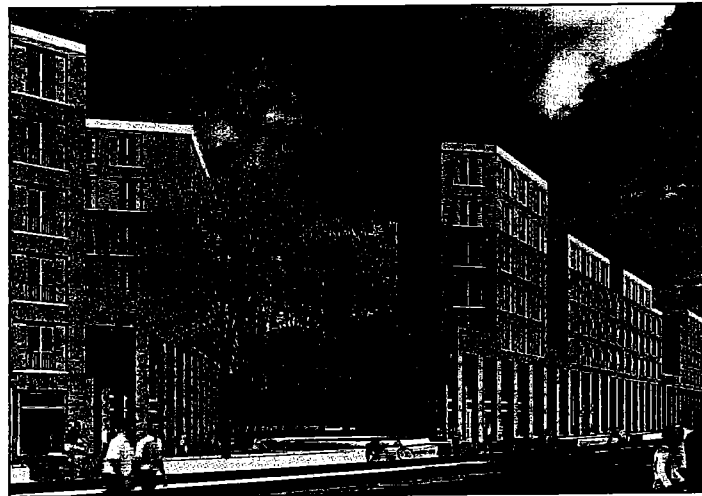


COMUNE DI CESENA

Programma di Riqualificazione Urbana del comparto di Viale Europa
e Via Piave denominato "Parco Europa"



ACCORDO DEFINITIVO DEL 21 DICEMBRE 2011

Proprietà:

NUOVA MADONNINA S.r.l.
Via Cesenatico 5309
47024 Macerone-Cesena (FC)

MERLONI MARINA
Viale Europa 475
47023 Cesena (FC)

BATTISTINI IMMOBILIARE S.r.l.
Via Europa 147
47023 Cesena (FC)

MERLONI MARCO
Via Cerchia di S.Egidio 1694
47023 Cesena (FC)

MANUZZI GILBERTO
Subb. Federico Comandini 126
47023 Cesena (FC)

COMUNE DI CESENA
P.zza del Popolo 10
47023 Cesena (FC)

MANUZZI PAOLO
Subb. Federico Comandini 126
47023 Cesena (FC)

MANUZZI MARIO
Subb. Federico Comandini 126
47023 Cesena (FC)

lu

Oggetto tavola: Schema di convenzione sub comparto "B"

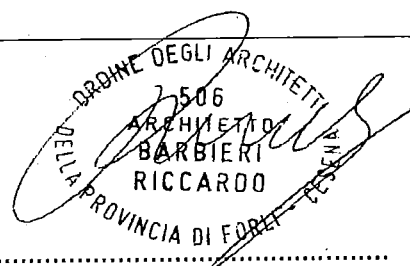
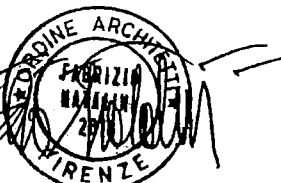
Progettisti:

Prof. Arch. Adolfo Natalini (capogruppo)
Arch. Fabrizio Natalini
Arch. Riccardo Barbieri

Collaboratori:

Arch. M. Baralli, Arch. A. Blanchard, Arch. T. Brillì, Arch. D.Pica,
Arch. G. Santini, Arch. N. Scelsi
Ing. F. Barbieri, Arch. L. Tappi

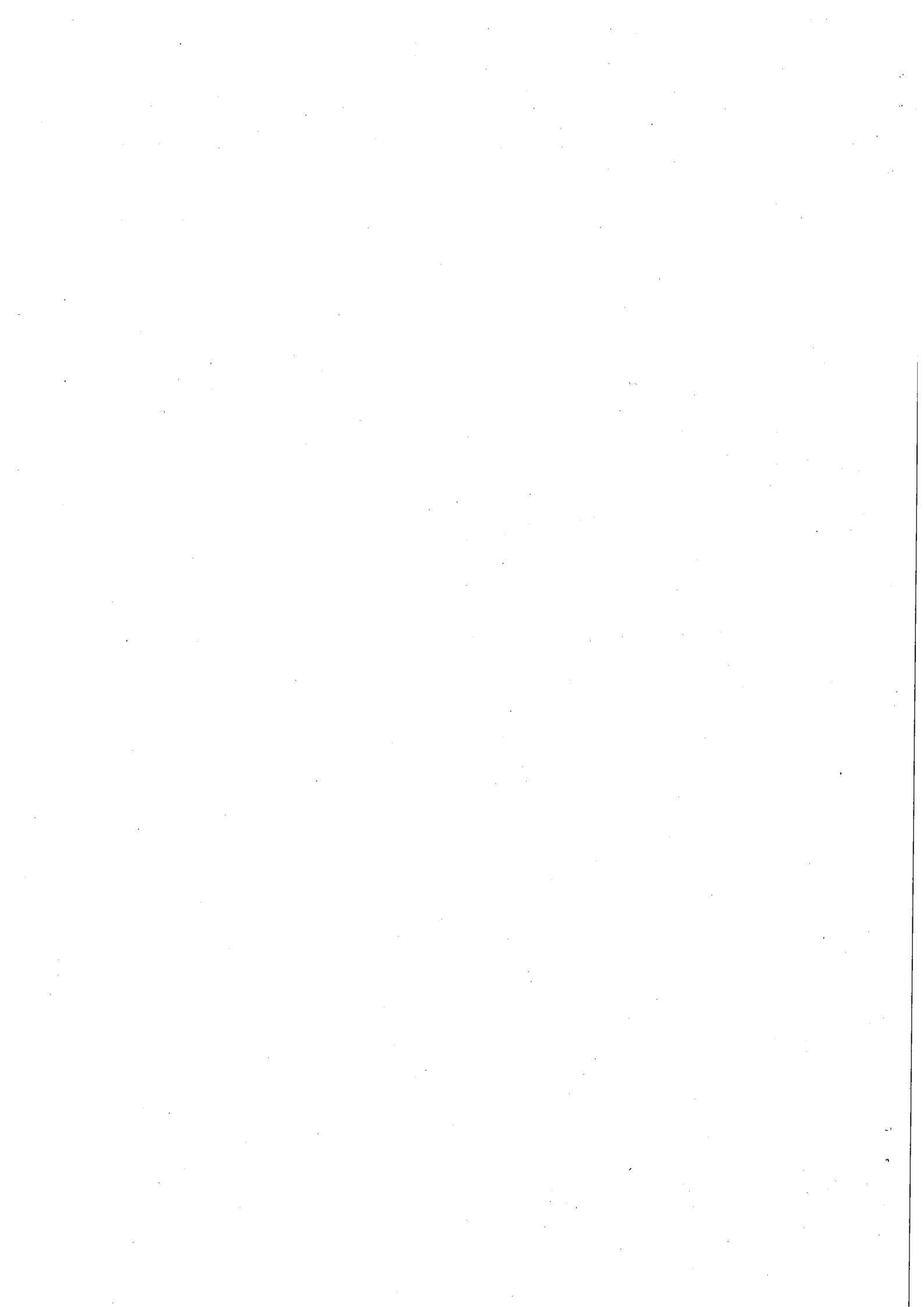
Timbro e firma progettisti:



Riccardo Barbieri
Viale Osservanza n.145 Cesena
Tel. 0547/611227 P.iva 03929570406
NATALINI ARCHITETTI
Via del Salvatino 10/a 50137 Firenze
t. 055.600400 natalini.architetti@tin.it

Architettura

ALLEGATO 6



PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
"PARCO EUROPA"
SUBCOMPARTO A Nuova Madonnina

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.U.

Repertorio N°:.....
Raccolta N°.....

