

**COMUNE DI CESENA**  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 10/06-AT4a**  
**CALABRINA**  
**Via Cervese**

DETERMINAZIONE n. 1330/2008

**COMMITTENTE: CECCARONI CAMBI VOGLIA PIER LUIGI**  
nato a Bergamo il 04/08/1935.  
residente in Cesena via Corso Comandini, n. 82.  
c.f.: CCC PLG 35M04 A794H

Oggetto della tavola:	Scala:	Tavola n.:
<b>SCHEMA DI CONVENZIONE</b>	/	<b>30</b>

**Il Progettista:**

-Studio Tecnico-  
-Dott. Ing. Angelo Farneti-

Viale G.Bovio, 68-Cesena-Tel.: 0547/29829 - fax: 0547/362746 -  
e-mail: studio.farneti@iol.it

**Data:**

Marzo 2012

PROPRIETA' RISERVATA: questo disegno non potrà essere riprodotto o reso noto a terzi senza la nostra autorizzazione; in caso contrario si agirà a termine di legge.

# SCHEMA DI CONVENZIONE

(28-05-2013)

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' Area di Trasformazione Polifunzionale **AT4a 10/06** sita in località Calabrina – v. Cervese, del Comune di Cesena, di proprietà di **CECCARONI CAMBI VOGLIA Pier Luigi**. (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

\*\*\*\*\*

*Pier Luigi Ceccaroni C.V.*

## 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 e n.95 del 29/03/2005 è stato approvata la Variante Generale al P.R.G. 2000 del Comune di Cesena;
- il P.R.G. subordina l'attuazione degli interventi nelle Aree di Trasformazione alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, nel seguito del presente atto definito Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in coerenza con il vigente P.R.G. 2000;
- il signor **CECCARONI CAMBI VOGLIA Pier Luigi** in seguito definito Ditta Attuatrice, è proprietario del terreno sito in località Calabrina, composto da terreno distinto nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 49 con le p.lle n. 36 parte, 155 parte, di superficie pari a mq. 26.956;
- all'interno del perimetro è compreso un tratto di scolo consorziale di superficie pari a circa mq. 1.380, privo di potenzialità edificatoria;
- con determinazione dirigenziale n. 1330 del 30/07/2008, è stata autorizzata la presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata;
- in data 18/08/2008 la Ditta Attuatrice ha presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata Fascicolo 2010/URB\_PUA/98;
- in data 24/05/2013 sono stati sottoscritti i seguenti atti:
  - a) "Convenzione accessiva alle convenzioni urbanistiche dei piani attuativi in località Pioppa - Calabrina per il risanamento della rete di fognatura nera (Repertorio n. 42108 del 24 maggio 2013). Detta convenzione, stipulata tra il Comune ed i soggetti attuatori di alcuni comparti situati nella zona di Pioppa Calabrina, costituisce accordo formale tra lo stesso Ente e i privati proprietari di alcune Aree di Trasformazione polifunzionali e residenziali e Tessuto residenziale, individua il soggetto attuatore delle opere (Hera), stabilisce l'ammontare dell'impegno economico conseguente, definisce le modalità di progettazione, realizzazione e remunerazione dei lavori relativi ai potenziamenti infrastrutturali della rete fognaria principale.
  - b) "Erogazione del contributo in conto impianti relativa all'intervento "risanamento della rete di fognatura nera in località Pioppa-Calabrina" da parte del Comune di Cesena a Romagna acque-società delle fonti s.p.a" (Repertorio n. 42109 del 24 maggio 2013).
- la preventiva sottoscrizione degli atti anzidetti ha fornito le garanzie sulla sostenibilità infrastrutturale-ambientale dell'insediamento con la prestazione al Comune delle relative fidejussioni da parte dei soggetti privati firmatari.
- il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) a termini di legge è stato depositato in libera visione al pubblico dal 05/01/2011 al 05/02/2011, nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e che con la deliberazione della Giunta Comunale n. ... del .../2013 esecutiva dal .../2013 Il Piano è stato approvato, con in allegato lo schema della presente convenzione;
- la Ditta Attuatrice, con nota P.G. n. 0051704/2010 del 18/08/2010, ha presentato istanza, ai sensi del vigente Regolamento comunale per l'Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, per l'assegnazione diretta delle aree di cui all'art. 42.08bis delle NdA PRG 2000, (art. 16 - 5° comma) o, in subordine, per la cessione diretta delle aree e degli immobili di cui all'art. 42.08bis delle NdA PRG 2000, agli aventi titolo, al prezzo ed alle condizioni definite nello stesso Regolamento (artt. 16, 17);

