

MODIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione Residenziale **10/08 AT5** Calabrina – via Confine di S. Giorgio, via Targhini, sito nel Comune di Cesena, di proprietà della **Soc. SO.GE.CO srl**, e dei sig.ri **Lorenzon Monica, Giovannini Fabio, Di Quinzio Maria, Di Girolamo Fabrizio, Bianchi Natascia, Galassi Franca, Fusai Fabio, Sama Giulia, Casadei Cristian, Tassinari Michela, Zamagni Gino, Vaccina Alex, Bertini Roberto**, (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).

Costituzione delle parti


Lorenzon Monica

SO.GE.CO S.R.L.
Via Dandini, 14
47023 CESENA (FC)
Part. IVA 03361810405

PREMesso CHE

- con delibera di Consiglio Comunale n. 124 del 29.06.2006 immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo relativo al comparto 10/08 AT5;
- in data 31.07.2006 i Signori Ceccaroni Cambi Voglia Pierluigi e Zamagni Gino in qualità di proprietari hanno stipulato la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto presso il notaio Paolo Giunchi Rep. 154.031 Fasc. 51.909, registrato a Cesena il 02.08.2006 al n. 1343 e trascritto a Forlì il 03.08.2006 art. 10072;
- con atto del notaio Paolo Giunchi del 30.09.2006 Rep. 154397 Racc. 52137 i Signori Ceccaroni Cambi Voglia Pierluigi e Zamagni Gino hanno venduto le aree comprese all'interno del comparto AT5 10/08 alla Soc. SO.GE.CO srl;
- con successivi atti la Soc. SO.GE.CO srl ha venduto lotti o alloggi ai sig.ri Lorenzon Monica, Giovannini Fabio, Di Quinzio Maria, Di Girolamo Fabrizio, Bianchi Natascia, Galassi Franca, Fusai Fabio, Sama Giulia, Casadei Cristian, Tassinari Michela, Zamagni Gino, Vaccina Alex, Bertini Roberto;
- negli atti di vendita sopracitati fatta eccezione per l'atto della sig.ra Lorenzon Monica sono riportate le deleghe dei proprietari a favore della Soc. SO.GE.CO srl per poter apportare varianti al PUA e alla convenzione;
- in data 15.07.2013, con pratica edilizia n. 4 P.G 54022/2013 Fascicolo 2010/URB_PUA/000100-01 la Soc. SO.GE.CO srl e la Sig.ra Lorenzon Monica, in seguito denominati Ditta Attuatrice, su delega dei sig.ri Giovannini Fabio, Di Quinzio Maria, Di Girolamo Fabrizio, Bianchi Natascia, Galassi Franca, Fusai Fabio, Sama Giulia, Casadei Cristian, Tassinari Michela, Zamagni Gino, Vaccina Alex, Bertini Roberto, proprietari del terreno sito in Cesena, località Calabrina, via Confine di S. Giorgio, via Targhini, distinto al catasto terreni del Comune di Cesena al Foglio n. 49 p.lle 875 e 924, 925 e 948 di superficie catastale e reale pari a mq. 20.295, hanno presentato al Comune di Cesena richiesta di variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata riguardante la realizzazione di un nuovo svincolo al posto della rotatoria prevista su via Targhini, la modifica delle aree pubbliche da cedere, la modifica tipologica relativa ai lotti 7-8-9-10 da case a schiera a edifici condominiali e l'inserimento della sagoma di massimo ingombro al fine di introdurre margini di flessibilità nella realizzazione degli edifici. Sono state apportate inoltre corrette le Norme Tecniche di Attuazione.
- la convenzione sopracitata stipulata il 31.07.2006 all'art. 7 "Opere di urbanizzazione primaria" prevedeva l'impegno alla realizzazione del collettore a gravità lungo via Mariana da via Cervese alla centrale di sollevamento di via Mariana, del collettore premente dalla centrale di sollevamento di via Mariana alla centrale di Villa Calabra lungo via Cervese e del potenziamento della centrale di sollevamento di via Mariana con l'impegno di risorse proprie per €. 51.349,00 e l'impiego delle somme dovute quali oneri di legge per €. 216.565;
- l'opera prevista è stata significativamente modificata nelle caratteristiche e nel preventivo di spesa prevedendo anche l'estensione della rete fognante sino alla frazione di Pioppa con il coinvolgimento anche delle AT10/05, 10/06 e 10/07;


