

SCHEMA DI CONVENZIONE

(30/05/11)

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' Area di Trasformazione Polifunzionale **AT4a 05/03** sita in località Diegaro – v. San Cristoforo, del Comune di Cesena, di proprietà di **ELETTRA S.r.l., ELLEMME IMMOBILIARE S.r.l., Soc. C.M.P. S.a.s. di Tani Maura & C.**

(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

\*\*\*\*\*

## P R E M E S S O   C H E

- 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 destina l'area di proprietà della ditta a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) definendone parametri, vincoli, e impegni in coerenza con il vigente P.R.G. 2000;

- le Soc ELETTRA S.r.l., ELLEMME IMMOBILIARE S.r.l., Soc. C.M.P. S.a.s. di Tani Maura & C, in seguito definite "Ditta Attuatrice", sono proprietarie del terreno sito in località Diegaro, via San Cristoforo, distinto nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 93 particelle n. 10, 98, 101, 102, 103, 130, 131, 235, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 974, 975, 977, 979, 982 (proprietà Soc ELETTRA S.r.l), particella n. 946 (proprietà ELLEMME IMMOBILIARE S.r.l.) e p.lle n. 947, 948, 949, 952, 953, 950, 951, 154 (proprietà Soc. C.M.P. S.a.s. di Tani Maura & C), la cui superficie territoriale (St) complessivamente compresa all'interno del perimetro di comparto è pari a mq. 123.440, corrispondenti alle p.lle n. 10parte, 98parte, 101parte, 102parte, 103parte, 130, 131, 235parte, 939 parte, 940parte, 941parte, 942parte, 943parte, 944parte, 974parte, 975parte, 977parte, 979parte, 982parte, 946, 947, 948parte, 949, 950parte, 952, 953, 951, 154;

- con determinazione dirigenziale n. 821 del 15/05/2008 è stata autorizzata la presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata;

- in data 13/02/2009 la Ditta Attuatrice ha presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G.N. 8465, pratica Stip 1/2009;

- detto P.U.A. propone alcune modifiche non sostanziali al disegno di PRG consistenti nella diversa distribuzione dell'ambito di possibile localizzazione della Superficie edificabile (Se);

- le anzidette modifiche comportano Variante al PRG ai sensi dell'art. 3, L.R. 46/1988;

- il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) a termini di legge è stato depositato in libera visione al pubblico dal .../.../2011 al .../.../2011. Nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... esecutiva dal ..... Il Piano è stato approvato, con allegato lo schema della presente convenzione;

- ai sensi del vigente Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, i lotti corrispondenti alle superfici destinate alle quote di edificabilità riservate al Comune di Cesena per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08 bis NdA PRG 2000 - A.T. polifunzionali) indicato nella Tav. *B\_1* (Foglio 93 - P.lle 103 parte, 102 parte, 101 parte, 130, 131 parte, 974 parte, 977 parte, 982 parte e 946 parte) saranno ceduti dalla ditta attuatrice al Comune dietro corrispettivo, determinato ai sensi del Regolamento anzidetto, entro un anno dalla stipula della presente convenzione;

## V I S T O

- 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 Consiglio Comunale n. 111 del 23/04/2009 e s.m.i. e il 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., che disciplina l'assegnazione tramite Bandi Pubblici, la cessione e la gestione delle aree anzidette;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 291 del 14/09/2004 e s.m. di determinazione definitiva degli impegni infrastrutturali relativi alle aree di trasformazione del PRG 2000, allegata al Programma Pluriennale di Attuazione 2004 – 2008;

## **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,**

Tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e le Soc ELETTRA S.r.l., ELLEMME IMMOBILIARE S.r.l., Soc. C.M.P. S.a.s. di Tani Maura & C in qualità di proprietarie delle aree sopra descritte in seguito denominate 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 Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione polifunzionale AT4a 05/03 sita in località Diegaro, via San Cristoforo, del Comune di Cesena,

## **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.

### **Art. 1 bis) Disponibilità delle aree.**

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 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 (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione polifunzionale AT 4a 05/03.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante ai diversi proprietari, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici e le aree destinate all'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08 bis NdA PRG 2000).