L'anno....., il giorno.....del mese di..... in Cesena, nella residenza municipale, ove richiesto;

avanti a me ,.....Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

-**Biscaglia Anna Maria** nata a Riccione il 19 novembre 1954 Funzionario Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica del **Comune di Cesena**, c.f. 00143280402 che agisce nella detta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle sottoindicate deliberazioni, in seguito denominata Comune;

Sacchetti Walter nato a Cesena il 25 luglio 1950 e residente a Roncofreddo in via Prov.le Monteleone 4926, codice fiscale SCC WTR 50L25 C573D il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e **Paradisi Giorgio** nato a ~~Parabola~~ e residente , codice fiscale il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di **Nuova Madonnina s.r.l.**, numero 03372520407 di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena corrente in Cesena via Cesenatico 5309 in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della detta società in data ;

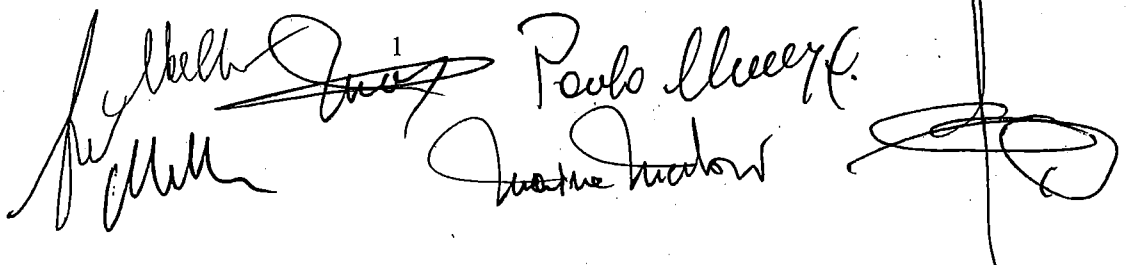
Manuzzi Gilberto nato a Cesena il 16.10.32,
Manuzzi Mario nato a Decamerè (Etiopia) il 18.02.41,
Manuzzi Paolo nato a Cesena il 29.04.49,
Merloni Marina nata a Cesena il 10.12.60,
Merloni Marco nato a Cesena il 25.10.57,

tutti denominati **Ditta Attuatrice** i cui compiti e responsabilità sono successivamente definiti per ciascuna parte, comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale premettono:

- con delibera n. 266 del 29.04.1999 il Consiglio Comunale ha individuato gli Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98 definendo anche specifici comparti da sottoporre a Programmi di riqualificazione urbana;

- l'art.53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di

- l'art.53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale stabilisce che il Programma di Riqualificazione urbana dovrà meglio definire e dettagliare la normativa funzionale e gli indici paesaggistici ecologici da utilizzare negli Ambiti di



Riqualificazione Urbana" e fornisce indicazioni programmatiche relativamente ai singoli Programmi di riqualificazione urbana.

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.187 del 19.10.2006 è stata avviata con le proprietà, ai sensi della L.R.19/98, la procedura negoziale propedeutica alla redazione ed approvazione del PRU. La delibera ha fissato le linee di indirizzo per la concertazione, che definiscono gli obiettivi della trasformazione e le condizioni per l'adesione al PRU. In particolare la deliberazione ha confermato l'indice edificatorio di 1,07 mq/mq di SUL, esito di una precedente trattativa che non giunse a buon fine, ed ha stabilito che la trasformazione urbanistica debba avere un corrispettivo di opere pubbliche aggiuntive rispetto agli standard di circa € 7.840.000,00;

- con deliberazione n.42 del 15.03.2007 il Consiglio Comunale ha definito la conclusione della procedura negoziale in relazione al Piano Guida presentato dalle proprietà che dimostra la fattibilità dell'intervento, preso atto degli impegni che le proprietà si sono dichiarate disponibili ad assumere in ordine alla realizzazione delle opere previste all'interno del PRU e in ordine agli indirizzi progettuali, approvato lo schema di atto d'obbligo relativo a tali impegni e assunto a sua volta una serie di impegni nei confronti delle proprietà comprese nel comparto PRU, stabilendo altresì di promuovere l'accordo di programma fra Comune e Provincia per l'approvazione del PRU in variante al PRG ai sensi dell'art. 41 L. R. n. 20/2000,

- in data 26.04.2010 è stata convocata dal Sindaco del Comune di Cesena la Conferenza preliminare fra Provincia, Comune e proprietà del comparto e siglato l'Accordo preliminare;

- l'Accordo ha come oggetto l'approvazione del Programma di riqualificazione del comparto Europa che contiene rilevanti aspetti di interesse pubblico. Le proprietà assumono i seguenti impegni:

a) realizzazione della nuova stazione delle autocorriere coperta e completa di sala di attesa per mq. 150 circa;

b) costruzione di un porticato con funzione di quinta lungo via Europa lato Nord;

c) realizzazione dei parcheggi dovuti come standard in interrato per almeno il 60% compresi i parcheggi al di sotto della stazione delle autocorriere;

d) costo della progettazione preliminare ed esecutiva della riqualificazione di via Europa;

e) realizzazione per il 5% della SUL totale edificabile di edilizia convenzionata per il 50% per la locazione a termine per 10 (dieci) anni e per la parte restante per la vendita;

La progettazione urbanistica della trasformazione del comparto rispetta le linee di indirizzo allegata alla delibera n. 187 del 19.10.2006 e prevede l'impiego di materiali e soluzioni per il risparmio energetico.

- il perimetro del PRU esclude l'area a destinazione scolastica inizialmente prevista; tale porzione di terreno sarà compresa all'interno del PRU del comparto Novello, come concordato fra Comune e proprietà in data 27.02.09, al fine di semplificare le procedure per il trasferimento della relativa edificabilità, previsto dalla citata deliberazione n.42 del 15.03.2007 nell'area dell'ex mercato;

- il Programma, secondo quanto già definito con la deliberazione n.42 del 15.03.2007, risulta suddiviso in due sub comparti ad attuazione differita corrispondenti alle proprietà Nuova Madonnina s.r.l. Manuzzi Gilberto, Manuzzi Mario, Manuzzi Paolo, Merloni Marina, Merloni Marco e Battistini Immobiliare s.r.l.;

- il testo dell'Accordo e gli elaborati del PRU son stati depositati presso il Comune e la Provincia dal 12.05.2010 al 11.06.2010 previo avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 12.05.2010 e sul quotidiano Corriere di Cesena il 12.05.2010;

- con deliberazione n. ...del il Consiglio comunale ha ratificato l'assenso del Sindaco;

- con Decreto del Presidente della Provincia del.....è stato approvato l'Accordo di programma;

ciò premesso

tra il Comune e la Ditta attuatrice si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Disponibilità delle aree

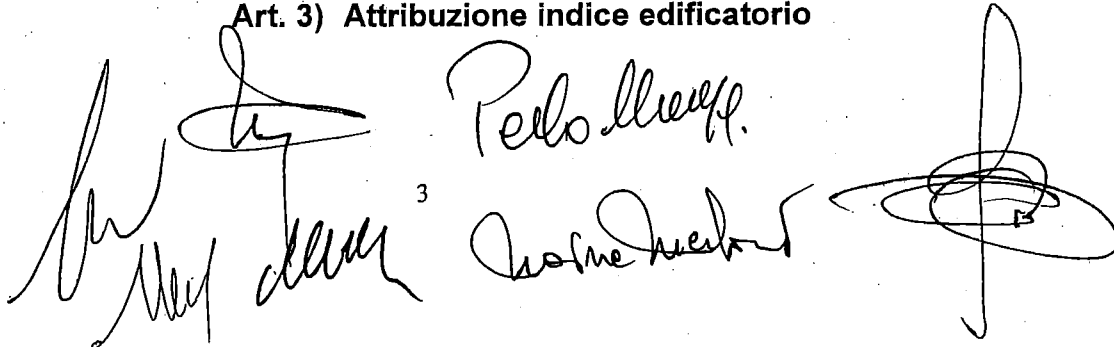
Il Comune e la Ditta attuatrice relativamente al proprio subcomparto dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal PRU, ognuno per le parti di spettanza, come risulta dalla Tav.1 del PRU e dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Art. 2) Atti richiamati

La premessa è parte integrante della presente convenzione e gli atti richiamati si devono intendere in questa integralmente riportati ed accettati.

Le parti riconoscono che il Programma di Riqualificazione Urbana ed il relativo progetto soddisfano tutti i requisiti, le specifiche progettuali, le condizioni e gli impegni previsti rispettivamente a carico del Comune e dei soggetti attuatori, dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2007 e relativo allegato, nonché, in forma definitiva, dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia in data

Art. 3) Attribuzione indice edificatorio

The block contains several handwritten signatures in black ink. On the left, there are three distinct signatures. In the center, the name 'Pello Alessi' is written in a cursive hand. Below it, another signature is visible. On the right side, there is a large, complex signature that appears to be a stylized 'S' or similar character.

In forza dell'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia in data.....alle aree di proprietà della Ditta attuatrice comprese nel perimetro del PRU, è attribuito l'indice edificatorio di 1,07 mq./mq. di S.U.L.

Art. 4) Subcomparti

Il Programma di Riqualficazione Urbana è suddiviso in due subcomparti denominati: subcomparto A) e subcomparto B).

La presente convenzione stabilisce le norme di intervento applicabili al subcomparto A.

I soggetti proprietari delle aree e attuatori dei comparti sono rispettivamente:

Subcomparto A): Nuova Madonnina s.r.l., Manuzzi Gilberto, Merloni Marina, Merloni Marco, Manuzzi Mario, Manuzzi Paolo.

Subcomparto B): Battistini Immobiliare s.r.l..

