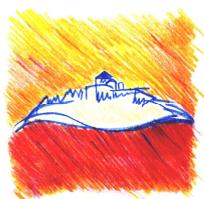




COMUNE DI CESENA

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

SERVIZIO ATTUAZIONE URBANISTICA



Dirigente Settore

Emanuela Antoniacci

Sindaco

Paolo Lucchi

Assessore

Orazio Moretti

**NOVEMBRE
2015**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA
PUBBLICA
ex aree PPIP n° 13, località Calisese**

Progettisti:

Emanuela Antoniacci
Otello Brighi
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala

Consulenti:

Alessandro Biondi

Collaboratori al progetto

Natascia Cantoni
Elena Genghini
Luciana Battistini
Cristina Farnedi
Barbara Maggioli
Daniele Minotti

**Coordinatore elab.
cartografiche**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elab.
cartografiche**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

Allegato 16

SCHEMA DI CONVENZIONE

Adeguate in seguito all'accoglimento delle osservazioni ed all'esito della Verifica di Assoggettabilità

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
 Servizio Attuazione Urbanistica
 Piazza Guidazzi n. 9 – Ridotto Teatro Bonci 1 p.
 Tel 0547-355815

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
 EX AREE PPIP N.13
 CALISESE.

SCHEMA DI CONVENZIONE
 (AI SENSI DELL'ART. 49 DELLA LEGGE REGIONALE N.47/78
 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno di del mese di in Cesena, nella Residenza Municipale.

Innanzi a me, dott., sono personalmente comparsi senza l'assistenza di testimoni per espressa loro rinuncia e col mio consenso i sigg.:
 da una parte

....., nat.. a il .././.....nella persona del Funzionario Dirigente del *Settore Programmazione Urbanistica*, agente nella suddetta qualità e non altrimenti;

e dall'altra:

i sigg....., proprietari delle aree comprese nel PUA "Pregresso PRG '85 – Comparto 12", i quali saranno successivamente designati in questo atto con la denominazione "**Ditta attuatrice**".

I componenti della cui identità personale e capacità giuridica io segretario sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n..... del, esecutiva dal, ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Pubblica individuato nel vigente PRG come "Pregresso PRG '85 – Comparto 12" relativo al previgente PPIP n. 13, sito nella frazione di Calise, in variante al PRG ai sensi art.3 come 1° lett. a della L.R. 46/88 e s.mm.ii., contenente lo schema della presente

convenzione e lo ha dotato degli elenchi costitutivi previsti dall'Art. 49, Legge Regionale n.47/1978, e Art. 42 Legge Regionale n.23/1980;

- che il comparto è composto da 10 lotti, assegnati tramite Bando pubblico;
- che il Comune di Cesena ha venduto agli assegnatari sopra generalizzati tutte le aree assegnate alle condizioni stabilite dal Regolamento per l'assegnazione e la cessione delle aree produttive;
- che con deliberazione consiliare n. 133 del 29/07/04, in esecutività dal 31/08/04, è stata approvata la modifica al Regolamento anzidetto che prevede, nel caso non intervenga il Comune, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte degli assegnatari attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione ivi allegata;
- che il previgente PPIP n. 13 (oggi Comparto 12 del Pregresso PRG '85) è giunto a scadenza nel mese di giugno 2012 senza che vi sia stata attuazione, per motivi procedurali connessi alla complessa sdemanializzazione e permuta delle aree del vecchio tracciato del canale di scolo "Rigoncello" e spostamento del tracciato dello stesso;
- che tutte le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione ricadenti nel comparto sono di proprietà comunale;
- che il nuovo Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica – ex PPIP n. 13, zona D1E produttiva di espansione di Calisese - è localizzato nella periferia Est della Frazione a ridosso della SP. n 115, via Malanotte. L'area del comparto è zonizzata nel vigente PRG come "pregresso PRG '85" – Comparto 12, e trova regolamentazione all'art. 51.02 delle vigenti NdA di PRG ed all'Allegato Normativo PS1 A4;
- che la configurazione del comparto, che prevede 10 lotti di piccolo taglio, rende opportuno procedere al rinnovamento del PPIP scaduto confermandolo integralmente attraverso un nuovo PUA di iniziativa pubblica avente i seguenti parametri:

