

SCHEMA DI CONVENZIONE

della Variante sostanziale al Programma Integrato di Intervento relativo all' Area
denominata Montefiore sita in Cesena, via Assano, (art. 16 della Legge n.
179/92, . art. 20 L.R. 6/95 e art. 21 L.R. 47/78)
Subcomparti 1 e 2

Costituzione delle parti

PREMESSO

- che 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;
- il PRG 2000 destina l'area compresa fra via Assano, il viadotto Kennedy, la ferrovia e la bretella di collegamento alla Secante a Progresso del PRG '85 (art. 51 e Allegato normativo A4);
- il Programma Integrato è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n 133 del 17.06.2002 e successivamente con delibera n 8 del 26.01.2004 è stata approvata e convenzionata una variante sostanziale allo stesso. Il comparto risultava suddiviso in 4 subcomparti ad attuazione differita;
- in data 18.06.2004 è stata stipulata la convenzione relativa ai sub comparti 1 e 2 mentre in data 06.08.2008 è stata stipulata, a seguito di un'ulteriore variante sostanziale limitata al subcomparto, la convenzione relativa al sub comparto 3;
- le previsioni urbanistiche relative al sub comparto 3 sono ad oggi in corso di realizzazione mentre le previsioni relative ai subcomparti 1 e 2, attualmente unificati, sono state completate per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e attuate parzialmente per quanto riguarda gli edifici;
- in data 11.06.2008 è stata presentata la richiesta di variante al Programma Integrato per le parti non realizzate dalle proprietà dei sub comparti 1 e 2, e 4;
- tale richiesta ha comportato la revisione dei termini dell'accordo che sta alla base del Programma Integrato dovendo valutare nuovamente l'equilibrio fra interessi pubblici e privati;
- la variante, è stata esaminata dal Servizio Aree di Trasformazione che ha espresso parere favorevole;
- in data 27.05.2010 con delibera di Consiglio Comunale n 106 la variante al Programma Integrato di intervento, valutata equilibrata nei termini dell'accordo sia con riferimento agli aspetti economici che alle ricadute urbanistiche, è stata adottata ai sensi dell'art. 20 L.R. 6/95, è stata depositata in libera visione al pubblico e con la deliberazione del Consiglio Comunale n. del è stata approvata, con in allegato lo schema della presente convenzione;

VISTO

- l'art. 16 della Legge n. 179/92;
- l'art. 20 della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 6/1995;
- gli artt. 15 e 21 della Legge Regionale dell' Emilia-Romagna n. 47/1978;
- l'art. 3 della Legge Regionale dell' Emilia-Romagna n. 46/1988;
- il Dlgs 163/2006 come modificato dal Dlgs 152/2008;
- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione";

COMMERCianti INDIPENDenti ASSOCIAZIONE
Società Cooperativa
47122 FORLÌ - Via dei Mercanti, 5
Tel. 0543.800111
C.F./P.IVA 00138950467
Albo Società Cooperative n. 8927/ Soc. Innalza Prevalente

TUTTO CIÒ CONSIDERATO,

Tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e la Commercianti Indipendenti Associati società cooperativa, Unicredit Leasing s.p.a., Banca Agrileasing s.p.a in qualità di proprietari delle aree sopra descritte in seguito denominati in questo atto come "Ditta Attuatrice " ai sensi delle Leggi sopracitate ed in conformità al Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena, per l'attuazione delle opere comprese nel Programma Integrato di intervento dell'area denominata Montefiore sita in via Assano nel Comune di Cesena relativamente ai subcomparti 1 e 2;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) Premessa.

La presente convenzione sostituisce integralmente la convenzione stipulata il 18.06.2004 Rep 144397/47428 del notaio Giunchi dott. Paolo.

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

art. 2) Disponibilità delle aree

La Ditta attuatrice relativamente al proprio subcomparto dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal Programma Integrato, come risulta dalla Tav. 2 "Planimetria di progetto con individuazione dei lotti" e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Gli interventi su area comunale sono stati assentiti, su parere favorevole del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, con la delibera di approvazione della variante sostanziale al Programma Integrato.

Art. 3) Oggetto della Convenzione.

La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dalla variante sostanziale al Programma Integrato di intervento dell'area denominata Montefiore relativamente ai sub compartimenti 1-2 (di seguito anche "sub comparto").

