



Comune di Cesena

VARIANTE a Piano Attuativo
di iniziativa privata
per l'area di Pievesestina
12/02 - AT4a

PROPRIETA'

ARCA spa

Via Emilia, 3902 - Budrio di Longiano (FC)

P.IVA 00138870407

ufficiotecnico.arca@pec.it

GOLDEN srl

Via F.lli Rosselli 46-Pesaro

P.IVA 02162800417

goldensrlpesaro@legalmail.it

ECOTECH srl

Via Pastore 185-Cesena

P.IVA 02203490400

commerciale.ecotechsrl@pecpu.telecompost.it

BARUZZI snc di BARUZZI NATALE & C.

Via Civinelli 945-Cesena

P.IVA 00280800400

baruzzi-snc@arubapec.it

VALORE CITTA'

Piazza del Popolo 10-Cesena

P.IVA 03752720403

valorecittasrl@pec.it

MEDIOLEASING spa

Via Ludovico Menicucci 4/6-Ancona

P.IVA 02232810420

segreteria.medioleasing@actaliscertymail.it

PROGETTISTA

Arch. EDOARDO PREGER

Studio Associato Preger

Via dell'Arrigoni n. 220 - 47522 Cesena

tel.fax 0547 318943 - e-mail info@studioassociatopreger.it

edoardo.preger@archiworldpec.it

COLLABORATORE

Geom. Casadei Daniele

Studio Tecnico Geometrie

V.le Bovio n.64 47521 Cesena

tel - fax 0547 - 613893 - e-mail studio.geometrie@fastwebnet.it

daniele.casadei@geopec.it

OGGETTO:

Schema di Convenzione

Settembre 2015

scala

tavola

R3

SCHEMA DI CONVENZIONE

(16/09/2015)

Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all' Area di Trasformazione Polifunzionale **AT4a 12/02** sita in località Pievesestina, via Larga e via Viazza, del Comune di Cesena, di proprietà **Golden S.r.l., Ecotech S.r.l., Baruzzi S.n.c. di Baruzzi Natale & C., Valore Città S.r.l., Arca S.p.a. e Medioleasing S.p.a.** (art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/42, modificata ed integrata dalla Legge n. 765 del 06/08/67; art. 25 della L.R. 47/1978 e s.m.; art. 41 della L.R. n. 20/2000.)

Costituzione delle parti

PREMESSO CHE

- i sottoscritti **Golden S.r.l., Ecotech S.r.l., Baruzzi S.n.c. di Baruzzi Natale & C., Valore Città S.r.l., Arca S.p.a. e Medioleasing S.p.a.**, di seguito indicati nel testo della presente convenzione come Ditta Attuatrice, sono proprietari dei terreni di superficie catastale pari a mq. 274.398,00 e di superficie reale pari a mq. **274.345,00** situati a Cesena in via Larga e v. Viazza, distinti al Catasto del Comune di Cesena al Foglio 23, con le p.lle n. 1239, 1241, 1269, 1271, 1292, 1301 (proprietà Golden S.r.l.), p.lle n. 1100, 1108, 1112, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1157, 1159, 1243, 1254, 1255, 1257, 1259, 1261, 1263, 1279, 1282, 1284, 213, 214, 1013, 1230, 1232, 1234, 325, 282, 272, 276, 1238, 1131, 1289, 1265, 1266, 1274, 1062, 1285, 1288, 278 (proprietà Medioleasing S.p.a.), p.lle n. 1016, 1227, 1228, 1231, 1233, 1235, 1237, 1268, 1273, 1290, 1291, 1293, 1300 (proprietà Baruzzi S.n.c.), p.lle n. 1275, 1276, 1280 (proprietà Valore Città S.r.l.), p.lle n. 1240, 1242, 1244, 1246, 1248, 1250, 1252, 1267, 1270, 1272, 1277, 1278, 1304, 1305 (proprietà Ecotech srl), p.lle 1306, 1256, 1258, 1260, 1262, 1264, 1281, 1283, 1229, 1286 (proprietà Arca S.p.a.);