Art. 5) Durata, attuazione del PRU, oneri gravanti sui comparti

La durata del PRU è fissata in anni 10 decorrenti dalla stipula della presente convenzione.

La Ditta attuatrice del comparto per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, si obbliga in solido a dare esecuzione alle previsioni urbanistiche ed edilizie, relative al proprio subcomparto, del Programma di Riqualficazione Urbana dell'area compresa tra la linea ferroviaria, via Piave, Sobborgo Federico Comandini, denominato Parco Europa, in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto presentato con PGN. 39249/07 del 28.09.2007, valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta dell' 8 aprile 2010 e approvato con l'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena in data.....

L'originale del progetto è depositato presso il Settore Programmazione Urbanistica del Comune di Cesena ed è composto dai seguenti elaborati:

Allegato A Relazione Illustrativa del PRU

Allegato B Elaborati di progetto

- TAV 0- Relazione Illustrativa e Tecnica
- TAV 1- Certificati catastali, planimetrie catastali, atti di vendita e deleghe proprietari
- TAV 2- Stralcio di PRG 1:5000, planimetria catastale con identificazione delle proprietà interessate dal PRU 1:2000 e documento riassuntivo
- TAV 3- Rilievo planoaltimetrico stato di fatto, sezioni e profili del terreno 1:500
- TAV 3a Rilievo planoaltimetrico stato di fatto, estratti planimetrici 1:200
- TAV 4- Contestualizzazione del progetto 1:2000

- TAV 5- Documentazione fotografica
TAV 6- Relazione geologica
TAV 7- Tavola di progetto – Identificazione delle aree pubbliche 1:500
TAV 7a- Visuali libere, distanze dai confini di proprietà e di zona 1:200
TAV 8- Tavola di progetto – Identificazione delle aree private 1:500
TAV 9- Tavola aree da cedere 1:1.000
TAV 10- Tavola istituzione uso pubblico – diritto di utilizzo 1:1.000
TAV 10a- Profili e sezioni 1:500
TAV 10b- Planimetria verifica quote solai piani terra 1:500
TAV 11- Planimetria percorsi disabili 1:500
TAV 12- Tipologia edilizia fabbricato "A1" con destinazioni d'uso (lotto 5) 1:500
TAV 13- Tipologia edilizia fabbricato "A2-D1-D2" con destinazioni d'uso (lotto 4) 1:500
TAV 14- Tipologia edilizia fabbricato "B1" con destinazioni d'uso (lotto1) 1:500
TAV 14a- Tipologia edilizia fabbricato "B2" con destinazioni d'uso (lotto2) 1:500
TAV 15- Tipologia edilizia fabbricato "C1-C2" con destinazioni d'uso (lotto3) 1:500
TAV 16- Tipologia edilizia fabbricato "E-" con destinazioni d'uso (lotto 8) 1:500
TAV 17- Tipologia edilizia fabbricato "G" con destinazioni d'uso (lotto 7) 1:500
TAV 18- Tipologia edilizia fabbricato "F" con destinazioni d'uso (lotto 6) 1:500
TAV 18a- Tipologia edilizia fabbricato "H" con destinazioni d'uso (lotto 9) 1:500
TAV 19- Planimetria generale parcheggi interrati 1:500
TAV 20- Planimetria generale dei sottoservizi 1:500
TAV 21- Planimetria generale fognatura nera e bianca 1:500
TAV 22- Planimetria generale acqua e gas 1:500
TAV 23- Planimetria generale illuminazione pubblica 1:500
TAV 24- Planimetria generale Enel e Telecom 1:500
TAV 25- Planimetria generale Teleriscaldamento 1:500
TAV 26- Planimetria generale isola ecologica e arredo urbano 1:500
TAV 27- Dettaglio sottoservizi A, B 1:200
TAV 27a- Dettaglio sottoservizi C, D 1:200
TAV 28- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
TAV 29- Progetto autostazione 1:500 /1:200
TAV 29a- Progetto autostazione: dettaglio biglietteria e collegamenti verticali 1:100
TAV 29b- Progetto autostazione: sezione tipo pensilina 1:50
TAV 29c- Progetto autostazione: strutturale parcheggio e biglietteria 1:100 / 1:50
TAV 29d- Progetto autostazione: strutturale acciaio 1:100 / 1:50
TAV 29e- Planimetria impianto elettrico piano interrato 1:200
TAV 29f- Planimetria impianto elettrico piano terra 1:200
TAV 29g- Planimetria impianto videosorveglianza piano interrato 1:200
TAV 29h- Planimetria impianto videosorveglianza piano terra 1:200
TAV 29i- Planimetria impianti gruppo pompe e ventilatori piano interrato 1:200
TAV 29l- Planimetria impianti termici biglietteria 1:50
TAV 29m- Progetto autostazione: relazione e computo metrico
TAV 30- Relazione descrittiva aree pubbliche fuori appalto
TAV 33- Invarianza idraulica
TAV 34- Costi degli interventi e tempi di esecuzione del programma

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with a circled '5' in the middle, and a signature on the right.

- TAV 35- Norme tecniche di attuazione aggiornate a seguito dei pareri
- TAV 36- Viste tridimensionali
- TAV 37- Edilizia convenzionata, posizione e conteggi (comparto Nuova Madonna) 1:500
- TAV 37a- Edilizia convenzionata, posizione e conteggi (comparto Battistini) 1:500
- TAV 38- Conteggio oneri viale Europa e via Piave 1:1000
- TAV 39- Planimetria flussi ciclopeditoni 1:2000
- TAV 40- Planimetria dettaglio flussi ciclopeditoni 1:1000

Allegati:

- 1- Riepilogo SUL, verifica P1
- 2- Sezione strade interne
- 3- Verifica distanze, visuali libere
- 4- Verifica volumi interrati
- 5- Schema di convenzione sub comparto A
- 6- Schema di convenzione sub comparto B

Progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1 - Stazione delle corriere

- TAV 1 Relazione Illustrativa
- TAV 2 Relazione Tecnica
- TAV 3 Studio di prefattibilità ambientale (VAS)
- TAV 4 Relazione geologica
- TAV 5 Planimetria generale sottoservizi e impianti tecnici 1:200
- TAV 6 Progetto autostazione 1:500, 1:200
- TAV 7 Progetto autostazione: dettaglio biglietteria e collegamenti verticali 1:100
- TAV 8 Progetto autostazione: sezione tipo pensilina 1:100
- TAV 9 Indicazione e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- TAV 10 Calcolo sommario della spesa
- TAV 11 Capitolato speciale prestazionale

2 - Parcheggio interrato stazione delle corriere

- TAV 1 Relazione Illustrativa
- TAV 2 Relazione Tecnica
- TAV 3 Studio di prefattibilità ambientale (VAS)
- TAV 4 Relazione geologica
- TAV 5 Planimetria generale sottoservizi e impianti tecnici 1:200
- TAV 6 Progetto interrato autostazione 1:500, 1:200
- TAV 7 Progetto autostazione: sezione tipo interrato in corrispondenza del pilone della pensilina 1:100
- TAV 8 Indicazione e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- TAV 9 Calcolo sommario della spesa
- TAV 10 Capitolato speciale prestazionale

3 – Nuova strada, parcheggi a raso, parco verde tra Viale Europa e Sobborgo F. Comandini

- TAV 1 Relazione Illustrativa
- TAV 2 Relazione Tecnica
- TAV 3 Studio di prefattibilità ambientale (VAS)
- TAV 4 Planimetria generale sottoservizi 1:200
- TAV 5 Progetto 1:200
- TAV 6 Indicazione e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- TAV 7 Calcolo sommario della spesa
- TAV 8 Capitolato speciale prestazionale

Allegato C Variante urbanistica

- Allegato C1 Relazione per la variante urbanistica
- Allegato C2 Norme di attuazione (stralcio PS1)
- Allegato C3 Stralci cartografici delle tavole dei sistemi - stato vigente e stato modificato (stralcio P.S. 2.1.9)
- Allegato C4 Stralci cartografici delle tavole dei servizi - stato vigente e stato modificato (stralcio P.G. 2.6.9)

Allegato D Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da Nuova Madonnina s.r.l., Manuzzi Gilberto, Mario, Paolo, Merloni Marina e Marco, Battistini Immobiliare s.r.l., Carrozzerie e officine F.lli Battistini & C

Allegato E Elaborati di VAS e screening contenenti:

- Allegato E1 VAS sintesi non tecnica
- Allegato E2 Studio di sostenibilità ambientale
- Allegato E3 Studio di sostenibilità ambientale: allegati tecnici
- Allegato E4 Screening – Relazione ambientale
- Allegato E5 Screening – Sintesi non tecnica
- Allegato E6 Screening - Allegati alla Relazione ambientale

