. 17 – Rapporto preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;
- Tav.18 – Schema di convenzione;
- All.19 – Computo metrico Estimativo OO.UU.;
- All. 20 – Dichiarazione relativa alle norme di prevenzione incendi.

Relativamente alle opere di urbanizzazione gli elaborati sono i seguenti:

- All. 1.1 Documentazione fotografica ed elementi catastali;
- Tav. OU-1 Stralcio PRG, rilievo;
- Tav. OU-2 Analisi progettuale;
- Tav. OU-5.1 Verde pubblico, fognatura bianca;
- Tav. OU-5.2 Mobilità viaria, ciclo-pedonale e sezioni stradali;
- Tav. OU-7 Fognatura acque reflue, acquedotto, gasdotto e fibre ottiche;
- Tav. OU-8 Schema rete dell'illuminazione pubblica;
- Tav. OU-9 Schema Reti ENEL e TELECOM;
- Tav. OU-9/bis Collegamenti ciclo-pedonali;
- All. OU-12.1.a Relazione Tecnica delle opere di urbanizzazione
- All. 12.2 Relazione tecnica sull'invarianza idraulica e schemi progettuali;
- Tav. 12/A Invarianza idraulica – Area gravante sul ricettore "Dismano";
- Tav. 12/B Invarianza idraulica - Area gravante sul ricettore di Via Fossa;
- All. 15 DO.IM.A (Documentazione impatto acustico);
- All.19 Computo metrico Estimativo OO.UU.;
- Tav. OU-22 Planimetria sinottica dei sottoservizi
- Dichiarazione sulla gestione del materiale da scavo
- Documentazione sismica MUR A1/D1
- All. OU-25 Piano di sicurezza e coordinamento

Per i fabbricati n. 1-2-3-4-5 gli elaborati sono i seguenti:

ELABORATI UNITARI:

- All. 1.1 – Documentazione fotografica ed elementi catastali;
- Tav. UN/01 Schema Fogna acque meteoriche e invarianza idraulica
- Tav. UN-02 Fogna acque reflue e industriale
- Tav. UN/03 Illuminazione esterna e impianto elettrico di sicurezza
- Tav. UN-04 Planimetria generale e progetto recinzione
- All. UN-05 Relazione Tecnica Fabbricati
- All. UN-06 Dichiarazione di non aggravio del rischio incendio
- All. 15 DO.IM.A (Documentazione impatto acustico);

FABBRICATO N.1 REPARTO DI PRODUZIONE 1:

- Tav. P1-01 Piante – Prospetti – Sezioni
- Tav. P1-06a Blocco Servizi – Spogliatoi - Sala riposo

F. M. M. M.
F. M. M. M.

- Tav. P1-06 b Piano Copertura - Impianto Fotovoltaico
- Tav. P1-03A Impianti tecnologici DM 37/08-Planimetria con impianti elettrici
- All. P1-03 Impianti tecnologici DM 37/08- Relazione tecnica impianto elettrico
- All. P1-06 Relazione Tecnica di cui all'art. 28 della legge 10/1991
- Documentazione sismica MUR A1/D1
- All. P1-08 Dichiarazione relativa alla Legge 13/89
- Dichiarazione sulla gestione del materiale da scavo
- All.P1-12 Piano di sicurezza e coordinamento
- All. P1-13 Modello ISTAT

FABBRICATO N.2 REPARTO DI PRODUZIONE 2:

- Tav. P2-01 Piante – Prospetti – Sezioni
- Tav. P2-06a Blocco Servizi – Spogliatoi - Sala riposo
- Tav. P2-06b Piano Copertura - Impianto Fotovoltaico
- Tav. P2-03A Impianti tecnologici DM 37/08-Planimetria con impianti elettrici
- All. P2-03 Impianti tecnologici DM 37/08- Relazione tecnica impianto elettrico
- All. P2-06 Relazione Tecnica di cui all'art. 28 della legge 10/1991
- Documentazione sismica MUR A1/D1
- All. P2-08 Dichiarazione relativa alla Legge 13/89
- Dichiarazione sulla gestione del materiale da scavo
- All.P2-12 Piano di sicurezza e coordinamento
- All. P2-13 Modello ISTAT

FABBRICATO N.3 CELLA AUTOMATIZZATA "A" E ANTICELLE:

