

## SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all'Area di Trasformazione Polifunzionale **03/02 AT4b** loc. Case Frini – via Assano e via Madonna sito in Comune di Cesena, di proprietà della società ROCCHI 2010 Srl, della società ALBERGO OLIMPIA di Baldinini Gimmi & C. Snc e di altri privati (art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/42, modificata ed integrata dalla Legge n. 765 del 06/08/67; art. 25 della L.R. 47/1978 e s.m.; art. 4 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.).

### 1° Sub comparto

\*\*\*\*\*

### Costituzione delle parti

\*\*\*\*\*

## **P R E M E S S O   C H E**

- con le deliberazioni della Giunta Provinciale di Forlì-Cesena n. 348 del 29/07/2003, n. 95 del 29/03/2005 (1^ pubblicazione), è stata approvata la Variante Generale "PRG 2000" del Comune di Cesena;
- il P.R.G. subordina l'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione all'approvazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, nel seguito del presente atto definito Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in coerenza con il P.R.G. 2000;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 354 del 15/12/2020 è stata autorizzata la presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata riguardante il comparto in parola;
- in data 16/12/2020 la società ROCCHI 2010 Srl, la società ALBERGO OLIMPIA di Baldinini Gimmi & C. Snc e altri privati hanno presentato al Comune di Cesena istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata, richiesta completata degli elementi necessari in data 26/03/2021 P.G.N. 0042556/351 Fascicolo 2010/URB\_PUA/00008 e che al riguardo sono stati acquisiti tutti i pareri necessari;
- tale progetto prevede l'attuazione dell'area tramite tre sub-comparti funzionali ad attuazione differita relativi alle seguenti proprietà:
  - 1° sub-comparto: proprietà ROCCHI 2010 Srl, ALBERGO OLIMPIA di Baldinini Gimmi & C. Snc e soggetti privati (mq. 156.007 St);
  - 2° sub-comparto: proprietà Demanio Pubblico dello Stato e ROCCHI 2010 Srl (mq. 3.465 St);
  - 3° sub comparto: proprietà soggetti privati (mq. 10.593 St);
- Il 1° sub-comparto comprende il verde di standard, i parcheggi pubblici e le infrastrutture (strade e reti) necessarie al 2° e al 3° sub-comparto e, di conseguenza, deve necessariamente essere attuato per primo;
- ROCCHI 2010 Srl, società ALBERGO OLIMPIA di Baldinini Gimmi & C. Snc ed i soggetti privati, in seguito definiti nel complesso "ditta attuatrice", sono proprietari dei terreni compresi tra via Nilde Iotti, via Assano e via vicinale Madonna, distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 112 part.lla....., per una superficie complessiva catastale pari a circa mq. .... e una superficie reale di mq. 156.007;
- l'approvazione del PUA è stata preceduta da decisione in merito alla Valutazione Ambientale strategica – VAS, ai sensi del Titolo II – Parte seconda - del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., di competenza della Provincia di Forlì-Cesena ;
- il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) a termini di legge è stato depositato e pubblicato sul sito web istituzionale, contestualmente agli elaborati di VAS, in libera visione al pubblico dal .././2022 al .././2022 e durante tale periodo sono/non sono giunte osservazioni/opposizioni;

## **V I S T O**

- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06/08/1967;
- l'art. 25 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 4 -4° e 5° comma - della L.R. 24/2017 e s.m.i.

- le “Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione” allegate al Regolamento edilizio comunale approvato con deliberazione consiliare n. 92 del 14/02/2017;
- il “Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l’ERP nel PRG 2000” approvato con Del. C.C. n. 49 del 29/06/2017 e modificato con Del. C.C. n. 47 del 29/11/2018 e Del. C.C. n. 13 del 25/02/2021;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 291 del 14/09/2004 e s.m.i. di determinazione definitiva degli impegni infrastrutturali relativi alle aree di trasformazione del PRG 2000 allegata al Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 352 del 14/11/2019 “ Avvio del processo di formazione del piano urbanistico generale intercomunale Cesena – Montiano in adeguamento alle disposizioni contenute nella L.R. 21/12/2017 n. 24 «Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio» ”;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... esecutiva dal ..... di approvazione del Piano che contiene in allegato lo schema della presente convenzione, sottoscritto dalla Ditta Attuatrice per preventiva accettazione.
- acquisita la comunicazione antimafia in data ..././..... presso la Prefettura di Forlì-Cesena.