### **Art. 3) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.**

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sul terreno sito in località Diegaro, via San Cristoforo, relativo all'A.T. polifunzionale AT 4a 05/03 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 del Piano Urbanistico Attuativo il cui originale è depositato agli atti della deliberazione di approvazione del PUA sopra richiamata ed è costituito dai seguenti elaborati:

### **Elaborati relativi allo stato di fatto**

TAV. A\_0 Elenco elaborati;  
TAV. A\_1 Certificati catastali;  
TAV. A\_2 Documentazione fotografica;  
TAV. A\_3 Inquadramento urbanistico;  
TAV. A\_4 Rilievo dell'area, sezioni e profili del terreno;

### **Elaborati di progetto**

TAV. B\_1 Planimetria generale ;  
TAV. B\_1a Aree da cedere;  
TAV. B\_1b Individuazione indici ecologici;  
TAV. B\_1c Verde pubblico;  
TAV. B\_1d Planimetria quotata;  
TAV. B\_1e Sezioni rilevanti;  
TAV. B\_1f Sezioni stradali tipo;  
TAV. B\_1g Sezioni stradali;  
TAV. B\_1h Individuazione SUL e Usi fabbricati;  
TAV. B\_1i Norme tecniche;

### **Tipologie**

TAV. B\_2a Tipologie, lotto A-B;  
TAV. B\_2b Tipologie, lotto C-D / E-F;  
TAV. B\_2c Tipologie, lotto G-H / I;  
TAV. B\_2d Tipologie, lotto L-M;

### **Schemi di progetto impianti tecnici**

TAV. B\_3' Sinottica, sovrapposizione impianti;  
TAV. B\_3'' Sinottica, sovrapposizione impianti;  
TAV. B\_3''' Sinottica, sovrapposizione impianti;  
TAV. B\_3a Planimetria viabilità / segnaletica stradale;  
TAV. B\_3b Fogne bianche – Invarianza acque pubbliche e private;  
TAV. B\_3c Fogne nere – HERA;  
TAV. B\_3d Gas metano, Acqua potabile – HERA – Rete duale;  
TAV. B\_3e Igiene ambientale – HERA;  
TAV. B\_3f Illuminazione pubblica – HERA LUCE;  
TAV. B\_3g Energia elettrica – ENEL;  
TAV. B\_3h Rete telefonica – TELECOM;  
TAV. B\_3i Fibre ottiche e rete TLC;  
TAV. B\_3l Tombinatura via San Cristoforo, profili e sezioni;  
TAV. B\_3m Pareri enti – TELECOM, ENEL;

### **Allegati al progetto**

Allegato C – Relazione illustrativa;  
Allegato D – Relazione geologica e geotecnica;  
Allegato E – Documentazione impatto acustico;  
Allegato F – Verifica assoggettabilità V.A.S. – Rapporto preliminare;  
Allegato F1 - Verifica assoggettabilità V.A.S. – Rapporto preliminare – Integrazione;  
Allegato G – Schema di convenzione;  
Allegato H – Computo metrico;  
Allegato I – Prescrizioni screening;  
Allegato L – Relazione idraulica

### **Progetto Preliminare OO.UU.**

TAV. A Relazione illustrativa;  
TAV. B Relazione tecnica;  
TAV. C Studio di prefattibilità ambientale;

- TAV. D Indagini geologiche;
- TAV. E\_1 Certificati catastali;
- TAV. E\_2 Rilievo dell'area, sezioni e profili del terreno;
- TAV. E\_3 Planimetria generale;
- TAV. E\_4a Sinottica, sovrapposizione impianti;
- TAV. E\_4b Sinottica, sovrapposizione impianti;
- TAV. E\_4c Sinottica, sovrapposizione impianti;
- TAV. F Prime indicazioni e disposizioni per la stesura del piano di sicurezza;
- TAV. G Calcolo sommario della spesa;

Le planimetrie di progetto redatte in base agli standard definiti nell'allegato al Regolamento Edilizio denominato "Data Base Topografico", sono state consegnate, ai sensi dell'art.42 del predetto Regolamento Edilizio, al Settore CED dello stesso Comune in data .././201...