- Tav. C3-01 Piante
- Tav. C3-01A Sezioni verticali e prospetti
- Tav. P2-06b Piano Copertura - Impianto Fotovoltaico
- Tav. C3-03A Impianti tecnologici DM 37/08-Planimetria piano terra e primo con impianti elettrici
- Tav. C3-03B Impianti tecnologici DM 37/08-Planimetria piano secondo e terzo con impianti elettrici
- All. C3-03 Impianti tecnologici DM 37/08- Relazione tecnica impianto elettrico
- All. C3-06 Relazione Tecnica di cui all'art. 28 della legge 10/1991
- Documentazione sismica MUR A1/D1
- All. C3-10 Dichiarazione relativa alla Legge 13/89
- Dichiarazione sulla gestione del materiale da scavo
- All. C3-11 Piano di sicurezza e coordinamento
- All. C3-1 Modello ISTAT
- *Tav. C3-06a Blocco Servizi - locale Relox locale consueti*

FABBRICATO N.4 CENTRALE TECNOLOGICA:

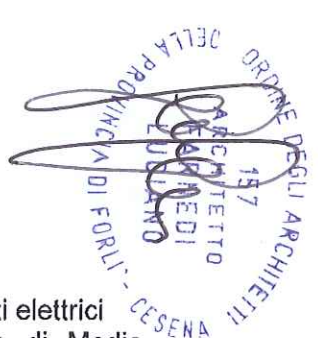
- Tav. CT4-01 Piante – Prospetti – Sezioni
- ~~Tav. CT4-02 Relazione Tecnica~~
- Tav. CT4-03A Impianti tecnologici DM 37/08-Planimetria con impianti elettrici
- Tav. CT4-03B Impianti tecnologici DM 37/08-Schema impianto di Media Tensione
- All. CT4-03 Impianti tecnologici DM 37/08-Relazione tecnica impianto elettrico
- Documentazione sismica MUR A1/D1
- Dichiarazione sulla gestione del materiale da scavo
- All. C4-08 Piano di sicurezza e coordinamento
- All. C4-09 Modello ISTAT

FABBRICATO N.5 CABINE ELETTRICHE:

- Tav. CE-01 Piante – Prospetti – Sezioni
- ~~Tav. CT4-02 Relazione Tecnica~~
- All. CE5-03 Relazione Elettrica DPA - Cabina Elettrica secondaria di consegna ENEL

C. P. no. 11/11
[Signature]

OROGEL
 Orogel Soc. Coop. Agricola
 IL PRESIDENTE
[Signature]



- All. CE5-03A Relazione Elettrica DPA - Cabina Elettrica di ricezione, cabina elettrica di trasformazione e linea MTsecondaria di consegna ENEL
- Tav. CE5-04A Impianti tecnologici DM 37/08-Planimetria con impianti elettrici
- All. CE5-04 Impianti tecnologici DM 37/08- Relazione tecnica impianto elettrico
- Documentazione sismica MUR A1/D1
- Dichiarazione sulla gestione del materiale da scavo
- All. C5-09 Piano di sicurezza e coordinamento
- All. C5-10 Modello ISTAT

Le planimetrie di progetto in formato CAD georeferenziate secondo le coordinate comunali ed eseguite in base agli standard definiti dal documento denominato "Data base topografico" su supporto informatico, sono state approvate, ai sensi dell'art. 42 del regolamento edilizio Comunale, dal SIT in data 11/11/2015;

Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità.

L'edificabilità prestabilita dall'Accordo citato in premessa spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è complessivamente di mq. 44.851 (max) di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente all'uso industria, impianti produttivi agroalimentari, artigianato produttivo, foresteria aziendale (U 4/1) e depositi, magazzini (U 4/2).

Art. 5) Quantificazione degli standard urbanistici e delle aree extra-standard.

Gli standard urbanistici relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo, dovuti ai sensi dell'art. 42 delle Norme di attuazione del P.R.G. 2000 vengono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico mq. 6.722,00;
- parcheggi pubblici mq. 3.132,00.

La quota residua di mq. 72 di parcheggio pubblico viene monetizzata ai sensi dall'art. 24.04 delle NdA del PRG 2000 che consente nei PUA vigenti e nel Progresso PRG "85 di monetizzare fino a 100 mq. per ogni Piano Attuativo.

Le esatte superfici verranno definite con il frazionamento dopo l'esecuzione dei lavori, prima del collaudo delle opere.

Art. 6) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L. 1150/42 - art. 28; L.R. 47/78 - artt. 25 e 22), le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tav. 6 allegata al presente atto di cui fa parte integrante, ad avvenuta esecuzione delle opere previste dal presente PUA e dettagliate nel progetto definitivo rispetto al quale l'approvazione costituisce titolo edilizio.