V I S T I

2

*Pier Luigi Cambi Voglia C.U.*

- 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 la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 23/04/2009 e s.m.i. e il Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, approvato con del. C.C. n. 179 del 06/11/2008 e s.m.i.,
- la deliberazione della Giunta Comunale n. ... del .../2013, esecutiva dal .../2013 di approvazione del PUA, con la quale è stato disposto, tra l'altro, ai sensi dell'art. 16 del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali anzidetto, il mantenimento in proprietà alla ditta attuatrice, a titolo oneroso, degli immobili di cui all'art. 42.08bis NdA PRG 2000, per effetto della quale non viene trasferita all'Ente la Superficie utile lorda corrispondente;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 291 del 14/09/2004 e s.m. di determinazione definitiva degli impegni infrastrutturali relativi alle aree di trasformazione del P.R.G. 2000, da allegare al Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,**

tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e il signor **CECCARONI CAMBI VOGLIA Pier Luigi**, in qualità di proprietario delle aree sopra descritte in seguito denominato 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 delle opere comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione polifunzionale AT4a 10/06 in località Calabrina di Cesena - Via Cervese,

### **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 Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione polifunzionale AT 4a 10/06 di cui all'art. 46 delle NdA del P.R.G. 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante ai diversi proprietari, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici e le aree destinate all'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08 bis NdA PRG 2000), oggetto di mantenimento in proprietà ai sensi art. 16 del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali;

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

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sul terreno sito in località Calabrina, relativo all'A.T. polifunzionale AT 4a 10/06 avverrà in conformità alle vigenti

*Pier Luigi Ceccaroni C.V.*

norme di P.R.G. e di legge, alle disposizioni della presente convenzione e alle relative prescrizioni di cui ai pareri degli Enti e Servizi consegnate alla ditta attuatrice, secondo il progetto il cui originale è allegato alla deliberazione di approvazione del PUA sopra richiamato ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Certificati catastali;
- Tav. 2a – Documentazione fotografica;
- Tav. 2b – Stato di fatto, profili esistenti, sovrapposizione catastale-PRG;
- Tav. 3 – Planimetria di progetto – Dati tecnici;
- Tav. 4 – Planimetria aree da cedere;
- Tav. 5 - Planimetria verde pubblico;
- Tav. 6 – Schemi profili/sezioni di progetto;
- Tav.7 – Schema tipologia “A” - Art. 42.08bis;
- Tav. 8 – Planivolumetrico;
- Tav. 9 – Planimetria rete acque bianche;
- Tav.10 -Relazione calcolo invarianza idraulica, calcolo vasca laminazione e relazione calcolo luce a battente;
- Tav.11 – Planimetria rete acque nere;
- Tav.12 – Planimetria rete acquedotto;
- Tav.13 – Planimetria rete gas;
- Tav.14 – Planimetria rete isole ecologiche;
- Tav.15 – Planimetria rete cablata;
- Tav.16 – Planimetria rete ENEL;
- Tav.17 – Planimetria rete TELECOM;
- Tav.18 – Planimetria rete illuminazione pubblica;
- Tav.19 – Planimetria sinottica delle reti;
- Tav.20 – Sezioni stradali;
- Tav.21 – Computo metrico estimativo;
- Tav.22 – Norme tecniche di attuazione;
- Tav.23 – Relazione illustrativa;
- Tav.24 – Relazione geologica;
- Tav.25 – Relazione di fattibilità geotecnica;
- Tav.26 – Relazione acustica;
- Tav.27 – Dichiarazione vigili del fuoco;
- Tav.28 – Relazione per la verifica di assoggettabilità del Piano Attuativo a VAS;
- Tav.29 – Schema rotatoria – Impegni da PPA;
- Tav.30 – Schema di convenzione;