Allegato F Procedura di Vas e screening - dichiarazione di sintesi

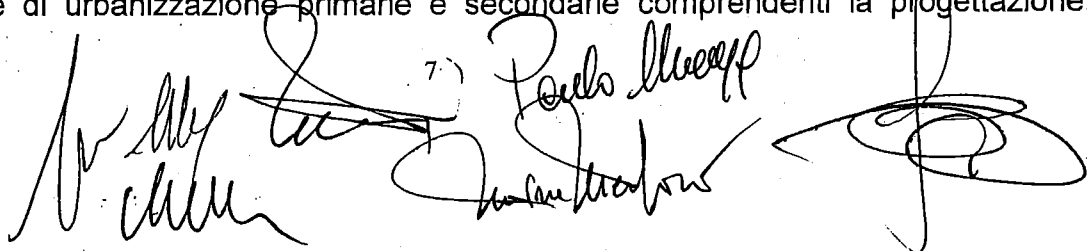
Allegati G e H - Pareri espressi in fase precedente e in fase successiva all'accordo preliminare

Allegato I - Osservazioni

Art.5 bis) Responsabilità e impegni dei soggetti attuatori

La Ditta attuatrice assume gli obblighi derivanti dalla presente convenzione con le seguenti specificazioni:

la Soc. Nuova madonnina assume tutti gli impegni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie comprendenti la progettazione, le



Handwritten signatures of the parties involved in the agreement, including a signature with the number '7)' written above it.

garanzie fideiussorie, l'affidamento dei lavori, la realizzazione e la cessione al Comune delle opere realizzate, anche per la quota inerente le superfici di spettanza delle proprietà Manuzzi- Merloni.

Art. 6) 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. Le opere di urbanizzazione primaria sono evidenziate negli elaborati del progetto (tav.7) e di seguito descritte, comprese le opere complementari (segnaletica stradale verticale ed orizzontale, impianti di videosorveglianza, impianti di irrigazione delle aree di verde pubblico, isola ecologica, arredo urbano, impianti antincendio, ecc.):

- le opere di prelievo, e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del teleriscaldamento;
- le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili ed i parcheggi pubblici interrati e fuori terra al diretto servizio dell'insediamento;
- le aree verdi;
- gli allacciamenti a tutte le reti sopracitate.

Dovranno inoltre essere collocate e messe in funzione spire per il rilevamento dei flussi veicolari lungo Corso Cavour e in corrispondenza della rotatoria Panathlon come meglio indicato nell'elaborato Tav. 35 Norme di Attuazione.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite a cura e spese della Ditta attuatrice nel rispetto della normativa vigente in materia di affidamento delle opere e del Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione, salvo quanto previsto dal successivo comma per le opere già eseguite.

Per le opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del PRU e già realizzate dal Comune in attuazione del PRU Sistema della Via Emilia, la Ditta attuatrice rimborsa al Comune l'importo corrispondente alla quota di spettanza del costo di esecuzione determinato dal Settore Infrastrutture e Mobilità in € 349.818,00 + IVA al 10% per un totale di € 384.800,00. L'importo è determinato computando la quota proporzionale delle opere eseguite, attribuendo l'onere relativo ai tratti stradali su cui il comparto affaccia da entrambi i lati al 100% e per i tratti sui quali affaccia su un solo lato al 50%, come risulta dalla TAV. 38 "Conteggio oneri via Europa, via Piave".

La Ditta Attuatrice ha effettuato il versamento di € 384.800,00 in data con quietanza n. del

Art. 7) Opere di urbanizzazione secondaria

La Ditta Attuatrice si obbliga, per sé e propri aventi causa, insieme alla proprietà del subcomparto B, a realizzare, a propria cura ed assumendo ogni onere di progettazione ed esecuzione le opere di urbanizzazione secondaria, in conformità ai rispettivi progetti e nei modi e tempi indicati ai commi seguenti:

Stazione delle autocorriere coperta e completa di opere accessorie.

Il Comune si obbliga a mettere a disposizione del soggetto attuatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione, per la realizzazione della stazione delle autocorriere, l'area distinta in CT del Comune di Cesena al foglio 110 part. 3249 parte afferente al patrimonio disponibile del Comune, come identificata nella Tav. 10 "Tavola istituzione uso pubblico - diritto di utilizzo".

La stazione delle autocorriere dovrà essere completata in ogni sua parte e pronta alla consegna al Comune entro il termine stabilito nel successivo articolo 9.

La stazione dovrà essere dotata di tutti i dispositivi che si rendano necessari (videosorveglianza...) in fase di progettazione esecutiva compresi quelli derivanti da eventuali e sopraggiunte normative e pareri tecnici assumendo a proprio carico i relativi eventuali maggiori costi.

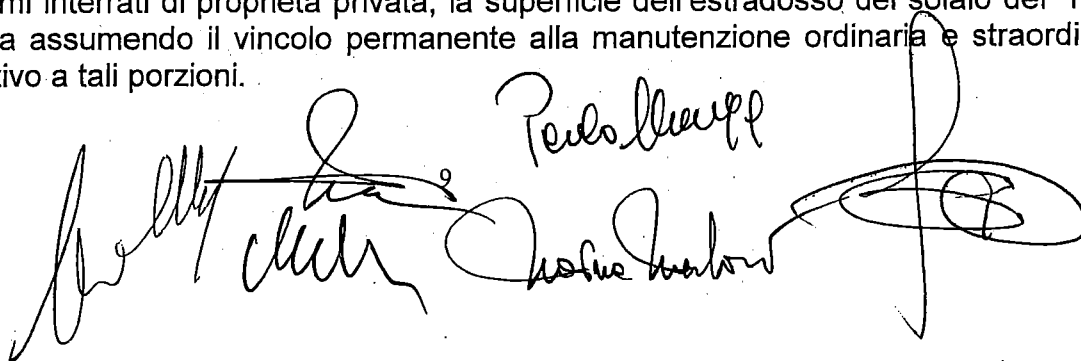
Per la realizzazione della stazione delle autocorriere la Ditta attuatrice cede gratuitamente al Comune (ai sensi L.1150/42 art. 28, L.R. 47/78 art 20 e 22), in base a quanto già previsto dall'art. 8 della presente Convenzione, ed anticipando gli effetti di attuazione del piano e preventivamente all'inizio lavori dell'opera, il terreno censito al CT al foglio n 110 part.ile n 62, 858 e 859 di mq 1.151 al fine di costruire la rampa di accesso al parcheggio interrato e l'edificio a servizi dello stesso su terreno intestato ad un'unica proprietà.

Quinta muraria lungo via Europa lato nord.

L'opera dovrà essere completata entro il medesimo termine della stazione delle autocorriere definito nel successivo articolo 9.

Art. 8) Cessione gratuita e asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L.1150/42 art.28, L.R. 47/78 art 20 e 22) le opere e le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nella TAV 9 "Tavola aree da cedere" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato) secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" 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 obbliga a cedere, relativamente alle "Aree destinate a verde pubblico e percorsi di standard" e "Parcheggi pubblici" di cui alla TAV. 9, sovrastanti volumi interrati di proprietà privata, la superficie dell'estradosso del solaio del Piano Terra assumendo il vincolo permanente alla manutenzione ordinaria e straordinaria relativo a tali porzioni.



The image shows several handwritten signatures in black ink. One signature is clearly legible as 'Roberto...' and another as 'Roberto...'. There are several other illegible signatures, including one that appears to be a stylized 'R' or 'B'.

La Ditta attuatrice si obbliga inoltre a cedere, relativamente alle aree destinate a "Parcheggi pubblici (porzione interrata)" di cui alla TAV. 9, la porzione di immobile individuata nella tavola, assumendo il vincolo alla manutenzione ordinaria e straordinaria. La Ditta attuatrice si impegna inoltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria permanente di tutte le aree pubbliche pedonali pavimentate a sud di via Europa.

E' posta in capo alla Ditta attuatrice la manutenzione del verde pubblico per i primi cinque anni dall'impianto, prevedendo specificamente la realizzazione di un sistema di irrigazione fisso e la sostituzione delle fallanze.

Trascorsi i previsti cinque anni di impegno della Ditta attuatrice a provvedere alla manutenzione del verde pubblico, i quali rispetto al cronoprogramma coincideranno con il termine dell'ottavo anno di validità dell'Accordo, è rimessa al Collegio di Vigilanza la decisione di prorogare l'impegno manutentivo da parte della Ditta attuatrice per ulteriori due anni, sulla base dello stato vegetativo e di attecchimento delle essenze impiantate secondo gli elementi che saranno forniti dalla relazione di monitoraggio del PRU.