Art. 7) Opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al P.U.A. di cui alla presente convenzione:

- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili, i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento, colonnina per ricarica veicoli elettrici;
- la rete fognante nera;
- la rete di fognatura bianca di canalizzazione delle acque meteoriche ed i sistemi di laminazione;
- gli impianti di distribuzione dell'acqua;
- gli spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;

CESENA
[Signature]

OROGEL
 Orogel Soc. Coop. Agricola
 IL PRESIDENTE
[Signature]

- le aree verdi;
- gli allacciamenti a tutte le reti sopracitate;
- allargamento di un tratto di v. Fossa .

Nell'eventualità di opere di Urbanizzazione primaria, realizzate su suolo privato asservito all'uso pubblico, la Ditta Attuatrice si assume gli oneri derivanti dalla manutenzione e gestione di tali aree e opere in perpetuo.

Dovrà essere altresì costituita idonea servitù per le condotte private di fognatura bianca sottostanti le aree a verde pubblico.

Al fine della realizzazione delle opere di cui al presente articolo, la Ditta Attuatrice con la presente dichiara che il progetto esecutivo anzidetto è stato redatto in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche e nel Regolamento del patrimonio immobiliare.

La Ditta Attuatrice si obbliga pertanto ad eseguire le opere di urbanizzazione in conformità alle anzidette disposizioni anche qualora risultassero difformità tra il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e le disposizioni del Regolamento per la realizzazione e la cessione delle aree pubbliche.

Per il rilascio del certificato di agibilità o di conformità edilizia è necessario che tutte le opere di urbanizzazione siano completate compresi:

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento della rete di fognatura nera all'impianto di depurazione comunale;
- allacciamento dell'acquedotto e dell'energia elettrica;
- pavimentazioni stradali e opere accessorie;
- marciapiedi;
- segnaletica;
- verde e piantumazioni;

I certificati di conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potranno essere rilasciati dopo che per le suddette opere sia stato eseguito il collaudo provvisorio e sia avvenuta la cessione delle opere e dei relativi terreni al Comune di Cesena.

Art. 8) Modalità di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria, obblighi di manutenzione.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione presenti nel Piano Urbanistico Attuativo secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche" e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati.

Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente ad eseguire o completare le opere di urbanizzazione in sostituzione della Ditta Attuatrice ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi previsti dalla legge e dal citato Regolamento Comunale, quando questa non vi abbia provveduto nei tempi e nei modi stabiliti. A tal fine la stessa Ditta Attuatrice autorizza fin da ora, nel caso di cui al presente capoverso, l'occupazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Cesena e conferisce il diritto di accesso, anche con mezzi meccanici, al personale addetto del Comune stesso ed agli esecutori delle opere.

La Ditta Attuatrice si obbliga inoltre:

- alla corretta manutenzione di tutte le aree destinate a verde pubblico in perpetuo;
- alla corretta manutenzione con frequenza mensile dei pluviali di scarico del volume di laminazione realizzato sulla copertura degli edifici contraddistinti con il n. 1, 2, 3 e 9 nelle Tavv. 12/A e 12/B del PUA, al fine di evitare intasamenti e consentire il regolare deflusso e funzionamento dei dispositivi di laminazione;
- a garantire l'accesso fisso per ispezionare in sicurezza la copertura dell'edificio anzidetto su richiesta degli Enti interessati (Comune, Consorzio di Bonifica, Ausl);

[Handwritten signature in blue ink]

OROGEL
 Orogel Soc. Coop. Agricola
 IL PRESIDENTE
[Handwritten signature in blue ink]

- a garantire il corretto regime idraulico delle aree poste ad Ovest e confinanti con l'intervento.

La Ditta Attuatrice, infine, si impegna a rispettare, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici costituenti il presente PUA, nonché nella progettazione e realizzazione degli edifici per i quali sarà presentato titolo edilizio, tutte le prescrizioni contenute all'interno dei pareri degli Enti e Servizi, richiamati all'interno della deliberazione di Giunta Comunale n. ... del .../.../2015, di approvazione del PUA.

La Ditta Attuatrice ha assolto al contributo relativo alla monetizzazione di quota parte dello standard di parcheggio pubblico (mq. 72, costo unitario € 196,00/mq) mediante versamento di € 14.112,00 in data .../.../... con quietanza n. ... a favore del cap. 47680 - monetizzazione opere di urbanizzazione.

Art. 9) Garanzie.

La Ditta Attuatrice ha fornito congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 8.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto , quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere, comprensive di IVA, è risultata di € 620.450,00 (seicentoventimilaquattrocentocinquanta/00), pari ad € 564.045,46 + IVA al 10%, salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:

La custodia, le modalità di svincolo e l'eventuale incasso, da parte del Comune di Cesena, delle fideiussioni sono stabilite dal "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche presenti nei Piani Urbanistici Attuativi."