Brando Lorenzon



- i contributi delle Aree di trasformazione ammontano complessivamente a €. 525.529,00 di cui € 51.349,00 a carico dell'AT. 10/08;
- in data 24/05/2013 repertorio 42108, presso il Segretario Comunale è stata stipulata la convenzione accessiva per il risanamento della rete di fognatura nera Pioppa-Calabrina che riporta tutti gli obblighi assunti dalle proprietà dei PUA coinvolti e dall'Amministrazione comunale; in relazione a tale stipula devono essere modificati gli impegni assunti dalla ditta attuatrice con la sottoscrizione della convenzione urbanistica del 31.07.2006;
- la variante, in relazione agli elementi sopraelencati comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUA:
 - TAV. R1 Relazione tecnica, PRG, estratto mappa e visure catastali, relazione invarianza idraulica;
 - TAV. R2 Norme tecniche di attuazione
 - TAV. R3 Computo metrico estimativo relativo a nuovo incrocio su via Targhini
 - TAV. 01 Planimetria di progetto ed indici urbanistici
 - TAV. 02 Planimetria aree da cedere
 - TAV. 03 Planimetria verde pubblico
 - TAV. 04 Planimetria superficie permeabile (St, Se)
 - TAV. 05 Planimetria segnaletica stradale, viabilità, sezioni stradali e profili stradali
 - TAV. 06 A Tipologie edilizie, sezioni e profili stradali
 - TAV. 06 B Recinzioni private
 - TAV. 07 A Planimetria rete acque bianche
 - TAV. 07 B Profili rete acque bianche
 - TAV. 08 A Planimetria rete acque nere
 - TAV. 08 B Profilo rete acque nere
 - TAV. 09 Planimetria Telecom e particolari
 - TAV. 10 Planimetria rete acqua, gas e tlc
 - TAV. 11 Planimetria Enel, cabina Enel e particolari
 - TAV. 12 Planimetria illuminazione pubblica
 - TAV. 13 Planimetria sinottica delle reti
- della convenzione stipulata vengono modificati l'art. 3 "Progetto urbanistico", l'art. 5 "Quantificazione degli standard urbanistici e delle aree extra-standard", l'art. 6 "Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e cessione a prezzo convenzionale delle aree di urbanizzazione extra standard, istituzione di uso pubblico", l'art. 7 "Opere di urbanizzazione primaria", l'art. 10 "Garanzie", l'art. 11 "Oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione", l'art. 17 "Validità del Piano Urbanistico Attuativo e possibilità di proroga, Varianti" e viene inserito un nuovo art. 7bis " Opere di urbanizzazione primaria extra comparto";
- la variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e dell'art. 25 della Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stata depositata in libera visione al pubblico dal 22/01/2014 al 21/02/2014, nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione di Giunta Comunale n.del esecutiva dal è stata approvata, con in allegato lo schema della presente convenzione;

Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale di questo atto,

Francesca Malina



SI STIPULA QUANTO SEGUE.

Il Comune di Cesena e la società SO.GE.CO. srl. e la si.ra Lorenzon Monica, come rappresentati, convengono le seguenti modifiche alla convenzione precedentemente stipulata con atto del notaio Scardovi Maria Chiara repertorio 126.576, fascicolo 12560;

Art. 3) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo

Le parti danno atto che, a seguito della Variante al Piano Urbanistico Attuativo del comparto 10/08 AT5 approvata con delibera di Giunta Comunale n. del risultano modificate le tavole:

- TAV. R1 Relazione tecnica, PRG, estratto mappa e visure catastali, relazione invarianza idraulica;
- TAV. R2 Norme tecniche di attuazione
- TAV. R3 Computo metrico estimativo relativo a nuovo incrocio su via Targhini
- TAV. 01 Planimetria di progetto ed indici urbanistici
- TAV. 02 Planimetria aree da cedere
- TAV. 03 Planimetria verde pubblico
- TAV. 04 Planimetria superficie permeabile (St, Se)
- TAV. 05 Planimetria segnaletica stradale, viabilità, sezioni stradali e profili stradali
- TAV. 06 A Tipologie edilizie, sezioni e profili stradali
- TAV. 06 B Recinzioni private
- TAV. 07 A Planimetria rete acque bianche
- TAV. 07 B Profili rete acque bianche
- TAV. 08 A Planimetria rete acque nere
- TAV. 08 B Profilo rete acque nere
- TAV. 09 Planimetria Telecom e particolari
- TAV. 10 Planimetria rete acqua, gas e tlc
- TAV. 11 Planimetria Enel, cabina Enel e particolari
- TAV. 12 Planimetria illuminazione pubblica
- TAV. 13 Planimetria sinottica delle reti

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 PRG 2000, sono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico mq. 1250,25;
- parcheggi pubblici mq. 553,50.

Inoltre il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata porta ad attuazione:

- le aree di compensazione aggiuntiva agli standard da cedere al Comune a prezzo convenzionale (art.42.08 NDA PRG 2000) pari a mq **9.194**.

La precisa ed effettiva quantificazione delle aree sopracitate dovrà essere definita attraverso la predisposizione del tipo di frazionamento dei terreni oggetto di cessione, previo collaudo delle opere di urbanizzazione.

Lorenza Albani



Art. 6) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e cessione a prezzo convenzionale delle aree di urbanizzazione extra standard.

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. 2 "Planimetria aree da cedere" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato).