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante alla proprietà, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici e per parcheggi e verde in esubero.

Art. 4) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

L'attuazione del Programma Integrato di intervento avverrà in conformità alle vigenti norme di P.R.G. e di legge, alle disposizioni della presente convenzione secondo il progetto del Programma - il cui originale è depositato presso la Segreteria del Comune ed è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione	
TAVOLA 1	Planimetria dello stato di fatto e analisi delle aree limitrofe
TAVOLA 2	planimetria di progetto con individuazione dei lotti

COMMERCANTI INDIPENDENTI
Società Cooperativa
47122 FORLÌ - Via dei Mercanti, 3
Tel. 0543.800111
C.F.P. IVA 00138950407
Albo Società Cooperative di Interesse Comunitario

TAVOLA 3	Standard urbanistici ed aree in esubero
TAVOLA 4	Planivolumetrico
TAVOLA 4 A	Comparativo urbanizzazioni
TAVOLA 5	a Profili b destinazioni d'uso c Parcheggi pertinenziali
TAVOLA 6	Planimetria delle tipologie edilizie
TAVOLA 6a	Tipologie edilizie 1-2 e 4 (integrazione)
TAVOLA 7	Planimetria delle aree da cedere
TAVOLA 8	Planimetria verde
TAVOLA 9	Planimetria viabilità e segnaletica
TAVOLA 10	Connessioni ciclo pedonali
TAVOLA 10 A	Connessioni ciclo pedonali ai plessi scolastici
TAVOLA 11	Proposta irrevocabile per la costituzione di servitù ad uso pubblico della galleria e delle piazze
TAVOLA S 01 A	Planimetria quote altimetriche (stato di fatto)
TAVOLA S 01 B	Planimetria quote altimetriche (stato comparativo)
TAVOLA S 01 C	Planimetria quote altimetriche (stato futuro)
TAVOLA S 02 A	Planimetria rete smaltimento acque meteoriche (stato di fatto)
TAVOLA S 02 B	Planimetria rete smaltimento acque meteoriche (stato comparativo)
TAVOLA S 02 C	Planimetria rete smaltimento acque meteoriche (stato futuro)
TAVOLA S 03 A	Planimetria rete smaltimento acque nere (stato di fatto)
TAVOLA S 03 B	Planimetria rete smaltimento acque nere (stato comparativo)
TAVOLA S 03 C	Planimetria rete smaltimento acque nere (stato futuro)
TAVOLA S 04 A	Planimetria rete di distribuzione acqua e gas (stato di fatto)
TAVOLA S 04 B	Planimetria rete di distribuzione acqua e gas (stato comparativo)
TAVOLA S 04 C	Planimetria rete di distribuzione acqua e gas (stato futuro)
TAVOLA S 05 A	Planimetria rete elettrica media e bassa tensione (stato di fatto)
TAVOLA S 05 B	Planimetria rete elettrica media e bassa tensione (stato comparativo)
TAVOLA S 05 C	Planimetria rete elettrica media e bassa tensione (stato futuro)
TAVOLA S 06 A	Planimetria rete Telecom (stato di fatto)
TAVOLA S 06 B	Planimetria rete Telecom (stato comparativo)
TAVOLA S 06 C	Planimetria rete Telecom (stato futuro)
TAVOLA S 07 A	Planimetria rete pubblica illuminazione (stato di fatto)