Art. 10) Oneri di urbanizzazione secondaria.

Si conviene che l'onere di Urbanizzazione Secondaria che la Ditta Attuatrice per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 3,07498/mq. di Sul per gli usi industria, impianti produttivi agroalimentari, artigianato produttivo, foresteria aziendale (U 4/1) e depositi, magazzini (U 4/2), così come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999 e successivi aggiornamenti, con riduzione del 7% relativa alla realizzazione dei parcheggi pubblici così come previsto dall'art. 7 dell'Accordo di Programma stipulato il 21/12/2001. L'onere risulta pertanto pari a € 2,85973/mq di Sul.

Relativamente alle previsioni del PUA la cifra risultante dall'applicazione di € 2,85973 al mq. di SUL x mq. 44.851,00 di superficie utile lorda con funzioni impianti produttivi agroalimentari è pari a €. 128.261,75 (2,85973 €/mq x 44.851,00 mq = € 128.261,75). Tale onere è stato assolto dalla Ditta Attuatrice mediante versamento in data 26/06/2002 con quietanza n. 2336.

Relativamente ai permessi di costruire dei fabbricati 1, 2, 3, 4 e 5, la superficie derivante dai progetti è di mq. 28.012,87. La cifra risultante dall'applicazione di € 2,85973 al mq. di superficie x mq. 28.012,87 è pari a € 80.109,24 (2,85973 €/mq x 28.012,87 = € 80.109,24), da cui deriva un credito a favore della ditta attuatrice pari a € 48.152,51. Tale credito viene detratto dal contributo dovuto per il trattamento e smaltimento rifiuti (D) e sistemazione dei luoghi (S) dettagliato al successivo art.11.

Art. 11) Contributo trattamento e smaltimento rifiuti (D) e sistemazione dei luoghi (S).

Si conviene che il contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi (S) che la Ditta Attuatrice per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere a proprio carico è di €3,09874 + 0,61975 = € 3,71849/mq di Sul per gli usi a industria, impianti produttivi agroalimentari, artigianato produttivo, foresteria aziendale (U 4/1) e depositi, magazzini (U 4/2), così come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione




Orogel S.p.A. Coop. Agricola
IL PRESIDENTE

di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999 e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante dall'applicazione di € 3,71849 al mq. di SUL x mq. 28.012,87 di superficie utile con funzioni impianti produttivi agroalimentari è pari a €. 104.165,58 (3,71849 €/mq x 28.012,87 mq = € 104.165,58).

Da tale importo viene detratto il credito accertato al precedente art.10 pari a € 48.152,51. L'importo dovuto risulta pertanto pari a: (€ 104.165,58 - € 48.152,51)= € 56.013,05.

Tale onere è stato assolto dalla Ditta Attuatrice mediante versamento di € 56.013,05 in data/.../... con quietanza/e n.

Art. 12) Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione comunale

La Ditta Attuatrice come previsto dall'art. 3 del "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche previste nelle Aree di Trasformazione" si impegna a corrispondere al Comune, contestualmente al ritiro del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la somma definita dal Regolamento anzidetto pari a € 5.640,45 (corrispondente all'1% del valore dell'opera).

Tale somma è stata corrisposta a titolo di compartecipazione alle spese per costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale connessi all'attività di controllo dei tecnici comunali, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno, mediante versamento di € 5.640,45 in data/.../... con quietanza n.

Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, la Ditta Attuatrice provvederà al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo.

Art. 13) Programma di realizzazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione e ultimazione delle opere.

L'approvazione del PUA assume valore di titolo edilizio ai sensi dell'art.31, comma 5, della L.R. 20/2000 e s.m.i., per i seguenti interventi :

- opere di urbanizzazione primaria;
- edifici indicati con i numeri 1, 2, 3, 4 e 5.

Il titolo acquista efficacia a seguito della sottoscrizione della presente convenzione che deve avvenire entro mesi 6 (sei) dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

I termini di legge per iniziare e terminare i lavori decorrono dalla data di sottoscrizione della convenzione e possono essere entrambi prorogati secondo le prescrizioni normative di cui all'art. 19, comma 3, della L.R. 15/2013.

La Ditta Attuatrice è tenuta a comunicare le date di effettivo inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e dei singoli edifici.

L'inizio dei lavori dei singoli edifici è subordinato all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione ed agli adempimenti sismici previsti dalla L.R. 19/2008.