Le planimetrie di progetto in formato CAD georeferenziate secondo le coordinate comunali ed eseguite in base agli standard definiti dal documento denominato “Data base topografico” su supporto informatico, sono state approvate, ai sensi dell’art. 42 del regolamento edilizio Comunale, dal SIT in data 11/1/2000;

#### **Art. 4) Quantificazione dell’edificabilità.**

L’edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è complessivamente di mq. 10.782,00 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente ai seguenti usi

- Medio piccola struttura di vendita alimentare mq. 1.500 (uso U 3/2);
- Commercio all’ingrosso, depositi e magazzini, artigianato mq. 4282,00 (usi: U 3/7 – U 4/2 – U 4/1). (SUL di iniziativa privata: 2836,40 mq; SUL art.42.08 bis NDA PRG 2000 : 1445,60 mq.);
- Complessi direzionali, attrezzature socio-sanitarie mq. 5.000 (uso U 3/9) - (SUL di iniziativa privata: 3750,00 mq; SUL art.42.08 bis NDA PRG 2000: 1250,00 mq.).

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

4

*Pro. G. Cecchi C.U.*

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. 5.039,80;
- parcheggi pubblici mq. 4.038,80. In coerenza con l'art. 24 delle NdA del PRG 2000, viene monetizzata una quota di mq. 67,09 pari al 2,46% (inferiore alla quantità consentita dall'art 24 NdA -15%- pari mq. 409,09) della superficie di parcheggio pubblico realtivo all'uso U 3/9;

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

#### **Art. 6) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria.**

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 per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tav. 4 del P.U.A allegata al presente atto di cui fa parte integrante con la lettera "...".

#### **Art. 7) Assegnazione da parte del Comune delle aree e/o edifici, provenienti dall'applicazione dell'art. 42.08 bis delle NdA del PRG 2000**

Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. ... del .../2013, di approvazione del PUA, ha disposto -tra l'altro- il mantenimento in proprietà, a titolo oneroso, delle quote di Sul riservata al Comune (art. 42.08 bis NdA PRG 2000), in virtù del quale, nella fattispecie, non viene trasferita all'Ente la superficie dell'immobile corrispondente, compresa nell'Area di Trasformazione AT4a 10/06 - v. Cervese in località Calabrina.

In tale atto è stato precisato anche l'impegno finanziario, nella misura determinata dal Settore competente, a carico della ditta attuatrice a fronte della mancata cessione al comune di Cesena delle predette quote di Sul riservate alle politiche insediative di interesse pubblico. Tale impegno finanziario è stato rapportato al prezzo di cessione previsto dall'art. 17 del Regolamento comunale di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali e pertanto l'importo versato al Comune prima della sottoscrizione della presente convenzione, come definito dal settore competente, ammonta a € 248.076,08 (duecentoquarantottomilazeroseitasettasei/08).

La ditta attuatrice inoltre, in relazione agli anzidetti immobili oggetto di mantenimento in proprietà, si impegna a rispettare le condizioni di cui al 4° comma dell'art. 4 delle "Norme generali di utilizzazione delle aree", contenute nell'Allegato A del Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali che, tra l'altro, dispongono l'inalienabilità e l'affitto dei fabbricati per dieci anni, dalla data di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, senza la preventiva autorizzazione del Comune di Cesena.

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

La Ditta Attuatrice si obbliga per sè e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al P.U.A. di cui alla presente convenzione :

- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili, i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
- la rete fognante nera;
- la rete di fognatura bianca di canalizzazione delle acque meteoriche ed i sistemi di laminazione;

- gli impianti di distribuzione dell'acqua;
- gli spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le aree verdi;
- gli allacciamenti a tutte le reti sopracitate.

In adempimento agli impegni previsti dal PPA la Ditta Attuatrice, infine, si obbliga ad assumere a proprio carico il 50% del costo complessivo della rotatoria tra v. Cervese e v. Mariana.

La stessa ditta, con la stipula della convenzione accessiva richiamata in premessa e sottoscritta in data 24/05/2013, ha assunto gli impegni finanziari relativi alla realizzazione dei potenziamenti infrastrutturali della rete acque reflue Pioppa-Calabrina.

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 nel Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche e nel Regolamento del patrimonio immobiliare.