COMMERCIANTI INDIPENDENTI ASSOCIATI

Società Cooperativa

47122 FOPILO' - Via dei Mercanti, 3

Tel. 0543-800111

C.F. - IVA 00138950407

libro Società cooperative A1189-A. Sez. Nebulonia - Prevalente

TAVOLA S 07 B Planimetria rete pubblica illuminazione (stato comparativo)
 TAVOLA S 07 C Planimetria rete pubblica illuminazione (stato futuro)
 TAVOLA S 08 A Planimetria cablaggio fibre ottiche (stato di fatto)
 TAVOLA S 08 B Planimetria cablaggio fibre ottiche (stato comparativo)
 TAVOLA S 08 C Planimetria cablaggio fibre ottiche (stato futuro)
 TAVOLA S 09 A Planimetria rete teleriscaldamento (stato di fatto)
 TAVOLA S 09 B Planimetria rete teleriscaldamento (stato comparativo)
 TAVOLA S 09 C Planimetria rete teleriscaldamento (stato futuro)
 TAVOLA S 10 A Planimetria irrigazione verde pubblico (stato di fatto)
 TAVOLA S 10 B Planimetria irrigazione verde pubblico (stato comparativo)
 TAVOLA S 10 C Planimetria irrigazione verde pubblico (stato futuro)
 Relazione illustrativa
 Relazione invarianza idraulica
 Relazione invarianza idraulica Sub 1-2 Relazione invarianza idraulica Sub 4
 Relazione clima acustico
 Relazione tecnica clima acustico 1° integrazione
 Relazione tecnica clima acustico 2° integrazione
 Relazione infrastrutturale
 Relazione geologica sub 1 e 2 (maggio 2010)
 Prove sito in laboratorio sub 1 e 2
 Relazione geologica sub 4 (maggio 2010)
 Prove sito in laboratorio sub 4
 Relazione geologica integrazione sub 1 e 2 (settembre 2010)
 Relazione geofisica sub 1 e 2
 Risposta sismica locale analisi di III livello Edificio 2 asilo nido sub 1 e 2
 Calcolo della suscettibilità alla liquefazione sub 1 e 2
 Relazione geologica integrazione sub 4 (ottobre 2010)
 Relazione geofisica sub 4
 Risposta sismica locale analisi di III livello Edificio 2 asilo nido sub 4
 Calcolo della suscettibilità alla liquefazione sub 4
 Dichiarazione di fattibilità geotecnica e allegato
 Documentazione fotografica dello stato di fatto
 Fotoinserimenti
 Norme tecniche di attuazione
 Relazione previsionale assoggettabilità ambientale

PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Tavola 2 Planimetria di progetto con individuazione dei lotti
- Tavola T 01 A Tavola sinottica di tutti i sottoservizi (stato di fatto)
- Tavola T 01 B Tavola sinottica di tutti i sottoservizi (comparativo)

COMMERCianti/INDIPENDENTI ASSOCIATI
 Società Cooperativa
 47122 FORTE DEI MARCONI - Via dei Mercanti, 6
 Tel. 0543.800111
 C.F./P.IVA 00138950407
 Albo Società Cooperative 5118937/052 - www.albo.coop.piacenti.it

- Tavola T 01 C Tavola sinottica di tutti i sottoservizi (stato futuro)
- Calcolo sommario della spesa Sub 1-2
- Calcolo sommario della spesa Sub 4
- Indagini Geologiche, Idrogeologiche e archeologiche preliminari Sub 1-2
- Indagini Geologiche, Idrogeologiche e archeologiche preliminari Sub 4
- Relazione Infrastrutturale Sub 1-2 e 4
- Relazione Illustrativa Sub 1-2 e 4
- Studio di prefattibilità ambientale
- Prime indicazioni e disposizioni dei piani di Sicurezza.

Art. 5) Quantificazione dell'edificabilità.

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Programma Integrato di intervento è, per i subcomparti 1 e 2, di mq. 32.206 di Superficie Utile Lorda (SUL), di cui mq. 19.353 già realizzati (direzionale mq. 8.228, terziario-pubblici esercizi mq. 3.745, mediograndi e piccole strutture di vendita alimentari e non-esercizi di vicinato mq. 7.264 e residenza mq. 116).

La Superficie Utile Lorda (SUL) da realizzare è di mq. 12.853 corrispondente ai seguenti usi:

residenziale	mq 5.528
direzionale	mq 5.563
terziario-pubblici esercizi-esercizi di vicinato	mq 1.025
asilo nido	mq 704
impianto per la distribuzione carburanti	mq 33

La superficie residenziale è comprensiva della SUL dell'edificio colonico di proprietà comunale interno al perimetro del Programma che il Comune cederà alla Ditta attuatrice prima del rilascio dei permessi di costruire dei nuovi edifici residenziali e terziari.

Art. 6) 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. 17.849;
- parcheggi pubblici mq. 14.761;

Le superfici degli standard soprariportati sono riferite alla SUL totale comprensiva della parte realizzata e della parte da realizzare.

La quantificazione delle aree sopracitate verrà precisata in maniera definitiva in sede di collaudo con il tipo di frazionamento dei terreni.

COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI
 Società Cooperativa
 47122 FORLÌ - Via dei Mercanti, 3
 Tel. 0543.80011
 C.F./P.IVA 00138950407
 1160 Società Cooperativa Art. 18046 Sez. Mutualità Prevalente

Art. 7) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria, cessione a prezzo convenzionale delle aree di urbanizzazione extra standard e istituzione dell'uso pubblico.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV. 7 "Planimetria delle 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 le aree di parcheggio e verde in esubero secondo quanto stabilito dalla precedente convenzione stipulata il 18.06.2004 Rep. 144397 ed indicate nella TAV.7 che viene allegata al presente atto.

L'estensione delle aree per parcheggi pubblici e verde pubblico in esubero è di mq. 26.122 e sono trasferite al Comune dalla Ditta Attuatrice al fine di dare piena attuazione al disegno urbanistico complessivo del piano sulla base di quanto già stabilito nel Programma Integrato approvato nel 2004. A tali aree è stato riconosciuto nell'accordo un valore unitario di €/mq 12,91 per un totale di € 337.235,00.

La Ditta Attuatrice si impegna inoltre ad istituire l'uso pubblico nella galleria interna all'edificio commerciale come risulta dalla tavola n 11 prima del rilascio dell'atto autorizzativo alla trasformazione della medio piccola struttura di vendita in medio grande.

Art. 8) Opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del proprio subcomparto per le parti non ancora realizzate. Le opere di urbanizzazione sono evidenziate negli elaborati del progetto (tavole S da 01 a 10) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isole ecologiche, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.): tali opere dovranno rispettare le condizioni poste dal Settore Infrastrutture e Mobilità nel parere espresso in data 26.08.2010 nonché le prescrizioni del Consorzio di Bonifica contenute nel parere del 02.08.2010

- gli impianti di distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- la rete di fognatura nera
- 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;
- i percorsi pedonali ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
- le aree verdi;
- compensazione ambientale mediante densa piantumazione nelle aree pubbliche limitrofe al lotto destinato all'asilo nido;
- elementi di protezione della sede stradale in vicinanza dei bacini di laminazione;
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate;

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo a realizzare il parcheggio previsto su area di proprietà comunale all'interno del Programma Integrato.

La Ditta Attuatrice, si obbliga inoltre per se e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione della rotatoria prevista fra via Spadolini ed il raccordo alla secante, esterna al comparto ma necessaria al completo e corretto inserimento del

COMMERCIALI INDIPE...
Società Cooperativa...
47122 FORLÌ - Via del...
Tel. 0543.8...
C.F./P.IVA 0012890407
Albo Società...
Albo Società...
Albo Società...

nuovo insediamento nella rete urbana su area in parte già destinata a viabilità e in parte acquisita al Patrimonio comunale con atto del .

Al fine della realizzazione delle opere di cui al presente articolo, la Ditta Attuatrice ha presentato con pratica edilizia n. del , il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione al Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale, ai fini del rilascio del Permesso di costruire.

Art. 9) Suddivisione e classificazione delle opere di urbanizzazione primaria

In relazione al fatto che la maggioranza delle opere di urbanizzazione è già stata realizzata, così come previsto nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", i Permessi di costruire degli edifici potranno essere rilasciati contestualmente a quello per le opere di urbanizzazione indicate nel precedente articolo 8.

Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dovranno essere realizzate:

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento della rete di fognatura nera all'impianto di depurazione comunale;
- allacciamento dell'acquedotto e dell'energia elettrica;
- parcheggi pubblici;
- allacciamento alla rete di fognatura bianca;
- allacciamento all'acquedotto pubblico
- allacciamenti agli impianti delle reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- segnaletica;
- verde e piantumazioni comprensivi delle opere di compensazione ambientale nelle aree pubbliche limitrofe all'asilo nido;
- elementi di protezione della sede stradale in vicinanza dei bacini di laminazione;
- rotatoria fra via Spadolini ed il raccordo alla secante
- parcheggio previsto su area di proprietà comunale.

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.

I certificati di conformità edilizia ed agibilità parziali potranno essere rilasciati, in casi particolari, previa verifica di fruibilità delle opere di urbanizzazione realizzate, finalizzato alla possibile apertura al traffico e usabilità delle opere anticipate rispetto al collaudo provvisorio.