La Ditta Attuatrice si obbliga inoltre per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva, indicate nella TAV. 2 che viene allegata al presente atto.

Dette aree, per una superficie complessiva di mq. 9.194, sono trasferite al Comune dalla Ditta Attuatrice al prezzo convenzionale di € 0,01 al mq. al fine di dare piena attuazione al disegno urbanistico complessivo del Piano attuativo in esecuzione delle previsioni del Piano Regolatore Generale. Il prezzo complessivo del trasferimento è pari a € 91,94 e sarà versato alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune.

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:

- rete stradale, infrastrutture, parcheggi e piste ciclabili;
- rete di fognatura bianca;
- rete di fognatura nera;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete acquedotto e industriale;
- rete di distribuzione gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- canalizzazione per le linee telefoniche e fibre ottiche;
- sistemazione dell'area a verde di quartiere;
- allacciamenti;

La Ditta Attuatrice, inoltre, si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione dello svincolo fra via Targhini, via Confine di San Giorgio e la nuova strada di lottizzazione in parte su area esterna al comparto di proprietà pubblica. Assume inoltre a proprio carico la realizzazione, per un tratto di via Targhini, del tombinamento del fosso con sovrastante costruzione di marciapiede per l'importo di circa 6.000 € compensativi del risparmio connesso alla sostituzione della rotatoria lungo via Targhini con l'incrocio e alla eliminazione del parcheggio previsto fuori comparto.

Il tratto di circonvallazione di Calabrina presente all'interno del comparto, non è a carico della Ditta Attuatrice.

Art. 7 bis) Opere di urbanizzazione primaria extra comparto

La Ditta Attuatrice per sé e per i suoi aventi titolo si obbliga agli adempimenti derivanti dalla convenzione accessiva sottoscritta in data 24.05.2013 rep 42108 inerente il finanziamento dell'intervento di realizzazione del collettore fognario di Via Cervese, opera necessaria a garantire le condizioni di sostenibilità della previsione urbanistica.

Art. 10) Garanzie.

Donatella Allouche



La Ditta Attuatrice, ai sensi del Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche, ha fornito congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 31.07.2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nella stessa previsti al paragrafo 7.

Detta fideiussione, quantificata in base al 60% del costo presunto delle opere (art. 42 del Regolamento Edilizio), risultata di € 316.195, garantisce anche le opere di urbanizzazione primaria compreso lo svincolo in parte fuori comparto e il marciapiede lungo via Targhini, previste dalla attuale Variante al PUA.

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

Art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione degli edifici.

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 € 46,27 per ogni mq. di superficie utile prevista dal Piano Urbanistico Attuativo, 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, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,27 al mq. di S.U. per mq. 2.499 di superficie utile dell'area con funzione residenziale compresa nel P.U.A. è pari a € 80.925 (€ 46,27 x mq. 2499 x 0,7).

Tale cifra può essere scontata fino al 38-40% nel caso di costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti in base al Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 24/11/2005, modificata ed integrata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 26.06.2008. Tale scomputo verrà applicato al momento del rilascio del Permesso di costruire con la verifica della percentuale di sconto dovuto.

Il versamento dell'onere di U2 viene rateizzato in due quote pari ciascuna al 50 % del totale.

L'onere relativo alla 1° quota è stato assolto dalla Ditta Attuatrice mediante versamento di € 7.160,00 in data 24.07.2006 con quietanza n. .2586 e versamento di € 33.302,50 in data.....con quietanza n.....

La restante quota dovrà essere versata prima del rilascio del Permesso di costruire dei fabbricati previsti.

Art. 16) Validità del Piano Urbanistico Attuativo e possibilità di proroga, Varianti

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità decennale dalla data di approvazione del PUA. Da tale data si applica quanto disposto dall'art. 17 della Legge 1150/42.

Costituiscono varianti al PUA le modifiche significative dell'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), la nuova collocazione o l'eliminazione di verde e parcheggi già previsti, il mutamento di tipologia edilizia, l'introduzione di nuove destinazioni d'uso.

Tali varianti dovranno essere sottoscritte dai proprietari degli immobili compresi nel comparto e saranno approvate con deliberazione di Giunta Comunale.

Non costituiscono variante al PUA le modifiche conseguenti al dettaglio progettuale connesso ai Permessi di costruire come definite dalle Norme di attuazione del Piano.

Per il PUA


Rimangono fermi ed invariate tutte le altre parti della convenzione stipulata in data 31.07.2006 e i relativi diritti, oneri ed obblighi che ne derivano assunti, come quelli discendenti dal presente atto, dalla Ditta Attuatrice per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo; si conferma altresì ogni riferimento alla vigente normativa in materia che non contrasti con gli articoli sopracitati.

Tutte le spese di questo atto, successive e dipendenti sono a carico della Ditta Attuatrice.

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**

SO.GE.CO S.R.L.
Via Dandini, 14
47023 **CESENA (FC)**
Part. IVA 03361810405

Luigi Maria