#### **Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità.**

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è complessivamente di mq. 49.376 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente ai seguenti usi

- Commercio all'ingrosso/Produttivo/Deposito mq 36.774,50 (U 3/7,U 4/1, U 4/2). (SUL di iniziativa privata: 27.810,50 mq; SUL art.42.08 bis NDA PRG 2000: 8.964,00 mq.);
- Alberghi mq. 999,00 (U2/1);
- Medio piccola struttura di vendita non alimentare mq. 2.091,00 – (U3/2 Sv mq. 1.499,00);
- Complessi direzionali mq. 9.511,50 (U 3/9) – (SUL di iniziativa privata mq. 6.096,50; SUL art.42.08 bis NDA PRG 2000 mq. 3.415,00);

#### **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. 16.771,00;
- parcheggi pubblici mq. 17.496,00;

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 860,00.
- le aree di compensazione aggiuntiva agli standard (mq. 8.628,00) che vengono mantenute in proprietà dalla Ditta Attuatrice e ricomprese nella Se, previa monetizzazione al Comune del valore corrispettivo, per gli usi consentiti dall'art. 42.12 delle NdA;

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

#### **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 sè e per i suoi aventi titolo, a cedere gratuitamente 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. B\_1a del P.U.A allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato ...).

La Ditta Attuatrice, inoltre, si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva, indicate nella tabella della TAV. B\_1 e B\_1a, pari a mq. 860,00.

Dette aree, 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 € 8,60. Detta somma sarà versata alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune;

**Art. 7) Cessione di aree destinate alle quote di edificabilità riservate al Comune di Cesena per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08 bis NdA PRG 2000) nelle A.T. polifunzionali di tipo a e b.**

Ai sensi del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, la Ditta Attuatrice si obbliga a cedere al Comune di Cesena, dietro corrispettivo di € ..... comprensivo di IVA 20 % le aree indicate nella Tav. B\_1 (Foglio 93 - P.lle 103 parte, 102 parte, 101 parte, 130, 131 parte, 974 parte, 977 parte, 982 parte e 946 parte) destinate alle quote di edificabilità riservate al Comune per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico (3 lotti di complessivi mq 14.319,00 circa).

L'atto di cessione, da stipularsi tra il Comune di Cesena e la ditta attuatrice, dovrà avvenire entro un anno dalla stipula della presente convenzione. A garanzia della cessione anzidetta, la ditta attuatrice ha presentato al Comune una fideiussione bancaria/assicurativa di importo pari al prezzo anzidetto che sarà incamerata dall'ente in caso di inadempienza. Diversamente sarà restituita alla ditta attuatrice successivamente alla stipula dell'atto di cessione delle aree.

Ai sensi del Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, il Comune espletterà una procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione delle aree e della Superficie utile lorda riservate allo stesso Comune ai sensi dell'art. 42.08 bis delle N.d.A. del PRG 2000. Il Bando, relativo alla procedura anzidetta, prevede l'obbligo a carico dell'assegnatario di assumere i costi relativi alla quota delle opere di urbanizzazione primaria, nonché degli oneri di urbanizzazione secondaria, da corrispondere alla ditta attuatrice che ne anticipa gli importi.

**Art. 7bis) Monetizzazione delle aree di compensazione aggiuntiva agli standards.**

La Ditta Attuatrice mantiene la proprietà delle aree di compensazione aggiuntiva indicate nella Tav. B\_1 con destinazione a verde privato, per una superficie complessiva pari a mq. 8.628,00.

Il valore della monetizzazione, come determinato dal Settore Patrimonio con nota Prot. Sett. N. 1425 del 17/10/2008, è pari a € 76,00 al mq. in analogia ai contenuti della deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 17/09/2008.

La somma complessiva versata al Comune di Cesena, prima della sottoscrizione del presente atto, ammonta a (€ 76,00 x mq. 8.628,00) = € 655.728,00 (Quietanza della Tesoreria Comunale n. .... del .....).