- all'interno del perimetro di PUA sono inoltre comprese aree di proprietà pubblica ed in particolare mq 8.045 di Scolii consortili e fossi stradali privi di indice edificatorio;

- in data 25/09/2014 con deliberazione di C.C. n.78 è stato approvato il PUA in oggetto e in data 12/12/2014 è stata stipulata la Convenzione tra la Ditta Attuatrice ed il Comune di Cesena con atto Rep. 26155/168901 del notaio Marco Maltoni;

- in data 21/05/2015, con nota PG 0045103/351, la Ditta Attuatrice ha richiesto l'approvazione del progetto di Variante al PUA approvato, per modifiche che non incidono significativamente sull'impianto urbanistico e che sostanzialmente sono relative a :

- eliminazione del parcheggio pubblico posto a Nord (lotto 6) in adiacenza all'autostrada con recupero della superficie nei due parcheggi posti nel verde in adiacenza all'ingresso dell'Area;

- incremento delle aree di compensazione aggiuntiva trattenute in proprietà privata in adiacenza al lotto 6 in luogo del parcheggio pubblico riposizionato in altra zona del PUA;

- modifica delle superfici fondiari dei lotti 1 e 2 senza incremento della superficie complessiva;

- modifica della sagoma di massimo ingombro nei lotti 1, 5 e 6;

- modifica posizione della rotatoria di accesso all'area;

- modeste modifiche alle opere di urbanizzazione (pista ciclabile, vasca laminazione, parcheggi autotreni, reti e sottoservizi vari, ecc).

VISTO

- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/42, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 6.8.1967;

- l'art. 25 della Legge Regionale dell' Emilia-Romagna n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e l'art. 41 della L.R. 20/2000;

- il "Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali" approvato nel 2008 e successivamente modificato con deliberazione consiliare n. 223 del 25/11/2010;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. ... del ../..2015 con la quale è stata approvata la Variante al PUA che prevede le modifiche anzidette confermando ogni altra disposizione normativa, indici, parametri urbanistici, vincoli, prescrizioni e quanto

altro previsto dal PUA approvato con la predetta deliberazione consiliare n. 78/2014 in ogni parte non modificata;

- gli atti di vendita notaio Marco Maltoni in data 04/06/2015 (Rep. n. 26985 Racc. n. 17521) e in data 24/06/2015 (Rep. n. 27088 Racc. n. 17586), trasmessi al Comune con nota assunta al PG 78011/351 del 15/09/2015;

TUTTO CIÒ PREMesso E CONSIDERATO,

Tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e **Golden S.r.l., Ecotech S.r.l., Baruzzi S.n.c. di Baruzzi Natale & C., Valore Città S.r.l., Arca S.p.a. e Medioleasing S.p.a.**, in qualità di proprietari degli immobili sopra descritti in seguito denominati in questo atto come "Ditta Attuatrice", ai sensi delle Leggi sopracitate ed in conformità al Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena, per l'attuazione della Variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione polifunzionale AT4a 12/02 sita in località Pievesestina, via Larga e via Viazza, del Comune di Cesena,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) Premessa.

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

Art. 1 bis) Disponibilità delle aree.

La Ditta Attuatrice dichiara di avere piena disponibilità delle aree interessate dalla Variante al PUA e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi contenuti nella presente convenzione.

Art. 2) Oggetto della Convenzione.

La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dalla Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione polifunzionale AT4a 12/02, di cui agli articoli 42 e 46 delle NdA PRG2000.

Essa definisce, inoltre, la quantificazione delle aree pubbliche da realizzare/cedere al Comune e delle aree di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.12 NdA PRG 2000) che sono mantenute in proprietà da parte della Ditta Attuatrice.

Art. 3) Variante al Piano Urbanistico Attuativo.

