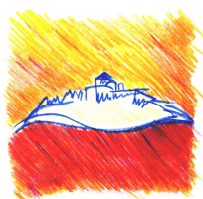




**COMUNE DI CESENA**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**

SERVIZIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI



**Dirigente di Settore**  
Emanuela Antoniacci

**Sindaco**  
Paolo Lucchi

**Assessore**  
Orazio Moretti

APPROVAZIONE  
**MARZO**  
2014

**PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP -  
Comparto C11 Fase 1, Pievesestina**

**Progettisti:**

Emanuela Antoniacci  
Otello Brighi  
Maria Chiara Magalotti  
Daniele Minotti  
Pierluigi Rossi  
Vincenzo Stivala

**Consulenti:**

Alessandro Biondi

**Collaboratori al progetto**

Natascia Cantoni  
Alberto Pezzi  
Elena Genghini  
Luciana Battistini  
Cristina Farnedi  
Barbara Maggioli

**Coordinatore elab.**

**cartografiche**  
Barbara Calisesi

**Collaboratori elab.**

**cartografiche**  
Mattia Brighi  
Leonardo Pirini  
Barbara Santarelli

7

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA  
**Servizio Insediamenti Produttivi**  
*Piazza Guidazzi n. 9 – Ridotto Teatro Bonci*  
*Tel 0547-3558155*

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
P.I.P. - COMPARTO C11 - Fase 1  
Zona D1E - Pievesestina

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

\*\*\*\*\*

Costituzione delle parti

\*\*\*\*\*

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in Cesena, ..... innanzi a me, dott. ...., sono personalmente comparsi senza l'assistenza di testimoni per espressa loro rinuncia e col mio consenso i sigg.:  
da una parte

Il sig. ing. Delpiano Alessandro, nato a Foggia il .././....nella persona del Funzionario Dirigente del *Settore Programmazione Urbanistica*, agente nella suddetta qualità e non altrimenti;

e dall'altra:

il sig. ...., Presidente del C.D.A. della SACIM S.r.l. di Cesena, via Carlo Cattaneo 109, (C.F.:...), agente in nome e per conto della SACIM S.r.l. sulla base di apposita delibera del C.D.A. e dei rimanenti 7 assegnatari del PIP comparto C11 fase 1, sulla base del "mandato di rappresentanza" conferito con atti Notaio Marco Maltoni in data 15/07/2004., rep. n. 4621/2799 e in data 16/09/2004, rep. 4830/2932, il quale sarà successivamente designato in questo atto con la denominazione "Soggetto attuatore".

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

- che il Comune di Cesena con delibera consiliare n. 316 del 30/11/2000, esecutiva dal 30/12/2000, ha approvato Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) relativo al comparto C11 Fase 1 sito nella zona produttiva D1E di Pievesestina e lo ha dotato degli elenchi costitutivi previsti dall'Art. 49, Legge Regionale n.47/1978, e Art. 42 Legge Regionale n.23/1980;

-che il PRG 85 aveva previsto, nella frazione di Pievesestina in v. San Cristoforo un'area produttiva pregressa -PIP C11 Fase1- successivamente confermata nel PRG 2000 (comparto n. 5) la cui attuazione è già stata sostanzialmente ultimata per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e sono stati avviati i lavori per la realizzazione dei fabbricati previsti dal PIP;

- che in data 16/06/2009 con atto notaio Maltoni, Rep. n. 14.650 è stata stipulata la convenzione del PIP che ha modificato la precedente del 07/10/2004;

- che il Piano degli Insediamenti Produttivi in parola è scaduto in data 30/11/2010;

- che l'area ha una superficie territoriale di circa mq. **130.122**;

- che la superficie fondiaria è pari a mq. **95.875**;

- che gli standard di progetto sono così quantificati:

a) verde pubblico mq. **14.880**;

b) parcheggi mq. **7.887**;

c) Viabilità marciapiedi e aiuole mq. **9.410**;

- che nel Comparto sono inoltre esistenti i seguenti immobili:

a) edificio di interesse storico-tipologico n. 152: S.Cop. mq. **319**;

SUL mq. **652**;

b) cabina ENEL con pertinenza mq. **121**;

- che la superficie utile lorda (SUL) di progetto è pari a mq. **72.500**;

**Tutto ciò premesso, e considerato come parte integrante e sostanziale della presente convenzione**

## VISTO

- l'art.8 della Legge 6/8/1967 n.765(che ha parzialmente sostituito l'art. 28 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n.1150) il quale subordina l'autorizzazione a lottizzare alla stipulazione di apposite Convenzioni;
- gli art.22 e 49 della Legge Regionale n.47 del 7/12/1978 modificata con la Legge Regionale n.23 del 29/03/1980;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 174 del 28/05/2013 che ha autorizzato le modifiche gestionali relative agli svincoli delle fidejussioni prestate a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..... con la quale è stato approvato il Piano degli Insediamenti Produttivi che dispone:
  1. modifica della precedente fascia di rispetto dell'elettrodotto ed individuazione della nuove fasce di rispetto definite dall'Area di Prima Approssimazione (A.P.A.) come convalidata da RFI;
  2. modifica della sagoma di massimo ingombro dei fabbricati sui lotti 1, 2, 3 ed 8 e della S. Cop. Massima consentita sul lotto 8;
  3. modifica della destinazione urbanistica dell'area di pertinenza dell'edificio di interesse storico-tipologico n° 152, da "verde pubblico" ad "area inedificabile" e inserimento, nel fabbricato di funzioni accessorie alle aziende insediate nel PIP (U4/1 - U4/2 limitatamente agli uffici dell'azienda, U3/6 limitatamente al terziario diffuso e artigianato di servizio).