**Art. 8) 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 i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;

- la rete di fognante, la rete di canalizzazione delle acque meteoriche e i sistemi di laminazione;
- gli impianti di distribuzione dell'acqua;
- la rete duale;
- 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;
- le aree verdi;
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate.

La Ditta Attuatrice, inoltre, si obbliga a realizzare a proprie spese l'interramento della due linee elettriche da 15 Kvolts che attraversano il comparto di trasformazione e ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto elencate nel successivo art. 8 bis).

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.

La Ditta Attuatrice si impegna, inoltre, ad anticipare le somme necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla quota di Superficie Utile Lorda da riservare al Comune, ai sensi dell'art. 42.08 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. 2000.

Le parti convengono che le somme derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, saranno rimborsate –con adeguamento degli indici Istat- esclusivamente da parte degli assegnatari delle aree comprese nel lotto di cui al precedente art. 7, secondo l'avanzamento delle opere o in unica soluzione in caso di opere di urbanizzazione primaria ultimate e collaudate.

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 e con la presente dichiara che il progetto esecutivo anzidetto è stato redatto in piena 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.

#### **Art. 8 bis) Opere di urbanizzazione primaria fuori comparto.**

La Ditta Attuatrice, previa autorizzazione da parte del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità quale soggetto consegnatario de bene, si obbliga per se e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto in quanto necessarie al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nelle rete urbana;

- 50 % del costo della rotonda sulla via Emilia – uscita svincolo E45, (gara d'appalto in corso di svolgimento da parte del Comune) con l'AT4a 05/02, come da previsioni del PPA approvato con deliberazione C.C. n. 204 del 26/04/2004. Tale contributo viene conteggiato in relazione all'importo a base d'asta comprensivo di IVA e somme a disposizione ed è pari a € 600.000 x 50% = € 300.000;
- realizzazione di tombinatura Scolo San Cristoforo e adeguamento della tombinatura esistente dello stesso, nei tratti individuati nella Tav. B\_3I;

- realizzazione di parte delle due rotatorie di accesso all'Area lungo v. San Cristoforo;
- ridefinizione e adeguamento del tracciato di v. San Cristoforo e realizzazione di marciapiede stradale sul fronte dell'AT;

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

In coerenza con le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche previste nelle Aree di Trasformazione" le opere di urbanizzazione indicate nel precedente articolo, ai fini del rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici e dei relativi certificati di conformità edilizia e agibilità, si suddividono in due categorie:

- A) - Opere indispensabili per il rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici:
- sede stradale (con infrastrutture e percorsi pedonali) comprensiva di sottofondazione ed eventuale fondazione, escluse le pavimentazioni;
  - reti di fognatura bianca, comprensive di bacino di laminazione e delle caditoie stradali;
  - reti impianti di fognatura nera, dell'acqua potabile, rete duale, reti del gas;
  - canalizzazioni dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dei dati;
  - tombinatura Scolo San Cristoforo e adeguamento della tombinatura esistente dello stesso, nei tratti individuati nella Tav. B\_3;
  - parte delle due rotatorie di accesso all'Area lungo v. San Cristoforo;
  - ridefinizione e adeguamento del tracciato di v. San Cristoforo e realizzazione di marciapiede stradale sul fronte dell'AT.
- Sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia che si rendessero necessari (D.Lgs.152/99 e D.G.R. 286/2005).
- B) - Opere indispensabili per il rilascio del certificato di agibilità o di conformità edilizia:
- impianto di illuminazione pubblica;
  - allacciamento della rete di fognatura nera all'impianto di depurazione comunale;
  - allacciamento dell'acquedotto, della rete acque industriali e dell'energia elettrica;
  - pavimentazioni stradali;
  - marciapiedi;
  - cordonatura dei marciapiedi;
  - verde alberature stradali;
  - altre eventuali opere di urbanizzazione.

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. 10) Modalità di affidamento esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria.**

La Ditta Attuatrice si obbliga per sè 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.