L'attuazione della Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'A.T. polifunzionale AT 4a 12/02 avverrà in conformità alle vigenti norme di PRG e di legge, alle disposizioni della presente convenzione secondo il progetto della Variante al Piano Urbanistico Attuativo - il cui originale è allegato alla deliberazione di approvazione della Variante ed è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola R0	Elenco elaborati
Tavola R1	Relazione
Tav. R2	Norme tecniche di attuazione

Tav. R3	Schema di convenzione
Tavola 1	Inserimento rilievo sul PRG
Tavola 2	Indicazione proprietà e percentuali – Visure - Documentazione fotografica
Tavola 3	Rilievo e vincoli
Tavola 4	Schede
Tav. 5	Aree da cedere all'Amministrazione comunale
Tav. 6	Tavola di progetto
Tav. 7	Tavola comparativa
Tav. 8	Rete fogna nera – Rete acque di prima pioggia
Tav. 9	Rete gas – rete acquedotto
Tav. 10	Rete acquedotto duale
Tav. 11	Illuminazione pubblica

Restano confermate le disposizioni normative, le prescrizioni, i vincoli, gli indici e parametri urbanistici e quant'altro previsto nel PUA approvato con deliberazione consiliare n. 78 del 25/09/2014 e nella convenzione precedentemente stipulata con atto rep. Rep. 26155/168901 del notaio Marco Maltoni, in ogni parte non modificata dalla presente.

Art. 4) Quantificazione degli standard urbanistici e delle aree extra-standard.

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

- verde pubblico mq. 67.009,50, di cui mq 27.434,50 per standard dovuto e mq 39.575 per compensazione aggiuntiva;
- parcheggi pubblici mq.19.951,00;

Inoltre la presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata porta ad attuazione le aree di compensazione aggiuntiva agli standard che vengono mantenute in proprietà dalla Ditta Attuatrice e ricomprese nella Se, previa monetizzazione al Comune del valore corrispettivo, per gli usi consentiti dall'art. 42.12 delle NdA.

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

Art. 5) Cessione gratuita aree urbanizzazione primaria - Monetizzazione aree di compensazione aggiuntiva.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sè e per i suoi aventi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Cesena (L. 1150/42 - art. 28; L.R. 47/78 - artt. 25 e 22) le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella nella Tav. 5 della Variante al PUA, allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato " ").

La Ditta Attuatrice inoltre con la Variante al PUA mantiene la proprietà di ulteriori aree di compensazione aggiuntiva indicate nella Tav. 5 e 6 con destinazione a verde privato e parcheggio permeabile privato, inedificabili, per una superficie complessiva pari a mq. 842,00.

Il valore della monetizzazione, come determinato in relazione a provvedimenti del Settore Patrimonio, è pari a € 54,00 al mq.

La somma complessiva versata al Comune di Cesena, prima della sottoscrizione del presente atto, ammonta a (€/mq 54,00 x mq. 842,00) = € **45.468 (quarantacinquemilaquattrocentosessantotto/00)** (Quietanza della Tesoreria Comunale n. del .././....).

Art. 6) Prescrizioni

La Ditta Attuatrice si obbliga per sè e per i suoi aventi titolo a:

- prevedere e realizzare gli allacci acqua, fognatura nera, Enel, ecc, di cui al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative all'area a parcheggio adiacente la rotatoria di accesso, individuata dall'Amministrazione Comunale a servizio degli operatori di spettacoli viaggianti;
- vietare la sosta dei mezzi pesanti con i motori accesi nel parcheggio pubblico;
- vietare l'attività di rimessaggio, manutenzione-riparazione e lavaggio degli autocarri in sosta nel parcheggio pubblico;
- prevedere nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, la realizzazione di sistemi di trattamento acque di prima pioggia relativi al nuovo parcheggio autocarri.

Art. 7) 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. 8) 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**