- superficie territoriale	mq. 24324 circa;
- superficie fondiaria	mq. 10938;
- superficie utile lorda max.	mq. 16870;
- superficie per viabilità, marciapiedi ecc.	mq. 4703 circa;
-verde pubblico	mq. 3103;
- parcheggi pubblici	mq. 1224;
- che l'area del Comparto, sita in Cesena, località Calisese, è distinta nel Catasto Terreni al Foglio 200 di Cesena particelle 2170, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2179, 2180, 2181, 2182, e al Foglio 201 particelle 71, 627, 628, 629, 630, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 642, 643, 644, 645, 646;

tutto ciò premesso, e considerato

VISTO

- l'art.8 della Legge 6/81967 n.765(che ha parzialmente sostituito l'art. 28 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n.1150) il quale subordina l'autorizzazione a lottizzare alla stipulazione di apposite Convenzioni;
- gli art.22 e 49 della Legge Regionale n.47 del 7/12/1978 modificata con la Legge Regionale n.23 del 29/03/1980;
- l' art. 31 della Legge Regionale n. 20 del 27/03/2000 e s.m.i.;
- deliberazione consiliare n 171 del 29/09/2005 e s.m.i. con la quale è stata approvata la modifica al Regolamento per l'Assegnazione e la cessione delle aree produttive e polifunzionali;
- 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.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1) - Progetto del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica –

L'attuazione del Piano urbanistico Attuativo di iniziativa Pubblica in variante al PRG ai sensi art.3 comma 1° lett. a della L.R. 46/88 e s.mm.i., relativo al previgente PPIP n. 13 sui terreni come sopra indicati siti in Cesena, località Calisese, avverrà in conformità alle norme 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 allegato alla deliberazione di approvazione del PUA sopra richiamata ed è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. N. 1	STRALCIO PRG - RILIEVO
ALLEGATO N. 1.1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ELEMENTI CATASTALI
TAV. N. 2	ANALISI PROGETTUALE - PLANIMETRIA
TAV. N. 4	PROFILI /SEZIONI - TIPOLOGIE EDILIZIE SCHEMI
TAV. N. 5a	VERDE PUBBLICO - MOBILITA' VIARIA E CICLOPEDONALE
TAV. N. 5b	FOGNATURA BIANCA - INVARIANZA IDRAULICA
TAV. N. 6	AREE DI PROPRIETA' COMUNALE DA URBANIZZARE
TAV. N. 7	SCHEMA RETI (GESTORE S.I.I. ED ALTRE RETI)
TAV. N. 8	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV. N. 9a	RETE ENEL
TAV. N. 9b	RETE TELECOM - TLC
TAV. N. 9c	RETI E SOTTOSERVIZI DEL COMPARTO
ALLEGATO N. 10	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ALLEGATO N. 11	RELAZIONE ILLUSTRATIVA - RELAZIONE SULL'INVARIANZA IDRAULICA
ALLEGATO N. 12	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO N. 13	DO.IM.A.
ALLEGATO N. 14	RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA
ALLEGATO N. 15	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. - RAPPORTO PRELIMINARE
ALLEGATO N. 16	SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 2) Quantificazione dell'edificabilità.

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Pubblica è complessivamente di mq. 16.870 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente ai seguenti usi del PRG 85:

- U 4/1 (industria, impianti produttivi agroalimentari, artigianato produttivo) escluso la foresteria aziendale;
- U 4/2 (depositi e magazzini);
- U 3/7 (commercio all'ingrosso);
- U 3/6 (artigianato di servizio) limitatamente alle attività con Cu "B" (basso);
- U 3/5 (pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali) con le limitazioni di cui all'art. 24.04 NdA PRG 2000.

Non è prevista la realizzazione di alloggi di servizio.

Art. 3) - Opere di urbanizzazione primaria.

La Ditta attuatrice, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare a proprio carico, tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il PUA e consistenti in:

- 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. Il lotto 5 è gravato da servitù di attraversamento di fognatura nera;
- 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;
- le aree verdi. Data la destinazione produttiva del comparto, la Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare a proprio carico in altra area verde pubblico posta in prossimità del comparto, l'installazione di due torri scivolo, due altalene doppie e due giochi a molla. Gli arredi dovranno avere caratteristiche conformi al

Disciplinare e la loro installazione dovrà avvenire in accordo con il Quartiere e con il Servizio Verde Pubblico del Comune;

- allacciamenti a tutte le reti sopracitate.
- sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia che si rendessero necessari (D.Lgs.152/99 e D.G.R. 286/2005).

Art. 4) - Opere di urbanizzazione primaria fuori comparto.

La Ditta Attuatrice, previa autorizzazione da parte del Dirigente del Settore competente, si obbliga inoltre per sè 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:

- isola ecologica e marciapiede in fregio a v. Malanotte;
- vasca di laminazione del PUA in area pubblica;
- sistemazione area verde pubblico di PRG compresa tra il PUA e l'area produttiva esistente in v. Maestri del Lavoro e realizzazione, nella stessa area, di percorso di accesso per i mezzi di manutenzione.