La Ditta Attuatrice si impegna ad affidare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 163/2006



e s.m.i. e del Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione” con particolare riguardo agli articoli 8, 11 e 12 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

Il Comune, inoltre, autorizza ora per allora, la Ditta Attuatrice ed i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione a carico dei privati su aree di proprietà comunale esterne al comparto inerenti a spazi pubblici e da utilizzare a tali fini a seguito della progettazione del Piano medesimo, come descritte al precedente art.8 bis.

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, infine, si impegna a rispettare, nella progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici costituenti il presente PUA, tutte le prescrizioni contenute all'interno dei pareri degli Enti e Servizi, richiamati nella Deliberazione di Consiglio Comunale n.....del....., di approvazione del PUA.

#### **Art. 11) 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 agli articoli 8 e 8bis.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere extra comparto quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere, comprensive di IVA, è risultata di € **4.324.084,16 (quattromilionitrecentoventiquattromilazeroottantaquattro/76)** pari ad € 3.930.985,60 + IVA 10%, salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione extra comparto di cui al precedente art. 8bis relativa al **50 % del costo della rotatoria sulla via Emilia – uscita svincolo E45** come da previsioni del PPA, quantificata in base all'importo a base d'asta del costo dell'infrastruttura comprensiva di IVA e somme a disposizione è risultata di € **300.000 (trecentomila/00)**. La fideiussione potrà essere ridotta o incrementata in base allo svolgimento della gara d'appalto.

La Ditta Attuatrice ha inoltre fornito congrua fideiussione bancaria/assicurativa a garanzia della cessione quote di edificabilità riservate al Comune per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico di cui all'art.7 pari a € ..... (.....) che sarà incamerata dall'ente in caso di inadempienza. Diversamente sarà restituita alla ditta attuatrice successivamente alla stipula dell'atto di cessione delle aree.

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”.

#### **Art. 12) 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 in caso di usi a deposito (U 4/2);
- € 3,07550/mq. di Sul in caso di usi commerciali all'ingrosso (U 3/7).

Complessivamente detti usi ammontano a mq. 36.774,50;

- € 5,12480/mq. di Sul per l'uso U 2/1 – Alberghi, motel, (999,00 mq di Sul);
- € 46,34529/mq di Su per gli usi U 3/2 – Medio piccole strutture di vendita non alimentare e U 3/9 – Complessi direzionali (complessivamente 11.602,50 mq. di Sul) 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.

Stante ad oggi l'indeterminatezza degli usi effettivi U 4/1 – U 4/2 – U 3/7, che saranno insediati, si deve assumere come riferimento per la determinazione dell'onere di urbanizzazione secondaria il valore pari a € 3,07550.

La cifra risultante dall'applicazione 3,07550 al mq. di SUL x mq. 36.774,50 di superficie utile lorda con funzioni commerciali all'ingrosso/produttivo/deposito è pari a €. 113.099,97 (3,07550 €/mq x 36.774,50 mq = € 113099,97).

La cifra risultante dall'applicazione di € 5,12480 al mq. di Sul x mq. 999,00 di superficie utile lorda con funzione ricettiva è pari a €. 5.119,67 (5,12480 €/mq x 999,00 mq = € 5.119,67).

Secondo il disposto dell'art. 6 delle NdA PRG 2000, la superficie massima costruibile nel PUA è la Sul (Superficie utile lorda).

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, la Sul prevista per Medio piccole strutture di vendita non alimentare e Complessi direzionali (mq. 11.602,50) è stata ricondotta a Su (Superficie utile netta) applicando una riduzione forfettaria del 10%: 11.602,50 mq di Sul - 10% = 10.442,25 mq di Su..

L'effettiva verifica della reale Superficie utile netta corrispondente agli edifici previsti nel PUA e il conseguente conguaglio sul conteggio degli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune, dovrà avvenire prima del rilascio dei titoli abilitativi degli edifici anzidetti.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,34529 al mq. di Su. per mq. 10.442,25 di Su. con funzione commerciale al dettaglio e direzionale compresa nel P.U.A., è pari a € 483.949,10 (46,34529 €/mq x mq 10.442,25).