La Ditta attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, ad asservire all'uso pubblico le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV 10 "Tavola istituzione uso pubblico – diritto di utilizzo" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato).

La Ditta attuatrice per sé e i suoi aventi causa, con la stipula della presente convenzione, si assume, relativamente alle aree e opere private di uso pubblico, l'onere permanente delle spese di manutenzione, dei costi di gestione, nonché di eventuali futuri adeguamenti normativi.

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 Piano 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:

- a) nel demanio, in genere aree già destinate alla viabilità;
- b) nel patrimonio indisponibile;
- c) nel patrimonio disponibile (area Ex RFI);

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. 9) Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà essere richiesto entro 3 mesi dalla stipula della presente convenzione e ritirato nonché dato

l'inizio lavori nel termine massimo di 1 anno dalla richiesta, salvo cause non imputabili alla Ditta attuatrice.

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 salvo quanto di seguito specificato.

Il Permesso di costruire degli edifici potrà essere rilasciato, in ragione della complessità dell'opera, contestualmente al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

I certificati di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati saranno rilasciati solo dopo l'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, fatta salva la possibilità di rilascio di agibilità parziale previo parere di fruibilità delle opere di urbanizzazione rilasciato dal Settore Infrastrutture e Viabilità, secondo quanto previsto all'art.13 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

I parcheggi P2 interrati nell'area della stazione corriere devono essere realizzati dalla Ditta Attuatrice e consegnati al Comune contestualmente alla consegna della Stazione, previo collaudo.

Art. 10) Oneri di urbanizzazione secondaria e opere a scomputo

Si conviene che l'onere di Urbanizzazione Secondaria che il Ditta Attuatrice si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,27173 per ogni mq. di Superficie Utile prevista dal Programma di Riqualificazione ad uso residenziale con la riduzione all'80% per ogni mq. ad uso residenziale convenzionato e di € 46,34529 per ogni mq di Superficie Utile ad uso direzionale e commerciale, come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante è pari a € 1.224.304,00 (€ 46, 27173 X mq.26.459) per l'uso residenziale, a € 75.145,00 (€ 46, 27173 X mq.2.030 x 0,80) per l'uso residenziale convenzionato e a €. 298.788 (€ 46,34529 X mq. 6.477) per gli usi direzionale e commerciale.

Il totale dell'onere di urbanizzazione secondaria ammonta a € 1.598.237.

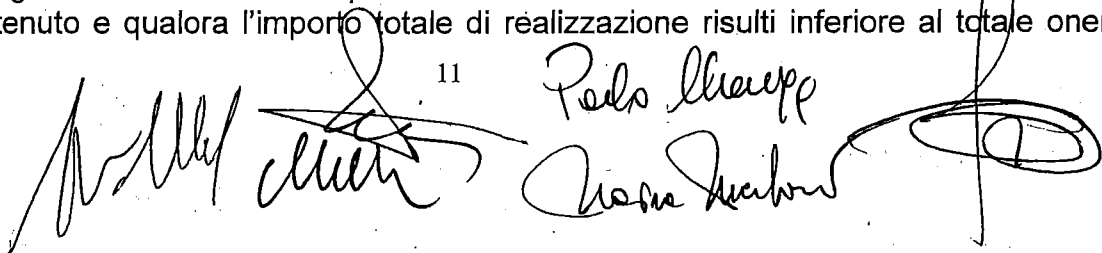
Per lo scomputo di oneri di U2 la Ditta si avvarrà di quanto previsto dal Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 24/11/2005 come precisato dal successivo art. 15.

L'onere di U2 viene assolto con la realizzazione, insieme alle proprietà del subcomparto B, della stazione delle autocorriere secondo quanto previsto dall'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia del...: la cifra presunta per la realizzazione di tale opera è di €. 5.314.715,00 (comprensiva di IVA al 10%) pertanto, rimanendo a carico delle Ditte una cifra superiore a € 2.300.000, lo scomputo dell'onere di urbanizzazione secondaria dovuto è totale.

A seguito del collaudo dell'opera sarà condotta una verifica del costo effettivamente sostenuto e qualora l'importo totale di realizzazione risulti inferiore al totale oneri di

11

Piero Chiappi
Cristina...



U2 sommato ai 2.300.000 € che le Ditte hanno assunto a proprio carico per la realizzazione della stazione delle autocorriere, le proprietà dovranno versare la differenza relativa.

A garanzia di tale impegno è stata rilasciata fideiussione bancaria/assicurativa come definito al successivo art. 21.

Art. 11) Aree a standard da cedere al Comune

Le aree a standard del Programma di Riqualificazione Urbana sono individuate con apposite colorazioni nella tavola 7 "Tavola di progetto: identificazione delle aree pubbliche".

Le superfici relative al subcomparto A sono indicate nella tabella seguente:

Standard dovuto P2 in rapporto agli usi

residenza	mq. 31.655	1/5,5	=	5.756
direzionale	mq. 3.197	5,5/5,5	=	3.197
terziario	mq. 2.370	2,5/5,5	=	1.077
supermercato	mq. 1.596	1/2,5	=	638

TOTALE DOVUTO = mq. 10.668

Standard previsto

P2 pubblico

1) interrato stazione autocorriere	mq.	7.367
2) parcheggio fianco scuola		155
3) parcheggio fianco supermercato		150
4) parcheggio lato ferrovia		875
5) parcheggio interrato lotto 7		1.040
6) Parcheggio fuori terra lotto 7		766

mq. 10.353

P2 pubblico di via Europa e via Piave

P2 viale Europa sul fronte	mq.	550
P2 via Piave sul fronte	mq.	165

mq. 715

TOTALE PREVISTO mq. 11.068

Standard in esubero + 400 mq.

Standard dovuto di verde pubblico in rapporto agli usi

residenza	mq. 31.655	20/55	=	11.511
-----------	------------	-------	---	--------

direzionale/terziario mq.	7.163 60/100	=	4.298
TOTALE DOVUTO		mq.	15.809

Standard di verde previsto

Verde pubblico	mq.	4.551
Area pubblica pavimentata	mq.	4.608
TOTALE PREVISTO		mq. 9.159

Quantità carente da realizzare nel PRU Novello mq. 6.650

Le aree a standard da cedere al Comune, a seguito del collaudo, sono cedute gratuitamente, libere da iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù apparenti o non apparenti eccetto quelle costituite con il PRU, da diritti reali di terzi, oneri, gravami e vincoli di qualunque genere.

Art. 12) Monetizzazione di quota delle aree di verde pubblico e dell'area dei parcheggi pubblici di via Piave e viale Europa

Le aree a verde pubblico di standard che non vengono realizzate nel subcomparto A assommano a mq. 6.650. Tali aree, ai sensi dell'Accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia del ed ai sensi dell'art. 24 delle NdA del PRG, saranno realizzate all'interno del Programma di riqualificazione urbana Novello per il quale è stato sottoscritto l'Accordo preliminare di programma il 31.01.2011 su proprietà comunale. Il valore dell'area non ceduta è monetizzato per l'importo di €. 332.500 (6.650 mq x 50 €/mq).

Le aree conteggiate nello standard del subcomparto A a parcheggio pubblico lungo via Piave e viale Europa ammontano a mq. 715. Ai sensi della deliberazione n. 331 del 12.10.04 relativa alla monetizzazione e successive integrazioni, le aree non cedute, perché già in proprietà comunale, vengono monetizzate per un importo di €. 35.750,00 corrispondente al valore dell'area (715 mq x 50 €/mq).

L'importo complessivo della monetizzazione pari a € 368.250,00 sarà suddiviso in tre rate da versarsi rispettivamente alla stipula della presente convenzione, a distanza di 18 mesi e di 36 mesi.

La Ditta Attuatrice ha già versato la somma di € 122.750,00 con quietanza n..... del.....e rilasciato garanzia fideiussoria per la parte restante di importo pari a € 245.500,00.

Art. 13) Monitoraggi

La Ditta attuatrice si impegna ad effettuare prima dell'inizio delle attività di cantiere i rilievi fonometrici del livello di rumore ambientale, come disposto dall'Amministrazione provinciale con propria delibera di Giunta n. 47804/213 del 03.05.2011 (p.t. C.3 +

13

C.8), al fine di verificare il clima acustico esistente presso gli edifici residenziali di progetto e preliminarmente ad una corretta progettazione degli edifici stessi in termini di requisiti acustici passivi. I risultati del monitoraggio acustico dovranno essere presentati sotto forma di relazione tecnica, alla Amministrazione provinciale di Forlì Cesena, Servizio Pianificazione territoriale e al Comune di Cesena entro due mesi dal termine dell'esecuzione dei rilievi.