La Ditta Attuatrice si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione elencate all'art. 3 e all'art. 4 della presente convenzione, in conformità alle disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" 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. 5) - Suddivisione e classificazione opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione sopraelencate, ai fini del rilascio del permesso di costruire dei singoli edifici e del rilascio dei relativi certificati di conformità edilizia e agibilità, si suddividono in due categorie:

A) Opere indispensabili per il rilascio della concessione edilizia 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 in area pubblica e delle caditoie stradali;
- reti impianti di fognatura nera, dell'acqua potabile, reti del gas;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dei dati;
- 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 conformità edilizia e agibilità:

- 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 e alberature stradali;
- isola ecologica e marciapiede in fregio a v. Malanotte;
- sistemazione area verde pubblico di PRG compresa tra il PUA e l'area produttiva esistente in v. Maestri del Lavoro e realizzazione, nella stessa area, di percorso di accesso per i mezzi di manutenzione.

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

Art. 6) - Cessione delle opere di urbanizzazione primaria.

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere, a titolo gratuito al Comune di Cesena, le opere di urbanizzazione primaria eseguite con le modalità di seguito specificate.

Art. 7) - Modalità di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria.

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a uniformarsi nell'esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali:

A) rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti locali. Si rammentano, fra le leggi, quelle disciplinanti l'impiego di strutture in conglomerato cementizio, il codice della strada, le leggi generali e i vincoli di zona sulla tutela del paesaggio e dei monumenti e, fra i regolamenti, quello edilizio, quello di igiene e il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" nonché le norme di attuazione del piano Regolatore Generale del Comune di Cesena;

B) rispetto dei diritti dei terzi a salvaguardia della pubblica incolumità affidata alla totale responsabilità civile e penale della Ditta attuatrice fino a che le opere non siano prese in consegna dal Comune. In particolare la Direzione Lavori dovrà essere affidata a tecnici idonei per competenza professionale;

C) avviso obbligatorio dell'Ufficio Tecnico Comunale per ogni intervento di controllo ed operativo richiesto dalla Ditta Attuatrice con almeno 15 giorni di anticipo sulla data dei relativi sopralluoghi. L'ufficio Tecnico eseguirà i controlli entro 15 giorni successivi alla comunicazione;

D) facoltà di qualsiasi controllo sul lavoro e sulle opere da parte della Autorità Comunale, con diritto di imporre la sospensione immediata e la demolizione di quanto non risultasse corrispondente alla presente convenzione ed ai progetti esecutivi approvati;

E) apertura di tutte le aree al pubblico transito pedonale e veicolare non appena percorribili e loro manutenzione e illuminazione notturna con oneri di allacciamento fino al momento della presa in consegna dell'impianto da parte dell'amministrazione comunale, previo esito favorevole del collaudo ivi previsto. Le attrezzature di piano particolareggiato così ammesse a transito non potranno essere precluse a chicchessia ed in particolare neppure agli utenti di eventuali lottizzazioni attigue;

F) obbligo dell'impianto della segnaletica prescritto dal Codice della strada e relativo regolamento, nonché delle targhe toponomastiche con denominazione da deliberarsi dal Comune;

G) manutenzione e gestione fino alla presa in consegna di tutti i servizi;

H) obbligo di ricevere, allacciate e convogliate gratuitamente le acque provenienti dalle lottizzazioni della zona senza nessuna eccezione se ed in quanto possibile nei limiti di previsione del progetto dell'area interessata;

I) divieto di modificare e sostituire qualsiasi parte delle opere ed impianti installati, i quali, sia prima che dopo l'eventuale presa in consegna, non, dovranno essere adibiti ad usi estranei al servizio a cui sono destinati;

L) ove l'impianto di scavi, tubazioni ed altre opere comprese negli obblighi dei consorziati comparenti, provocassero la rottura di massicciate stradali già realizzate, questi saranno tenuti al ripristino, ai fini della collaudabilità dell'insieme di ciascuna opera e della relativa consegna al Comune.

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.4.

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 Comunaledel....., di approvazione del PUA.

Art. 8) 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 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.9) - 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 produttivo o deposito (U 4/1- U 4/2 del PRG2000);
- € 3,07550/mq. di Sul in caso di usi commerciali all'ingrosso (U 3/7 del PRG2000);
- € 46,34529/mq Sul in caso di usi artigianato di servizio (U 3/6 del PRG 2000) e pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali (U 3/5 del PRG 2000 nei limiti consentiti dall'art. 24.04 NdA PRG 2000);

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.

Complessivamente detti usi ammontano a mq. 16.870.

Stante ad oggi l'indeterminatezza degli usi effettivi U 4/1 – U 4/2 – U 3/7 – U 3/6 - U 3/5, che saranno insediati nel comparto, si assume come riferimento per la determinazione dell'onere di urbanizzazione secondaria il valore unitario pari ad € 3,07550/mq, rinviando eventuali conguagli alla fase di rilascio dei permessi di costruire degli edifici.