Il totale complessivo è pari a € 113.099,97 + € 5.119,67 + € 483.949,10 = € 602.168,74.

Il versamento della suddetta somma 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 €301.084,37 in data **.././2010** con quietanze n. **.....**.

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

La Ditta Attuatrice anticipa, ciascuna per la propria quota, le somme relative al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti alla quota di Superficie Utile Lorda da riservare al Comune, ai sensi dell'art. 42.08 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. 2000 (8.964 mq.di S.u.l x 3,07550 €/mq x 50% + 3.073,50 mq. di Su x 46,34529 €/mq x 50% = € 13.784,39 + € 71.221,13 = € 85.005,52).

Le parti convengono che le somme di cui sopra, saranno rimborsate alla ditta attuatrice –con adeguamento degli indici Istat- esclusivamente da parte degli assegnatari delle aree comprese nel lotto di cui al precedente art. 7, al momento della stipula della compravendita dello stesso lotto.

### **Art. 13) 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 di € 39.309,86 (€ 3.930.985,60 x 1%) come definita dal Regolamento anzidetto.

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.

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

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto, il cui progetto è stato presentato al Comune dalla ditta attuatrice in data **.././2010** con pratica ed. n. **...**, 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.

In caso di inadempienza si applicano le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche previste nelle Aree di Trasformazione"

Per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati, in relazione alle opere di urbanizzazione necessarie al nuovo insediamento, dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione indicate nell'art. 9, punto A), mentre per i certificati di conformità edilizia e agibilità, dovranno essere ultimate, collaudate in via provvisoria e cedute tutte le opere indicate all'articolo 9, punto B).

### **Art 14 bis) Penali**

In caso di inosservanza dei termini previsti per il ritiro del Permesso di costruire di cui all'articolo precedente viene applicata una penale pari a 100 € per ogni giorno di ritardo a titolo di indennità di mora.

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 11, nel periodo di vigenza delle stesse.

#### **Art. 15) 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, anche alle particolari norme di attuazione e al rispetto delle destinazioni d'uso riportate nel Piano Urbanistico Attuativo.

In relazione alle disposizioni contenute nella deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008, la Ditta Attuatrice si obbliga inoltre ad installare impianti costituiti da fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica nella misura di 0,5 Kw ogni 100 mq. di sup. utile netta riscaldata degli edifici da realizzare.

#### **Art. 15bis) Prescrizioni particolari.**

La Ditta Attuatrice, nella progettazione esecutiva e nella realizzazione sia delle opere di urbanizzazione che degli edifici compresi nel presente PUA, si impegna a rispettare le prescrizioni contenute nell'esito dello screening approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale prot. Gen. 3690/2007 del 22 gennaio 2007 recante oggetto "*Decisione in merito alla procedura di verifica (screening) – ex artt. 9 e 10 della L.R. N. 9/99 – relativa alle aree di trasformazione polifunzionale del polo produttivo di Pievesestina e Torre del Moro, presentato dal Comune di Cesena*", come risultante dall'elaborato di progetto "Allegato I – Prescrizioni screening";

#### **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 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 l'art.17 riguardante le Varianti e le disposizioni contenute nell'art. 4 delle Norme allegate al Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, riguardanti il "divieto di alienazione, cessione o affitto".

**Art. 17) Validità del Piano Urbanistico Attuativo e possibilità di proroga, Varianti**

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità per dieci anni dalla stipula della presente convenzione. Da tale data si applica quanto disposto dalla L. 1150/42 all'art. 17.

La Ditta Attuatrice potrà proporre varianti non sostanziali al Piano Urbanistico Attuativo per apportare modeste modifiche 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. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

In entrambe i casi la Variante verrà istruita dall'Ufficio competente al rilascio del Permesso di costruire, eventualmente sottoposta alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e approvata con determina dirigenziale.

Varianti sostanziali che modificano il planivolumetrico, introducano una nuova funzione (fatta eccezione per quanto previsto all'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA) 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.

**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** .....