La Ditta attuatrice si impegna inoltre ad eseguire due campagne di monitoraggio acustico durante le attività di cantiere relative alla realizzazione dei parcheggi oggetto di screening presso i ricettori maggiormente esposti come prescritto dalla Provincia con la sopra citata delibera (punto C.10).

Le modalità e le specifiche di esecuzione dei suddetti rilievi sono definite rispettivamente all'art. 10 ed all'art. 11 delle Norme di Attuazione del P.R.U..

Art. 14) Gestione del cantiere relativo alle opere sottoposte a Screening

La Ditta attuatrice si impegna a mettere in atto tutte le misure di mitigazione e gestione necessarie ad un contenimento delle emissioni rumorose ed al peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e inquinanti atmosferici prodotti dal funzionamento dei mezzi d'opera e dalle attività previste in tale fase, come prescritto dalla Provincia con la delibera di Giunta n. 47804/213 del 03.05.2011 (p.ti C.2 – C.9).

Le misure specifiche di gestione del cantiere atte a limitare gli impatti acustici e sulla qualità dell'aria sono precisate all'art. 11 delle Norme di Attuazione del P.R.U..

Art. 15) Norme per la sostenibilità degli edifici ed il risparmio energetico

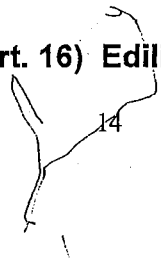
La Ditta Attuatrice ha presentato il PUA il 28.09.2007 e si impegna al rispetto dei "requisiti volontari" contenuti nel Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile (allegato "D" del Regolamento Edilizio Comunale) approvato con D.C.C. n.214 del 24.11.2005 e modificato integrato con D.C.C. n.86 del 17.05.2007, nella quota corrispondente allo scomputo del 30% minimo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. Pertanto ottiene lo scomputo dal conteggio della SUL della superficie dei muri perimetrali di spessore uguale o superiore a cm 40.

In particolare si impegna al rispetto dei seguenti "requisiti volontari", corrispondenti allo scomputo complessivo del 31% degli oneri di U2:

- 1) miglioramento prestazioni energetiche dell'involucro - (scomputo del 20% U2);
- 2) miglioramento efficienza impianti termici - teleriscaldamento - (scomputo del 6% U2);
- 3) miglioramento efficienza impianti elettrici - (scomputo del 2% U2);
- 4) miglioramento confort estivo - tetti verdi e/o ventilati - (scomputo del 3% U2)

La Ditta Attuatrice si impegna altresì al rispetto dei requisiti di rendimento energetico degli edifici (obbligatoriosi dal 01.07.2008) previsti nella Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n 156 del 04.03.2008.

Art. 16) Edilizia convenzionata



La Ditta Attuatrice si obbliga, per sé e propri aventi causa, a destinare all'interno del subcomparto gli alloggi individuati nella Tavola n. 37 pari a mq 2.256 di SUL, corrispondenti al 5% della SUL totale edificabile del subcomparto, ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) convenzionata ai sensi della legge 22.10.'71 n° 865.

La Ditta Attuatrice dichiara di essere a conoscenza e di accettare incondizionatamente quanto prescritto dal Regolamento Comunale di Assegnazione delle aree PEEP-ERP (R.C.A.), cui le presenti norme per gli alloggi di ERP convenzionata fanno espresso riferimento, approvato con deliberazione consiliare n° 248 del 25.07.1996 C.R.C. protocollo n° 26.850 del 02.09.1996, da ultimo integrata con deliberazione consiliare n°96 del 17.05.2006 e le disposizioni di cui all'art. 35 della legge n° 865 del 1971 e successive integrazioni.

La SUL relativa agli alloggi di ERP convenzionata sarà destinata per il 50,04% (pari a mq. 1129) alla "locazione a termine" per un periodo minimo di dieci anni al canone del 4,5% del prezzo di convenzione e per il 49,96% (pari a mq.1.127) alla "vendita" in proprietà.


Il periodo di validità della convenzione relativa agli alloggi di ERP convenzionata è stabilito in anni 20 a decorrere dalla data di abitabilità (oggi denominata conformità edilizia) del costruendo fabbricato e corrisponde alla durata dei vincoli di seguito riportati.

Gli alloggi destinati alla "locazione a termine" (n.19 alloggi pari a mq 1129 di S.U.L., così come individuati nell'apposita planimetria – allegato "D"), una volta conseguito il certificato di conformità edilizia, potranno essere ceduti/locati a terzi dalla Ditta Attuatrice o suoi aventi causa secondo le seguenti modalità:

- 1) dalla data della conformità edilizia per un periodo minimo di 10 anni è consentita solo la locazione degli alloggi al canone del 4,5% del prezzo di convenzione a chi è in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal vigente R.C.A., fatte salve le disposizioni riportate di seguito;
- 2) da 10 a 20 anni dalla data della conformità edilizia è consentita la vendita-locazione degli alloggi a chiunque e a prezzo convenzionato;
- 3) dopo 20 anni dalla data della conformità edilizia è consentita la vendita-locazione degli alloggi senza vincoli cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

E' prevista la possibilità per la Ditta Attuatrice di cedere gli alloggi in "locazione a termine", una volta conseguito il certificato di conformità edilizia e anche prima del termine di 10 anni, con l'obbligo per l'acquirente di mantenere il vincolo di tale destinazione, garantendo la prosecuzione della locazione dell'immobile alle condizioni stabilite dalla convenzione fino al periodo minimo di 10 anni; la cessione degli alloggi può avvenire ad altro soggetto che possieda i requisiti previsti dal Regolamento Comunale di Assegnazione delle aree PEEP-ERP (R.C.A.) e deve riguardare in ogni caso tutti gli alloggi in locazione a termine appartenenti allo stesso vano scale, essendo esclusa la vendita frazionata dei singoli alloggi.

Nel caso in cui la Ditta Attuatrice intenda avvalersi della sopracitata possibilità di vendita degli alloggi in locazione a termine, si prevede il "diritto di prelazione" a favore del Comune di Cesena, che deve confermare la volontà di acquistare gli alloggi a prezzo di convenzione entro due mesi dalla data di fine lavori, che dovrà essere



The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. From left to right, there are three distinct signatures. To the right of the second signature, there is a circular stamp containing the number '15'. Further right, there is another signature that appears to be 'Roberto...' followed by a large, stylized signature that looks like 'Roberto...'. The page ends with these signatures and stamps.

comunicata da parte della Ditta Attuatrice con preavviso di sei mesi mediante lettera raccomandata al Sindaco.

Gli alloggi destinati alla "vendita in proprietà" (n.16 alloggi pari a mq 1.127 di S.U.L., così come individuati nell'apposita planimetria – allegato "D"), una volta conseguito il certificato di conformità edilizia, potranno essere ceduti/locati a terzi dalla Ditta Attuatrice o suoi aventi causa secondo le seguenti modalità:

- 1) dalla data della conformità edilizia per un periodo di 10 anni è consentita la vendita-locazione degli alloggi a chi è in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal vigente R.C.A., e a prezzo convenzionato;
- 2) da 10 a 20 anni dalla data della conformità edilizia è consentita la vendita-locazione degli alloggi a chiunque e a prezzo convenzionato;
- 3) dopo 20 anni dalla data della conformità edilizia è consentita la vendita-locazione degli alloggi senza vincoli cioè a chiunque e a prezzo di libero mercato.

Per la vendita degli alloggi la Ditta Attuatrice dovrà presentare richiesta al Servizio PEEP-ERP che certificherà il prezzo di vendita in rapporto ai meccanismi di aggiornamento riportati di seguito.

Le parti convengono che il prezzo iniziale degli alloggi (P1) e relativo canone di locazione determinato in base al vigente R.C.A. (con riferimento alla loro S.C.), comprensivo degli ambienti di servizio, sarà determinato con atto del Dirigente di Settore prima di rilascio del Permesso di costruire dei fabbricati e verrà riportato in una specifica tabella (allegato "A"), unita alla planimetria di progetto con numerazione progressiva degli alloggi (allegato "B").

Il costo riportato in tabella indicherà il prezzo iniziale (P1) degli alloggi con riferimento al costo di costruzione vigente alla data della richiesta del Permesso di costruire dei fabbricati, tenendo conto che alla data del semestre Luglio - Dicembre 2008 il costo di costruzione è di €. 982,73/mq. S.C. per fabbricati residenziali condominiali + 5% per strutture antisismiche, per un totale di € 1.031,87.