La cifra risultante dall'applicazione 3,07550 al mq. di SUL x mq. 16.870 di superficie utile lorda con funzioni commerciali all'ingrosso/produttivo/deposito è pari a **€ 51.883,68** (3,07550 €/mq x 16.870 mq = € 51.883,68).

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 € 25.941,84 in data .../.../201... con quietanze n.

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

Art. 10) - Programma di realizzazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione ed ultimazione delle opere

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, solidalmente, ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria sopraindicate nel rispetto dei seguenti termini e modalità:

Entro il termine di 6 (sei) mesi dalla data di stipula della convenzione la Ditta attuatrice, nel rispetto delle condizioni previste dal vigente Regolamento per l'assegnazione delle aree dovrà richiedere il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del Comparto allegando i relativi progetti esecutivi per la esecuzione delle opere stesse e osservando le prescrizioni che saranno dettate dagli uffici competenti.

Entro il termine di mesi 12 (dodici) dalla data del permesso di costruire dovranno essere iniziati i lavori di queste opere e dovranno essere ultimati entro i termini di legge.

Dopo l'ultimazione, il Soggetto attuatore dovrà richiedere il collaudo da parte degli organi dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione primaria indispensabili indicate nell'art. 5 punto A) mentre per i certificati di abitabilità dovranno essere ultimate tutte le opere indicate all'art. 5 punto B)

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione rimane subordinato alla stipula della presente convenzione ed alla trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura e spese della ditta attuatrice.

Art. 11) - Garanzia finanziaria

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 3 e 4.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere extra comparto quantificata in base al 60% del costo presunto delle opere, comprensive di IVA, è risultata di **€ 552.152,00. (cinquecentocinquantaduemilacentocinquantadue/00)** pari a: (€ 836.593,94 + IVA 10%) x 0,60, salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo.

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) - Collaudo

Per collaudo si intende la comunicazione di Nulla Osta finale da parte del Settore Infrastrutture e Mobilità.

Il collaudo si articola in due fasi.

- 1) Collaudo provvisorio.
- 2) Collaudo definitivo.

Il collaudo provvisorio dovrà essere effettuato entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori e relativa richiesta di collaudo provvisorio. Le opere di urbanizzazione non si intendono regolarmente allacciate alle reti pubbliche generali corrispondenti se non sono stati eseguiti i versamenti relativi ai diritti di allacciamento e la fideiussione prevista all'art. 11 può anche essere incamerata dal Comune per gli importi dovuti per i mancati allacciamenti.

Trascorso un periodo di due anni dalla data di emissione del collaudo provvisorio, il collaudo diventerà definitivo qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera. Nell'arco di tale periodo la Ditta attuatrice è tenuta alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera di cui agli articoli 1667 1668 1669 del Codice Civile.

Art. 13) - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione

Il Comune trascorso il termine entro il quale devono essere ultimati i lavori provvederà direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione della parte inadempiente (ditta attuatrice) ed a spese della medesima, con preavviso da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Per far fronte all'esecuzione dei lavori il Comune potrà incamerare la fideiussione prevista nell'art. 10 della presente.

Art. 14) - Permessi di costruire e modalità realizzazione degli edifici

I permessi di costruire per i fabbricati da erigersi nei singoli lotti saranno subordinati, oltre che al rispetto delle norme di Piano Regolatore e delle altre leggi anche alle norme di attuazione del Piano Attuativo.

I proprietari delle aree, entro il termine di 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione, dovranno richiedere il permesso di costruire per la costruzione dei fabbricati previsti dal progetto planovolumetrico allegando i relativi progetti esecutivi.

Gli stessi, entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla data del permesso di costruire, dovranno iniziare i lavori di costruzione da ultimarsi entro il termine di mesi 36 (trentasei) dalla stessa data.

Non è prevista la realizzazione di alloggi di servizio.

Nel caso di realizzazione per stralci, in sede del rilascio del permesso di costruire del 1° stralcio dovrà essere realizzata una superficie utile lorda (SUL) minima pari al 30% della SUL massima consentita dal lotto.

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. 15) - Sanzioni - proroghe.

La violazione o l'inadempimento da parte della Ditta attuatrice degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina l'applicazione del pagamento di una penalità di € 100,00 (cento) al giorno.

E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere proroghe per i termini fissati dalla presente convenzione, in base ad accertate cause di forza maggiore.

Art. 16) – Validità del PUA, Varianti .

Il P.U.A. ha validità per dieci anni dalla sua data di approvazione (delibera di Consiglio Comunale n. del). Decorso tale periodo e collaudate tutte le opere di urbanizzazione valgono gli allineamenti e le prescrizioni di zona.

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. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

In entrambi 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. 12 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. 17) 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. 18) 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**

.....

.....