Art. 10) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Attuatrice si impegna ad affidare i lavori e realizzare le opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle disposizioni contenute nel Dlgs 163/2006 come modificato e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" con particolare riguardo agli articoli 8, 9 e 11 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

COMMERCIANTI INDEPENDENTI A.S.S.
Società Cooperativa
47122 FORLÌ - Via dei Mercanti, 3
Tel. 0543.80011
G.R. N.D.A. 00138950407
Albo Società Cooperative A118946 Sez. Artigianato Prevalente

Art. 11) Modalità di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Attuatrice si impegna per sè e per i suoi aventi diritto a realizzare e cedere al Comune le opere di urbanizzazione primaria presenti nel Programma Integrato secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" vigenti al momento della stipula della convenzione 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.

Con la presente convenzione il Comune di Cesena delega la Ditta Attuatrice ad eseguire tutte quelle opere, poste dentro e fuori dal comparto urbanistico necessarie per l'attuazione del Programma su area comunale, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse; in tale ambito, la Ditta attuatrice, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio.

In particolare le aree comunali interne al perimetro del comparto possono riguardare ambiti afferenti ad aree incluse:

nel demanio, in genere aree già destinate alla viabilità;

- a) nel patrimonio indisponibile;
- b) nel patrimonio disponibile.

Il loro utilizzo, qualora sia finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, non ne modifica la natura e classificazione. Successivamente, alla attuazione delle previsioni urbanistiche, il Comune di Cesena provvederà all'eventuale nuova classificazione in base alla destinazione finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree sono in carico alla Ditta Attuatrice dal momento della consegna fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

Art. 12) Garanzie.

La Ditta Attuatrice ha fornito congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al paragrafo 8) e seguenti.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere comprensivo di IVA è risultata di €. 665.768,00.

La fideiussione a garanzia della realizzazione della rotatoria fra via Spadolini e il raccordo alla secante e del parcheggio su area di proprietà comunale è risultata di €. 1.722.064,00.

La custodia, le modalità di svincolo e l'eventuale incasso della fideiussione sono stabilite dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

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 Ditta Attuatrice autorizza fin da ora, nel caso di cui al presente comma, 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.

COMMERCIANTI INDIPENDENTI
Società Cooperativa
47122 FORLÌ - Via dei Mercanti, 3
Tel. 0543.800111
C.A.P. IVA 00138950407
Albo Società Cooperative 4118942 - Sez. Tribunale Forlinese

Art. 13) Oneri di urbanizzazione secondaria e opere di interesse pubblico.

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 € 46,27173 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.

Si conviene che l'onere di Urbanizzazione Secondaria relativo alle destinazioni contenute nel Programma Integrato approvato nel 2004 pari a € 1.367.741,00 risultanti dall'applicazione di € 46,27173 al mq. di Superficie Utile con funzione residenziale e terziaria maggiorato di € 910.767,26 sulla base di quanto concordato con la convenzione sottoscritta il 18.06.2004 doveva essere assolto, mediante: a) la cessione di mq 14.311 di area da destinare a verde e di mq 11.303 da destinare a parcheggi b) la realizzazione di mq 14.311 di verde pubblico e di mq 18.022 di parcheggio pubblico c) la realizzazione della quota di bacino di laminazione spettante al Comune d) la quota del 25% dei lavori di ristrutturazione di via Assano comprese le due rotonde e) il versamento di € 385.802.

Gli impegni relativi ai punti c), d), ed e) sono stati assolti mentre, per quanto riguarda gli impegni di cui ai punti a) e b) le opere sono realizzate ma non ancora collaudate e cedute.

L'attuale variante sostanziale al Programma Integrato, rispetto a quanto concordato con la convenzione stipulata, riduce la superficie dei parcheggi pubblici extra standard da mq 18.022 a mq 14.133 e aumenta la superficie del verde extrastandard da mq 14.311 a mq 15.672; tali modifiche, che comportano una riduzione dell'impegno economico di € 335.277,00, sono compensate dalle nuove opere aggiuntive di cui al paragrafo 8.

Si conviene che l'onere di Urbanizzazione Secondaria relativo alla superficie residenziale aggiuntiva (casa colonica di proprietà comunale) e alla superficie destinata ad asilo nido, introdotte con la variante sostanziale al Programma Integrato, è pari a € 28.406,00 (46,27173 X 877 X 0,70) risultanti dall'applicazione di € 46,27173 al mq. di S.U. per mq.877 di Superficie Utile.