### **Si conviene e si stipula quanto segue:**

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

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

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

La presente convenzione integra i contenuti, le modalità attuative, la disciplina degli interventi e gli impegni stabiliti nel precedente atto del 07/10/2004, Rep. 4978 del notaio Maltoni, di convenzionamento del Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) relativo al comparto C11 Fase 1 sito nella zona produttiva D1E di Pievesestina, limitatamente a:

1. modifica della precedente fascia di rispetto dell'elettrodotto ed individuazione della nuove fasce di rispetto definite dall'Area di Prima Approssimazione (A.P.A.) come convalidata da RFI;
2. modifica della sagoma di massimo ingombro dei fabbricati sui lotti 1, 2, 3 ed 8 e della S. Cop. Massima consentita sul lotto 8;
3. modifica della destinazione urbanistica dell'area di pertinenza dell'edificio di interesse storico-tipologico n° 152, da "verde pubblico" ad "area inedificabile" e inserimento, nel fabbricato di funzioni accessorie alle aziende insediate nel PIP (U4/1 – U4/2 limitatamente agli uffici dell'azienda, U3/6 limitatamente al terziario diffuso e artigianato di servizio).

Restano confermate tutte le altre disposizioni relative all'impianto urbanistico, agli indici e parametri del PIP previgente (S.U.L., S.F. dei lotti, distanze, destinazioni d'uso, altezze, ecc.), nella parte non modificata dalla presente convenzione.

Sono verificati e rispettati gli standard urbanistici ed i parametri del PIP anche in caso di inserimento di funzioni a maggior carico urbanistico rispetto alle precedenti previsioni (mq 652 di SUL ad uso U3/6 all'interno dell'edificio di interesse storico-tipologico n. 152).

### **Art. 3) Progetto di Piano degli Insediamenti Produttivi - PIP.**

L'attuazione sul terreno del PIP C11 Fase1 (Progresso PRG85 - Comparto n. 5) in località Pievesestina avverrà in conformità alle vigenti norme di PRG e di legge, alle disposizioni della presente convenzione secondo il progetto approvato il cui originale è depositato agli atti della Segreteria del Comune ed è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola 1	Relazione illustrativa
Tavola 2	Stralcio di PRG - estratto catastale
Tavola 3	Planimetria di progetto (Scala 1:1000)
Tavola 4	Schemi delle tipologie edilizie
Tavola 5	Norme Tecniche di Attuazione
Tavola 6	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
Tavola 7	Schema di Convenzione urbanistica

Restano confermate le disposizioni normative, le prescrizioni, i vincoli, gli indici e parametri urbanistici e quant'altro previsto del PIP previgente e dalla convenzione precedentemente stipulata con atto Rep. 4978 Raccolta 3033 del notaio Maltoni, in ogni parte non modificata dalla presente.

### **Art. 4) Oneri di urbanizzazione secondaria.**

Si conviene che l'onere di Urbanizzazione Secondaria, relativo alle nuove funzioni previste nell'edificio di interesse storico-tipologico n. 152, è di € 46,34529 per ogni mq. di superficie utile in caso di uso U3/6, ovvero di € 3,07498 per ogni mq. di Superficie utile lorda in caso di uso U4/1 e U 4/2, come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 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. A tale somma viene applicata, ai sensi del paragrafo 1.6.18 dell'allegato alla predetta Delibera Consiliare 298/1999, la riduzione del 30%.

Il versamento della somma risultante sarà dovuto da parte del proprietario dell'immobile, e corrisposto al Comune e prima del rilascio/perfezionamento dei titoli abilitativi edilizi per il cambio d'uso dell'edificio medesimo.

Inoltre, le singole ditte assegnatarie, al momento del ritiro del permesso di costruire relativo agli edifici da erigersi all' interno di ciascun lotto, dovranno versare il contributo previsto dall'art. 10, primo comma, della legge n.10 del 28/1/1977 per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per opere necessarie alla sistemazione dei luoghi.

### **Art. 5) 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. 6) Spese e trascrizione**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua

attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili, esclusi quelli di cessione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Ditta Attuatrice.

La presente convenzione è da registrarsi ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 131/1986.

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

legge urbanistica 1150/1942;

legge ponte 765/1967;

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

legge regionale 20/2000,

Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali.

Il presente atto verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, con esonero del competente Dirigente da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il **Comune di Cesena** .....

per la **Ditta Attuatrice** .....