Le parti convengono che tale prezzo, a prescindere da ogni altro meccanismo di aggiornamento previsto dalla presente convenzione, è suscettibile di modificazione per la parte relativa al costo delle opere di urbanizzazione primaria, poiché essendo le stesse in corso di realizzazione, il relativo costo è un costo presunto e non definitivo. Prima dell'assegnazione degli alloggi agli acquirenti, la Ditta Attuatrice dovrà comunicare al Servizio PEEP-ERP il valore definitivo di detto costo e richiedere il nuovo prezzo degli alloggi che sarà certificato dal Servizio PEEP-ERP.

La Ditta Attuatrice si obbliga ad apporre nel cantiere alla data di inizio lavori un tabellone, realizzato a sua cura e spese, che illustri le caratteristiche dell'intervento, specificando numero e tipi di alloggi in costruzione per la locazione a termine e per la vendita in proprietà.

La raccolta dei documenti relativi agli acquirenti verrà effettuata dalla Ditta Attuatrice che pubblicizzerà, mediante avviso al pubblico (manifesto o stampa), la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione degli stessi, i criteri di priorità e ogni altro eventuale elemento utile.

Nel caso di eccedenza di domande rispetto alla disponibilità per le aree residenziali, la Ditta Attuatrice dovrà rispettare il seguente ordine di priorità nella cessione degli alloggi:

- 1) Sfrattati in possesso di titolo esecutivo;
- 2) Nuclei familiari in ragione del numero dei componenti.

A parità di condizioni la priorità è stabilita dalla precedenza della domanda.

Il prezzo iniziale di vendita (P_1) degli alloggi definito in sede di Permesso di costruire resterà valido fino alla data di fine lavori di cui alla relativa comunicazione, dopo di che dovrà essere aggiornato in base alle variazioni dell'indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita.

Pertanto si riconosce l'aggiornamento nella fase che va dalla fine lavori a tutto il periodo di validità della convenzione, applicando la seguente formula:

$$P_2 = \frac{P_1 \times I_2}{I_1}$$

dove:

- P_2 = prezzo di vendita
- P_1 = prezzo iniziale alla data di ultimazione dei lavori;
- I_1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita alla data di ultimazione dei lavori;
- I_2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della vita al momento della vendita.

Il valore P_2 degli alloggi sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento per vetustà dell'edificio determinato secondo la seguente tabella:

- fino al 10° anno dalla data di ultimazione dell'immobile = 0%
- tra il 10° e il 20° anno dalla data ultimazione dell'immobile = 0,5%
- per il restante periodo di validità della convenzione, la percentuale di deprezzamento per vetustà verrà valutata caso per caso, tenendo conto anche degli interventi di manutenzione effettuati e documentati attraverso fatture o perizie giurate.

I nuovi prezzi di vendita determinati dall'aggiornamento ISTAT di cui alla formula sopracitata e i relativi canoni di locazione, saranno "certificati" dal Servizio PEEP-ERP e dovranno essere allegati all'atto di compravendita o al contratto di locazione. Nel caso in cui l'alloggio sia soggetto a procedura fallimentare le specifiche norme che regolano tale procedura prevalgono sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale.

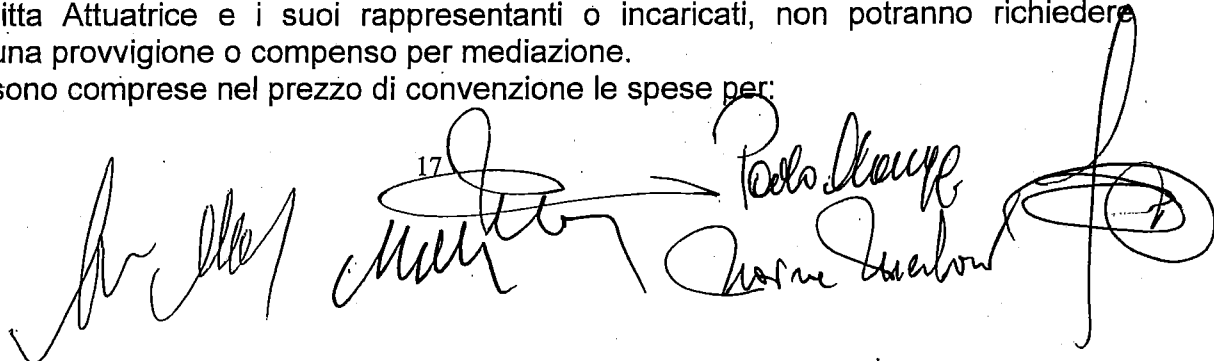
Le caratteristiche tecniche costruttive e il livello di finitura degli alloggi saranno quelle risultanti dal capitolato descrittivo delle opere (allegato "C") che verrà presentato prima del rilascio del Permesso di costruire dei fabbricati.

Non saranno consentite eventuali successive varianti qualitative e quantitative del capitolato (allegato "C") che modifichino il prezzo di vendita degli alloggi.

La Ditta Attuatrice e i suoi rappresentanti o incaricati, non potranno richiedere nessuna provvigione o compenso per mediazione.

Non sono comprese nel prezzo di convenzione le spese per:

17



1. varianti progettuali richieste dall'acquirente per adeguare l'alloggio a proprie necessità soggettive;
2. l'I.V.A.;
3. l'attivazione dei pubblici servizi dei singoli immobili (ENEL, TELECOM, ACQUA e GAS);
4. l'atto di compravendita.

E' consentito infine, nel caso di tipi condominiali, una variazione dei prezzi al mq. di S.C. degli alloggi in rapporto alle loro caratteristiche di esposizione e ubicazione, purchè non risulti modificato il costo globale risultante dalla tabella allegato "A" sopracitata.

Gli alloggi costruiti potranno essere dati in locazione dalla Ditta Attuatrice o suoi aventi causa secondo le disposizioni sopracitate, previa richiesta al Servizio PEEP-ERP che dovrà certificare il canone di locazione determinato come di seguito.

Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 4,50% del prezzo dell'immobile da determinare come sopra.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento alle variazioni di valore dell'immobile, da determinare come sopra, fermo restando il limite massimo del 4,50%.

I contratti di vendita e di locazione degli alloggi verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti tra i diretti interessati.

La Ditta Attuatrice si obbliga, in caso di vendita degli alloggi (compresa la parte destinata alla locazione a termine), a richiamare nel rogito tutti i patti del presente atto quali parti integranti dello stesso; pertanto la Ditta Attuatrice e i suoi aventi causa restano "solidalmente" responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

In caso di determinazione del prezzo di cessione o sua revisione e del canone di locazione o sua revisione, in misura superiore a quella stabilita in base ai criteri fissati dalla presente convenzione, nel periodo della sua validità, l'atto sarà "nullo" per la parte eccedente e l'acquirente o il locatario avrà diritto al rimborso, più gli eventuali interessi (a tasso legale) maturati dal momento della stipula sulla parte eccedente.

La costruzione degli alloggi dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.

Gli alloggi dovranno essere progettati conformemente a quanto previsto dall'art. 1 del vigente Regolamento Comunale di assegnazione delle aree PEEP-ERP (R.C.A.).

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, sono quelle risultanti dagli elaborati tecnici del PRU Europa, approvato con Accordo di programma del

.....
Gli alloggi verranno realizzati come da progetto architettonico che verrà presentato per il Permesso di costruire dei fabbricati salvo eventuali varianti in corso d'opera che dovranno essere approvate in base alla normativa vigente; nel caso in cui tali varianti portassero modifiche alla superficie convenzionale degli alloggi dovrà essere rivista la tabella col prezzo iniziale degli alloggi e relativi canoni di locazione" attraverso la certificazione del Servizio PEEP-ERP; l'assenza di tale certificazione comporterà l'inapplicabilità del nuovo prezzo ed eventualmente la sospensione dei lavori.

I lavori di costruzione degli alloggi dovranno avere inizio entro 24 mesi dalla stipula della presente convenzione e dovranno essere completati entro 3 anni dall'inizio dei lavori; in ogni caso si farà riferimento al certificato di inizio e fine lavori allegato al

Permesso di costruire; a garanzia dei termini di inizio e ultimazione dei lavori, la Ditta Attuatrice ha prestato idonea garanzia fideiussoria prima della firma del presente contratto mediante deposito al Servizio PEEP-ERP di polizza fideiussoria della Soc. per un importo forfettario di €. 50.000, da incamerarsi in caso di inosservanza.

Il Dirigente di Settore in via eccezionale e in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroga per i termini iniziali e finali dei lavori; la richiesta di proroga dovrà essere presentata almeno un mese prima delle rispettive scadenze. L'inosservanza dei termini di inizio comunque prorogati, comporta l'incameramento della polizza fideiussoria.

In caso di inosservanza dei termini finali si avrà l'incameramento della polizza fideiussoria.