Tale cifra può essere scontata fino al 50% 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. 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 € 14.203,00 in data con quietanza n.

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

Art. 14) Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione comunale

La Ditta Attuatrice come previsto dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" si impegna a corrispondere al Comune, contestualmente al ritiro del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la

COMMERCIALI INDEPENDENTI
Società Cooperativa
47122 FORLÌ - Via dei Mercatini, 6
Tel. 0543.800111
C.A.B. S.p.A. 00138950407
lib. Società Cooperativa 0118944 SpA - Direzione Provinciale

somma di € 37.561,00 calcolata al 2% dell'importo presunto delle opere fino ad € 1.000.000,00 e al 1,5% da € 1.000.000,00 a € 5.000.000,00.

Tale somma sarà corrisposta a titolo di compartecipazione alle spese per costi e compensi professionali sostenuti dall'Amministrazione Comunale comunque connessi all'affidamento di incarichi e all'espletamento di attività finalizzate ad assicurare l'effettività dei controlli a carico delle fasi delle procedure di attuazione dell'intervento e del relativo collaudo, oltre a costituire contributo per le spese ed i costi relativi alle attività istruttorie e al procedimento interno.

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

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del subcomparto dovrà essere ritirato nel termine massimo di anni due dalla data di stipula della presente convenzione.

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.

I Permessi di costruire relativi agli edifici indicati nella "Tav. 2 Planimetria di progetto con individuazione dei lotti," potranno essere rilasciati contemporaneamente al Permesso di costruire delle urbanizzazioni e, per quanto riguarda i nuovi edifici residenziali e terziari, ad avvenuta cessione da parte del Comune della capacità edificatoria del fabbricato colonico esistente sul comparto.

Art 16) Penali

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per il ritiro del Permesso di costruire di cui all'articolo precedente viene applicata una penale pari a 100 €/giorno di ritardo a titolo di indennità di mora.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", viene applicata una penale pari a 1/1000 dell'importo delle opere a 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. 17) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.

I Permessi di costruire per gli edifici previsti nei singoli lotti, saranno subordinati, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi,

COMMERCANTI DIPENDENTI ASSOCIAZIONE
Società Cooperativa
47122 FORLÌ - Via dei Mercanti, 3
Tel. 0543.800111
C.S. IVA 001389504C7
Albo Società Cooperative n° 0118044 Sez. Marche - Prevalente

anche alle particolari norme di attuazione e al rispetto delle tipologie riportate nel Piano Urbanistico Attuativo.

Art. 18) Alienazione delle aree.

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni l'intera area del subcomparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione, 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.

Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta Attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune.

Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta Attuatrice.

Negli atti dovrà essere riportato l'art.19 riguardante le Varianti.

Art. 19) Validità del Piano Urbanistico Attuativo e possibilità di proroga, Varianti

Il Programma Integrato di intervento ha validità per dieci anni dalla stipula della convenzione. Da tale data si applica quanto disposto dalla L. 1150/42 all'art. 17.

La Ditta Attuatrice potrà proporre varianti non sostanziali al Programma Integrato. La Variante verrà istruita dall'Ufficio competente, eventualmente sottoposta alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e approvata con lo stesso iter del Programma Integrato.

Varianti che modifichino il planivolumetrico oppure introducano una nuova funzione od eliminino una funzione prevista nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo, 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 o da soggetto che per procura o specificazioni in atti abbia idonea delega.

Tali varianti sostanziali dovranno essere approvate con lo stesso iter del Programma integrato.

Art. 20) 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. 21) 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 gli atti notarili, 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 ed in particolare a:

legge urbanistica 1150/1942;

legge ponte 765/1967;

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

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

.....
MERCANTI INDIPENDENTI ASSOCIATI
Società Cooperativa
1122 FORLI' - Via dei Mercanti, 3
Tel. 0548.800111
.....
C.F./P.IVA 00138950407
Società Cooperative A118944 Sez. Mutualità Prevalente

BANCA AGRILEASING S.p.A.
Un Procuratore



MEDICINA e TECNOLOGIA SRL
VIA L. LUCCI 115 CESENA