## **TUTTO CIÒ PREMesso E CONSIDERATO**

tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e ROCCHI 2010 Srl, ALBERGO OLIMPIA di Baldinini Gimmi & C. Snc e soggetti privati, in qualità di proprietari delle aree sopra descritte, nel seguito del presente atto denominati semplicemente “Ditta Attuatrice”, ai sensi delle Leggi sopracitate ed in conformità al Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena, per l’attuazione delle opere comprese nel **1° sub comparto** del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell’area di trasformazione polifunzionale 03/02 AT4b Case Frini – via Assano e via Madonna nel Comune di Cesena.

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1) Premessa.**

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

La Ditta Attuatrice dichiara di avere piena disponibilità delle aree interessate dal P.U.A. e di essere conseguentemente in grado di assumere, senza riserve, tutti gli obblighi contenuti nella presente Convenzione.

### **Art. 2) Oggetto della Convenzione.**

La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dal 1° sub comparto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell’Area di Trasformazione polifunzionale 03/02 AT4b di cui all’art. 46bis delle Norme di Attuazione del PRG 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre, l’edificabilità spettante ai proprietari, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici e per compensazione aggiuntiva per l’attuazione delle previsioni definite dal sopracitato strumento urbanistico generale.

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

L'attuazione del 1° sub comparto del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sul terreno sito in Loc. Case Frini, via Assano e via Madonna, relativo all'Area di Trasformazione polifunzionale 03/02 AT4b avverrà in conformità alle vigenti norme di PRG e di legge, alle disposizioni della presente convenzione e alle relative prescrizioni di cui ai pareri degli Enti e Servizi, secondo il progetto del Piano Urbanistico Attuativo - il cui originale è depositato agli atti della deliberazione di approvazione del PUA sopra richiamato - ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1.0 : Stralcio PRG, Rilievo;
- All. 1.1 : Documentazione Fotografica;
- All. 1.2 : Elementi catastali;
- All. 1.3 : PRG e Scheda;
- Tav. 2.0 : Analisi Progettuale
- Tav. 3.0 : Profili, Sezioni e Tipologie edilizie;
- Tav. 4.0 : Verde Pubblico e Arredo urbano;
- Tav. 4.1 : Fognatura bianca;
- Tav. 4.2 : Mobilità viaria e ciclo-pedonale – Sezioni tipo;
- Tav. 5.0 : Aree da cedere;
- Tav. 6.0 : Schema Reti, sovrapposizione reti impiantistiche;
- Tav. 6.1 : Fognatura nera;
- Tav. 6.2 : Acquedotto, gas, teleriscaldamento;
- Tav. 7.0 : Illuminazione pubblica e fibra ottica;
- Tav. 8.0 : Rete ENEL e Telecom;
- All. 9.0 : Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione;
- Tav. 9.1 : Opere fuori comparto in via Assano;
- All. 9.2 : Computo Metrico Estimativo Opere extra comparto;
- All. 10.0 : Relazione tecnica illustrativa;
- All. 10.1 : Relazione tecnica sull'invarianza idraulica;
- All. 11.0 : Norme Tecniche di Attuazione;
- All. 12.0 : Valutazione di impatto acustico;
- All. 13.0 : Relazione Geologica - Geotecnica;
- All. 14.0 : VAS (Rapporto Ambientale) e Studio Impatto sulla mobilità;
- All. 14.1 : VAS (Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale);
- All. 15.0 : Schema Convenzione sub comparto 1;
- All. 15.1 : Schema Convenzione sub comparto 2;
- All. 15.2 : Schema Convenzione sub comparto 3;
- All. 16.0 : Piano Economico Finanziario sub comparto 1;
- All. 16.1 : Piano Economico Finanziario sub comparto 2
- All. 16.2 : Piano Economico Finanziario sub comparto 3
- All. 17.0 : Parere preliminare HERA;
- All. 18.0 : Parere preliminare ENEL;

La planimetria di progetto in formato CAD georeferenziata secondo le coordinate comunali ed eseguita in base agli standard definiti dal documento denominato "Data base topografico" su supporto informatico, è stata approvata, ai sensi dell'art.16 del regolamento edilizio comunale, dal SIT in data .../.../.....