Art. 17) Cessione di area comunale

Il Comune di Cesena si obbliga a cedere in proprietà alla Ditta Attuatrice, l'appezzamento di terreno di circa 2.154 mq. di superficie distinto in CT del Comune di Cesena al foglio 110 part. 3249 parte, afferente al patrimonio disponibile del Comune, compreso entro il perimetro del PRU e posto a lato della stazione delle autocorriere, come individuato nella TAV.9 "Tavola aree da cedere" entro il termine di 6 mesi, salvo motivi non dipendenti dal Comune di Cesena, dalla stipula della presente convenzione.

La alienazione è convenuta allo scopo di consentire sull'area esclusivamente la realizzazione di parcheggi privati.

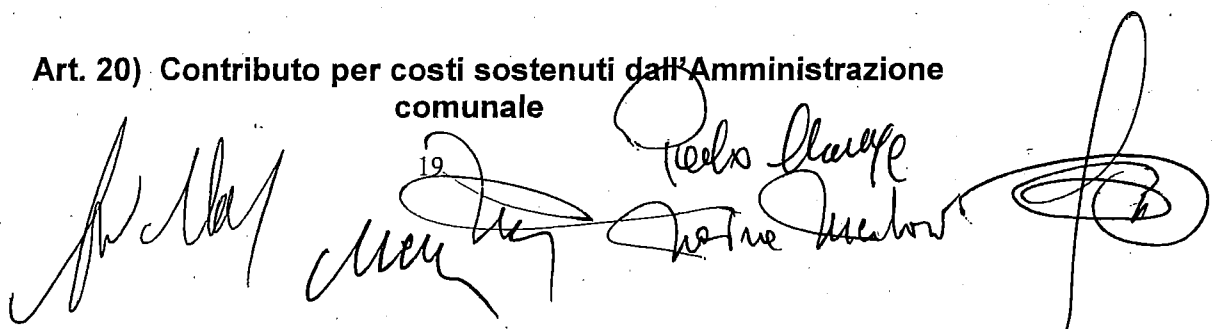
Art. 18) Varianti

E' consentito apportare in fase di richiesta di Permesso di costruire, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del PRU, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

Art. 19) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie

L'Amministrazione Comunale autorizza, in relazione alle caratteristiche dell'intervento che legano le opere di spettanza degli interventi edilizi alla realizzazione della nuova stazione delle autocorriere, la Ditta Attuatrice ed i suoi aventi causa ad espletare direttamente la procedura riferita alla normativa vigente assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

Art. 20) 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 somma di € 110.726,00 calcolata, come previsto dall'art. 3 del citato Regolamento modificato con delibera di Consiglio comunale n. 87 del 30.06.2011 all'1% sull'importo presunto delle opere di urbanizzazione ad esclusione delle opere private di uso pubblico (U1 € 7101.037,00 x 1% + U2 € 3.971.613,00 x 1%).

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. 21) Garanzie e penali per l'attuazione degli obblighi convenzionali

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta Attuatrice ha prestato garanzia finanziaria con le polizze fideiussorie bancarie/assicurative di seguito indicate:

-polizza emessa da..... in data..... per l'importo di €. 1.500.000,00 con scadenza incondizionata fino al, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U1; le restanti quote di garanzia, necessarie a raggiungere il 60% (in deroga al Regolamento edilizio) dell'importo presunto delle opere come da computo metrico estimativo TAV 28 pari a € 4.686.201,00 comprensivo di IVA, sono da versarsi per € 1.500.000 al rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione o della stazione delle autocorriere e per € 1.686.201,00 al rilascio del Permesso di costruire del primo edificio.

-polizza emessa da..... in data per l'importo di €. 1.500.000,00 con scadenza incondizionata fino al, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di U2; le restanti quote di garanzia, necessarie a raggiungere il 100% dell'importo presunto delle opere come da computo metrico estimativo TAV 29 g pari a € 4.368.774,00 comprensivo di IVA, sono da versarsi per € 1.500.000 al rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione o della stazione delle autocorriere e per € 1.368.774,00 al rilascio del Permesso di costruire del primo edificio.

-polizza emessa da..... in data per l'importo di €. 245.500,00 con scadenza incondizionata fino al, a garanzia del versamento della 2° e 3° rata della monetizzazione delle aree verdi e dell'area dei parcheggi di via Europa e via Piave ;

-polizza emessa da..... in data per l'importo di €. 50.000,00 con scadenza incondizionata fino al, a garanzia dell'inizio e fine lavori dell'edilizia convenzionata;

-polizza emessa da..... in data per l'importo di €. 50.000,00 con scadenza incondizionata fino al, a garanzia dell'istituzione dell'uso pubblico per le aree verdi pavimentate e non.

Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei soggetti attuatori del comparto, ad avvenuto positivo collaudo di lotti funzionali delle opere.

Le fideiussioni di cui sopra garantiscono, oltre alla corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, anche l'eventuale penale per ritardo nella richiesta del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nel suo ritiro (art. 9) nonché nell'ultimazione delle opere (art. 12 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione").

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per la richiesta e il ritiro del Permesso di costruire, nonché l'inizio lavori 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 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 presente articolo, nel periodo di vigenza delle stesse.

Art. 22) Vigilanza

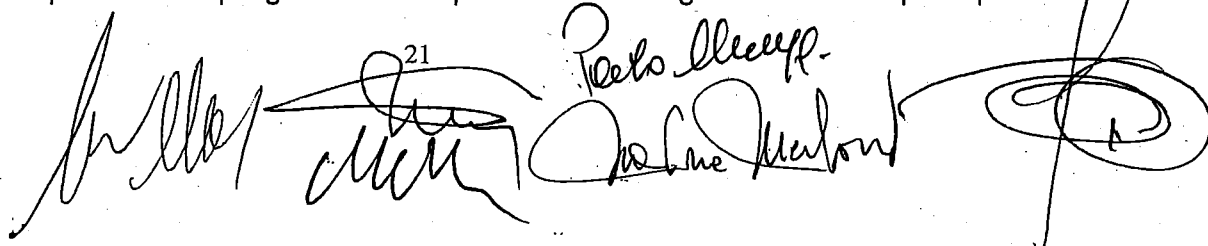
Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta attuatrice.

Il Comune, nell'esercizio del potere di vigilanza, può effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e può compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della funzione di controllo.

Il Comune, nel caso in cui ravvisi inadempimento riguardo alla esecuzione dei lavori nonché al rispetto dei tempi, procederà, previo preventivo procedimento di accertamento dell'inadempimento, all'incameramento parziale o totale delle garanzie fideiussorie (art. 21), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione del Soggetto Privato, oltre che per l'applicazione della penale (art. 21) Il Comune, al termine dei lavori, procederà al collaudo dei medesimi entro i termini di legge.

Art. 23) 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 tipologie riportate nel Piano Urbanistico Attuativo. Il rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici è subordinato al rispetto del parametro dei parcheggi privati di pertinenza. In ragione della complessità del progetto e della preesistenza degli assi stradali principali su cui

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. From left to right, there is a signature that appears to be 'M. M.', followed by initials '21' and 'M.M.', a signature that reads 'Piero Alessi', and a large, stylized signature on the far right that is difficult to decipher but appears to be 'Roberto M...'.

si attesta l'edificazione, il Permesso di costruire degli edifici potrà essere richiesto contestualmente a quello delle opere di urbanizzazione dopo la approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana.

Art. 24) 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 edotto 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.18 riguardante le Varianti.

Art. 25) Prevalenza delle norme di attuazione e delle previsioni progettuali del PRU

Le norme di attuazione e le previsioni progettuali del PRU, fatti salvi i vincoli ed i limiti imposti dalle leggi dello Stato e della Regione, prevalgono sulle Norme di Attuazione del PRG e sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale per quanto espressamente riportato nell'art. 1.4 delle Norme di attuazione.

Art. 26) 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. 27) Spese

Tutte le spese, comprese le imposte, tasse, principali ed 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 ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo della Ditta Attuatrice. Le imposte relative ai trasferimenti immobiliari restano a carico dei soggetti ai quali competono per legge.

Art. 28) Trascrizione e benefici fiscali

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Forlì alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali le parti danno atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

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

The image shows several handwritten signatures in black ink. The signatures are written over a dotted line. From top to bottom, the signatures appear to be: a signature that is mostly illegible but seems to start with 'Roberto'; a signature that looks like 'M. Bellini'; a signature that looks like 'F. Bellini'; a signature that looks like 'M. Bellini'; a signature that looks like 'Paolo M. Bellini'; a signature that looks like 'M. Bellini'; and a signature that looks like 'F. Bellini'.