Le eventuali varianti edilizie sono regolate dalle disposizioni vigenti in materia e non dovranno essere preeceduta da variante al PUA se non nei casi espressamente indicati al successivo art. 17.

La costruzione degli edifici per i quali la deliberazione di approvazione del PUA non costituisce titolo edilizio, è subordinata all'ottenimento di titolo idoneo secondo quanto previsto dall'ordinamento vigente al momento della effettiva istanza.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nel Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori.

Per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità, dovranno essere ultimate, collaudate in via provvisoria e cedute tutte le opere indicate all'articolo 8.

CEDRO
11/04/2014
[Handwritten signature]

OROGEL
Orogel Soc. Coop. Agricola
IL PRESIDENTE
[Handwritten signature]

Art 14) Penali

In caso di inosservanza dei termini previsti per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", viene applicata per ogni giorno di ritardo rispetto alla data fissata per l'ultimazione delle opere, una penale pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione, sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta Attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare -entro 60 giorni dal suo ricevimento- gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta Attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al precedente articolo 12, nel periodo di vigenza delle stesse.

Art. 15) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.

La costruzione degli edifici previsti, sarà subordinata, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari norme di attuazione e al rispetto delle destinazioni d'uso riportate nel Piano Urbanistico Attuativo.

I progetti degli edifici devono inoltre prevedere idonei sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto delle disposizioni della D.A.L. Regione Emilia-Romagna n. 156/2008 e s.m.i., e secondo quanto stabilito dall'articolo 7 delle NTA di PUA;

Art. 16) Alienazione delle aree.

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni l'intera area interessata dalla lottizzazione, prima di iniziare i lavori di urbanizzazione (avendo già stipulato la convenzione), essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e la sua variazione di intestazione potrà essere rilasciato alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fideiussioni della Ditta Attuatrice originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotti l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta Attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta Attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fideiussioni.

Nei rogiti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di Opere di Urbanizzazione (OO.UU.), in quanto la Ditta Attuatrice sulle stesse OO.UU. ha assunto, con la stipula della presente convenzione, particolari impegni verso il Comune inerenti alla realizzazione e cessione di tutte le OO.UU. relative al comparto.

Nei rogiti dovrà essere riportato il successivo art.17 relativo alle Varianti al PUA.

Art. 17) Validità del Piano Urbanistico Attuativo e Varianti.

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità per dieci anni dalla data di approvazione dello stesso. Da tale data si applica quanto disposto dalla L. 1150/42 all'art. 17.

La Ditta Attuatrice potrà proporre modifiche non sostanziali al Piano Urbanistico Attuativo per apportare modeste variazioni alle dimensioni dei lotti e alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle OO.UU. o modifiche degli edifici così come previsto all'art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

[Handwritten signature]

OROGEL
Orogel Spc. Coop. Agricola
IL PRESIDENTE
[Handwritten signature]

Tali modifiche, che non costituiscono variante al Piano Particolareggiato, verranno istruite dall'Ufficio competente al rilascio del Permesso di costruire, eventualmente sottoposte alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Varianti sostanziali che modifichino la sagoma di massimo ingombro, introducano una nuova funzione od eliminino una funzione prevista nel PUA, oppure varianti che apportino modifiche tipologiche non previste, dovranno essere proposte dall'insieme dei proprietari del comparto, compresi quelli a cui la Ditta Attuatrice abbia venduto lotti o fabbricati. Tali varianti sostanziali dovranno essere approvate con lo stesso iter di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

La modifica della soluzione adottata per il rispetto dell'invarianza idraulica con laminazione in copertura dell'edificio contrassegnato con il n. 1, 2, 3 e 9 nelle Tavv. 12/A e 12/B del PUA, previo parere favorevole degli enti interessati, può essere autorizzata con specifica Variante al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Art. 18) Definizione delle controversie

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata in via amministrativa. Qualora la controversia non sia composta in via bonaria, potrà essere devoluta all'Autorità giudiziaria competente.

Art. 19) Spese e trascrizione

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili, esclusi quelli di cessione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Ditta Attuatrice.

La presente convenzione è da registrarsi ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 131/1986.

Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore tra cui:

legge urbanistica 1150/1942;

legge ponte 765/1967;

legge urbanistica regionale 47/1978 come modificata dalla legge regionale 6/1995,

legge regionale 20/2000,

Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali.

Il presente atto verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, con esonero del competente Dirigente da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il Comune di Cesena

per la Ditta Attuatrice


Orogel Soc. Coop. Agricola
IL PRESIDENTE