### **Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità – destinazioni d'uso.**

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel 1° Sub comparto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è complessivamente pari a mq. 62.010 di Superficie Totale (ST), corrispondente agli usi depositi-magazzini (U4/2), complessi direzionali (U3/9), medio-grande struttura di vendita non alimentare (U3/3), esercizi di vicinato (U3/1), superficie suddivisa in ST di iniziativa privata per mq. 55.832,00 e ST per politiche insediative di interesse pubblico (art.42.08 bis NDA PRG 2000) pari a mq. 6.178,00;

**Art. 5) Quantificazione degli standard urbanistici e delle aree extra-standard.**

Gli standard urbanistici relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo, dovuti ai sensi dell'art. 42 delle Norme di attuazione del PRG 2000, sono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico mq. 69.557 di standard e mq. .... di compensazione ambientale aggiuntiva per complessivi mq. ....;
- parcheggi pubblici mq. 12.823;

La quantificazione delle aree sopracitate sarà precisata in via definitiva previo collaudo delle opere di urbanizzazione con il tipo di frazionamento dei terreni.

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

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tavola 5.0 "Aree da cedere", allegata al presente atto a costituirne parte integrante (Allegato "...").

La Ditta Attuatrice si obbliga inoltre per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva indicate nell'anzidetta Tavola 5.0 allegata al presente atto. L'estensione totale di tali aree di compensazione aggiuntiva è pari a mq. .... circa.

Dette aree sono trasferite al Comune dalla Ditta Attuatrice al prezzo convenzionale di € 0,01 al metro quadrato, al fine di dare piena attuazione al disegno urbanistico complessivo del Piano attuativo in esecuzione delle previsioni del Piano Regolatore Generale. Il prezzo complessivo del trasferimento è pari a € ..... (.....) e sarà versato alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune.

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

Ai sensi dell'art. 16 del Codice per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000 e dell'art. 42.08 bis NdA PRG 2000, la Giunta Comunale con propria deliberazione n. .... del .././..... di approvazione del PUA ha disposto, tra l'altro, la cessione gratuita al Comune di aree -urbanizzate dalla ditta attuatrice- corrispondenti in parte ad un indice Ut 0,04 mq/mq ed in parte ad un indice Ut 0,012 per i terreni gravati da vincolo di elettrodotto (mq. 6.178,00 di ST), così come individuate nelle Tavv. 2.0 e 3.0 PUA suddetto. Tali aree sono comprese nella Superficie edificabile relativa agli immobili di cui all'art. 42.08bis NdA PRG 2000.

La restante quota di Ut pari a 0.06 mq/mq e Ut 0,018 mq/mq (mq. 9.324,00 di ST) relativa agli immobili di cui all'art. 42.08bis NdA PRG 2000, sarà mantenuta in proprietà alla ditta attuatrice.

La Ditta Attuatrice si obbliga alla cessione al Comune di Cesena delle aree anzidette entro 6 (sei) mesi dal rilascio del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione, dei terreni idonei all'edificazione corrispondenti all'anzidetta Ut 0,04 mq/mq e 0,012 mq/mq (lotto F);

La garanzia fideiussoria pro-quota, relativa al lotto da cedere al Comune, è regolata dal successivo art.11 ed è ricompresa nella fideiussione a completa copertura di tutte le urbanizzazioni previste nel 1° sub-comparto del PUA.

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

### **Art. 8) Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al 1° Sub comparto del PUA di cui alla presente convenzione così definite:

- nuova viabilità stradale, spazi e percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento, segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- rete smaltimento acque meteoriche e sistemi di laminazione;
- rete di distribuzione delle acque potabili;
- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi (isole ecologiche);
- rete di illuminazione pubblica, rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e rete di distribuzione del gas;
- rete di teleriscaldamento;
- impianti e reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- rete di raccolta dei reflui fognari nonché tutti i dispositivi e le opere necessarie al loro collegamento alla rete fognaria pubblica esistente;
- allacciamenti a tutte le reti sopraccitate;
- aree verdi, piantumazioni, attrezzature ed elementi di arredo del verde pubblico;
- interrimento della linea elettrica a media tensione;

La Ditta Attuatrice inoltre, al fine di garantire l'integrazione del progetto nel sistema viabilistico, impiantistico ed idraulico esistente, si obbliga ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto elencate nel successivo art. 8 bis).

Nel rispetto delle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i., la realizzazione delle opere sopra descritte dovrà avvenire con le seguenti tempistiche e modalità:

- presentazione dell'istanza di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione (interne ed esterne) entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione urbanistica;
- inizio lavori entro il termine massimo stabilito dal permesso di costruire, a norma dell'art. 19 c. 3 della L.R. 15 del 30.07.2013, con esclusione di proroghe oltre la scadenza del termine annuale;
- fine lavori entro il termine stabilito dal permesso di costruire, eventualmente prorogabile fino ad un massimo di 6 anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del PUA (ovvero entro il --/--/20--).

Le opere di urbanizzazione sopra descritte dovranno risultare realizzate, come da elenco A) del successivo art. 8, prima della sottoscrizione della convenzione del 2° e del 3° sub comparto.

Nell'eventualità di opere di Urbanizzazione primaria, realizzate su suolo privato asservito all'uso pubblico, la Ditta Attuatrice si assume gli oneri derivanti dalla manutenzione e gestione di tali aree e opere in perpetuo.

Al fine della realizzazione delle opere di cui al presente articolo, la Ditta Attuatrice con la presente dichiara che il progetto esecutivo anzidetto sarà redatto in piena conformità alle disposizioni contenute nelle "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", allegate al Regolamento edilizio e nel "Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e per l'occupazione del suolo pubblico".

La Ditta Attuatrice si obbliga pertanto ad eseguire le opere di urbanizzazione in conformità alle anzidette disposizioni anche qualora in fase esecutiva si rendessero necessarie alcune modifiche rispetto al piano approvato.

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

La Ditta Attuatrice, previa autorizzazione da parte del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico, entro i termini previsti dall'art.8, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto in quanto necessarie al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nelle rete urbana, impiantistica e idraulica;

- estensione della rete gas di 4° specie lungo via Assano;
- realizzazione di scatolare interrato lungo via Assano di lunghezza pari a circa 360 ml per lo scarico delle acque bianche;
- .....

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

Il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del 1° sub comparto del PUA potrà avvenire nei termini stabiliti dal sopra citato art. 7, a seguito della stipula della presente convenzione urbanistica.

In coerenza con le disposizioni contenute nel "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" allegate al Regolamento Edilizio, le opere di urbanizzazione necessarie ai fini del rilascio del Permesso di costruire e della presentazione delle relative segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici previsti nel 1° sub comparto del PUA, si suddividono in due categorie:

A) Opere indispensabili per il rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici:

- sede stradale (con infrastrutture e percorsi pedonali e ciclabili) comprensiva di sottofondazione ed eventuale fondazione, escluse le pavimentazioni;
- reti di fognatura bianca, comprensive dei sistemi di laminazione e delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera entro e fuori comparto;
- reti dell'acqua potabile, del gas;
- rete di teleriscaldamento;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dei dati.

Nel rispetto delle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i., la realizzazione degli edifici dovrà avvenire con le seguenti tempistiche e modalità:

- presentazione dell'istanza di permesso di costruire non oltre 2 anni e 6 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del PUA;
- rilascio del permesso di costruire dopo il completamento delle opere di urbanizzazione sopra elencate (lett. A);
- inizio lavori entro il termine stabilito dal permesso di costruire, a norma dell'art. 19 c. 3 della L.R. 15 del 30.07.2013, con esclusione di proroghe oltre la scadenza annuale;
- fine lavori entro 6 anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del PUA (ovvero entro il --/--/20--).

B) Opere indispensabili per la presentazione delle Segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità :

- impianto di illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dei dati;
- allacciamento della rete di fognatura nera all'impianto di depurazione comunale;
- allacciamento dell'acquedotto, del gas, del teleriscaldamento e dell'energia elettrica e di tutti gli altri sottoservizi alle reti pubbliche;
- pavimentazioni stradali e opere accessorie;
- marciapiedi;
- segnaletica;
- verde e piantumazioni attrezzature ed elementi di arredo del verde pubblico;
- avvenuta cessione al Comune delle aree di cui all'art. 7 della presente convenzione;

La segnalazione conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potrà essere asseverata dal tecnico dopo che per le suddette opere sia stato eseguito il collaudo provvisorio, sia avvenuta la cessione delle opere e dei relativi terreni al Comune di Cesena.

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

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione presenti nel 1° sub comparto del Piano Urbanistico Attuativo secondo le disposizioni contenute nelle vigenti "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" allegate al Regolamento edilizio e nel vigente "Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e per la disciplina dell'occupazione di suolo pubblico" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati.

Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità e le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune, fatti salvi i termini previsti all'articolo 8, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 4 L.R. 24/2017 e s.m.i..

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. 8bis.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente ad eseguire o completare le opere di urbanizzazione in sostituzione della Ditta Attuatrice ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi previsti dalla legge e dalle citate Disposizioni, quando questa non vi abbia provveduto nei tempi e nei modi stabiliti. A tal fine la stessa Ditta Attuatrice autorizza fin da ora, nel caso di cui al presente capoverso, l'occupazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Cesena e conferisce il diritto di accesso, anche con mezzi meccanici, al personale addetto del Comune stesso ed agli esecutori delle opere.

La Ditta Attuatrice, inoltre, si impegna a rispettare, nella progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici costituenti il presente 1° sub-comparto del PUA, tutte le prescrizioni contenute all'interno dei pareri degli Enti e Servizi, richiamati nella citata delibera di approvazione del PUA.

Si dà atto inoltre che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria compensa il corrispondente onere dovuto, che si intende pertanto assolto.

#### **Art. 11) Garanzie**

La Ditta Attuatrice, ai sensi delle vigenti "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" allegate al Regolamento edilizio, 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 all'Art. 8 previste all'interno del 1° sub comparto del PUA che comprendono anche le necessarie infrastrutturazioni per il 2° e 3° sub comparto.

La fideiussione bancaria (o assicurativa) per le opere di urbanizzazione primaria, quantificata in base al 60% del costo presunto delle opere, risulta pari a € ..... (.....), (..... + IVA al 10%- corrispondente alle opere del 1°, 2° e 3° sub comparto, somma comprensiva di €. .... (.....) relativi alla quota riservata al Comune per le politiche insediative di interesse pubblico, lotto urbanizzato di cui al precedente art. 7.

La garanzia non comprende il costo della rete di teleriscaldamento che sarà realizzata direttamente da HERA con costi a carico della ditta attuatrice. Le modalità di pagamento e le relative garanzie, verranno stabilite e concordate con il soggetto gestore nella fase esecutiva.

La fideiussione bancaria (o assicurativa) per le opere di urbanizzazione primaria, esterne al comparto, quantificata in base al 60% del costo presunto delle opere, risulta pari a € ..... (.....), (..... + IVA al 22 %, salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

La custodia, le modalità di svincolo e l'eventuale incasso delle fideiussioni sono stabilite dalle vigenti "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" allegate al Regolamento edilizio.

### **Art. 12) Oneri di urbanizzazione secondaria**

Si conviene che l'onere di Urbanizzazione Secondaria che la Ditta Attuatrice per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere a proprio carico è di € **93,50 (novantatre/50)** per ogni metro quadrato di Superficie Utile (SU) destinata alle funzioni direzionali e commerciali al dettaglio e di € 5,95 (cinque/95) per ogni mq. di Superficie lorda (SL) destinata alle funzioni di deposito e magazzini, come previste dal Piano Urbanistico Attuativo, così come stabilito nella Deliberazione Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n. 186 del 20/12/2018 recepita dal Comune di Cesena con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 19/09/2019.

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, la Superficie Totale (ST) direzionale e commerciale al dettaglio prevista nel 1° sub comparto (mq. ....) è stata ricondotta alla SU (Superficie Utile netta) applicando una riduzione forfettaria del 10%: ..... mq. ST - 10% = ..... metri quadrati di SU.

La cifra risultante dall'applicazione di € 93,50 al mq. di SU per mq..... di Superficie Utile con funzione direzionale e commerciale al dettaglio comprese nel PUA, è pari a € ..... (.....) [93,50x.....].

La cifra risultante dall'applicazione di € 5,95 al mq. di SL per mq..... di Superficie Utile con funzione commerciale all'ingrosso comprese nel PUA, è pari a € ..... (.....) [5,95 x.....].

Il totale oneri di U2 dovuto è pertanto pari €.....

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

L'onere relativo alla 1^ quota è stato assolto dalla Ditta Attuatrice mediante versamento di € ..... (.....) in data .././.... con quietanza n. ....

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

La Ditta Attuatrice anticipa le somme relative al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti alla quota di Superficie Totale da riservare al Comune, ai sensi dell'art. 42.08 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. 2000 destinata all'uso complessi direzionali U3/9 (mq. 6.178 di ST - 10% = mq..... di SU x 93,50 x 50% = € .....). Tale somma verrà restituita alla stessa Ditta, da parte degli assegnatari dell'area, con le modalità previste al precedente art.7.

### **Art. 13) Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione comunale**

La Ditta Attuatrice come previsto dall'art.3 delle vigenti "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", allegate al Regolamento edilizio, si impegna a corrispondere al Comune, contestualmente al ritiro del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la somma presunta di €..... (.....) e definita dalle disposizioni anzidette, calcolata all'1% dell'importo presunto delle opere (spese tecniche ed IVA escluse).

Tale somma sarà corrisposta a titolo di compartecipazione alle spese per costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale connessi all'attività di controllo dei tecnici comunali, oltre a quelli relativi all'istruttoria e al procedimento interno.

Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, la Ditta Attuatrice provvederà al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo.

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

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al 1° sub comparto, dovrà essere richiesto nei termini indicati nel precedente art. 8 ed i relativi lavori dovranno svolgersi entro 6 anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del PUA, ovvero entro il --/--/20--.

Le vigenti *“Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione”* allegate al Regolamento Edilizio stabiliscono le penali in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori.

Per il rilascio dei Permessi di costruire degli edifici dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione indicate nell'art. 9, punto A).

Premesso che la conformità edilizia e agibilità parziale dei singoli edifici potrà essere asseverata dal tecnico in coerenza con le disposizioni contenute nell'art.25 della L.R. 15/2013, per la presentazione di Segnalazione di certificazione di conformità edilizia ed agibilità finale degli edifici dovranno essere ultimate, collaudate in via provvisoria e cedute tutte le opere indicate al precedente Articolo 9 lett. B).

#### **Art. 15) Penali**

In caso di inosservanza dei termini previsti per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 10 delle *“Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione”*, allegate al vigente Regolamento edilizio, viene applicata una penale pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA per ogni giorno di ritardo rispetto alla data fissata per l'ultimazione delle opere.

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i l'inosservanza dei termini previsti per l'attuazione del comparto in parola, di cui agli articoli 8 e 9 della presente convenzione, comporterà la decadenza del PUA e non esclude la modifica delle scelte urbanistiche relative alla stessa Area, da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Piano Urbanistico Generale.

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, qualora lo ritenga necessario, è sin d'ora autorizzato dalla Ditta Attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al precedente articolo 11, nel periodo di vigenza delle stesse.

#### **Art. 16) 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 dello Strumento Urbanistico Generale e delle altre normative in materia, anche alle particolari norme di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

I termini per la presentazione, il rilascio e l'attuazione dei titoli edilizi dei singoli fabbricati sono riportati ai precedenti artt. 8 e 9.

#### **Art. 17) Alienazione delle aree**

Nel caso in cui la Ditta Attuatrice alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione (avendo già stipulato la convenzione), essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

Il Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e la sua variazione di intestazione potrà essere rilasciato alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fideiussioni della Ditta Attuatrice originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotti l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta Attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta Attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fideiussioni.

Negli atti di vendita dei singoli lotti dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, 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.

Nei rogiti dovrà essere riportato l'Art. 18 riguardante la validità del piano e le varianti.

#### **Art. 18) Validità del Piano Urbanistico Attuativo, Varianti**

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità per sei anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione (.../20...). Da tale data si applica quanto disposto nello strumento urbanistico generale vigente alla medesima scadenza, in combinato con quanto disposto dall'art.17 della Legge 17/08/1942 n. 1150, qualora applicabile.

La Ditta Attuatrice potrà proporre modifiche non sostanziali al Piano Urbanistico Attuativo per apportare modeste variazioni alle dimensioni dei lotti e alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o modifiche degli edifici, così come previsto nelle Norme di Attuazione del PUA. Tali modifiche, come definite all'art. 4 delle NTA del PUA, non costituiscono variante al Piano Particolareggiato e potranno attuarsi con intervento diretto, previo idoneo titolo abilitativo edilizio.

I termini di stipula della presente convenzione sono stabiliti in coerenza con le disposizioni dell'art.4 della L.R. 24/2017 e s.m.i..

#### **Art. 19) 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. 20) Spese e trascrizione**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili, compresi 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.

Il Conservatore dei Registri Immobiliari è autorizzato alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore.

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**