La Ditta Attuatrice si obbliga pertanto ad eseguire le opere di urbanizzazione in conformità alle anzidette disposizioni anche qualora risultassero difformità tra il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e le disposizioni del Regolamento per la realizzazione e la cessione delle aree pubbliche.

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

In coerenza con le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche previste nelle Aree di Trasformazione" le opere di urbanizzazione indicate nel precedente articolo, ai fini del rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici e dei relativi certificati di conformità edilizia e agibilità, 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 cadotoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera entro e fuori comparto come successivamente precisate;
- reti dell'acqua potabile e del gas;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dei dati.

Essendo il comparto di dimensioni contenute, in conformità al punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA, è possibile il rilascio del Permesso di costruire delle degli edifici, risultando gli stessi funzionalmente collegati alle urbanizzazioni, alle seguenti condizioni:

- avvenuta stipula della presente Convenzione;
- avvenuto ritiro, da parte della Ditta Attuatrice, del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e avvenuto inizio lavori delle stesse;
- avvenuto inizio lavori dei potenziamenti infrastrutturali descritti all'art.8 ivi compresi i lavori fuori comparto relativi alla rete di fognatura nera per il

*Pin G. Ceccarone C.V.*

risanamento degli agglomerati di Pioppa e Calabrina con il collettamento dei reflui al depuratore comunale;

B) Opere indispensabili per il rilascio del certificato di agibilità o di conformità edilizia:

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento della rete di fognatura nera all'impianto di depurazione comunale;
- allacciamento dell'acquedotto e dell'energia elettrica;
- pavimentazioni stradali e opere accessorie;
- marciapiedi;
- segnaletica;
- verde e piantumazioni;

I certificati di conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potranno essere rilasciati dopo che per le suddette opere sia stato eseguito il collaudo provvisorio e 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 Piano Urbanistico Attuativo secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche" 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 anzidetta si impegna a versare, nella misura definita dagli uffici competenti, il contributo relativo alla monetizzazione di quota parte dello standard di parcheggio pubblico (mq. 67,09), prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, a favore del cap. 47680 - monetizzazione opere di urbanizzazione.

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 dal citato Regolamento Comunale, 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 PUA, tutte le prescrizioni contenute all'interno dei pareri degli Enti e Servizi, richiamati all'interno della deliberazione di Giunta Comunale n° 111 del 17/7/2013, di approvazione del PUA.

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

La Ditta Attuatrice ha fornito congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 8.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere, comprensive di IVA, è risultata di € 849.485,27 (ottocentoquarantanovemilaquattrocentoottantacinque/27), pari ad € 772.259,34 + IVA al 10%, salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Le fideiussioni sono prestate con le seguenti tempistiche e modalità:

7

*Per G. Cecchi C.V.*

40% (quaranta per cento) pari ad € **339.794,11**  
(trecentotrentanovemilasettecentonovantaquattro/11) viene garantito alla stipula della presente convenzione con polizza .....

30% (trenta per cento) pari a € **254.845,58**  
(duecentocinquantaquattromilaottocentoquarantacinque/58) viene garantito prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

il residuo 30% (trenta per cento) pari € **254.845,58**  
(duecentocinquantaquattromilaottocentoquarantacinque/58) viene garantito prima del rilascio/perfezionamento dei titoli abilitativi dei fabbricati.

La fideiussione bancaria/assicurativa relativa al 50% del costo complessivo della rotatoria tra v. Cervese e v. Mariana, quantificata in base al costo presunto delle opere, comprensive di IVA, è risultata di € **27.500,00 (ventisette milacinquecento/00)** pari ad (€ 25.000+ IVA al 10%), viene garantita alla stipula della presente convenzione con polizza .....

Le garanzie relative alla realizzazione dei potenziamenti infrastrutturali descritti all'art.8 ivi compresi i lavori fuori comparto relativi alla rete di fognatura nera per il risanamento degli agglomerati di Pioppa e Calabrina con il collettamento dei reflui al depuratore comunale si sono costituite con la sottoscrizione della convenzione accessiva richiamata in premessa.

La custodia, le modalità di svincolo e l'eventuale incasso, da parte del Comune di Cesena, delle fideiussioni sono stabilite dal "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche presenti nei Piani Urbanistici Attuativi."

#### **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:

- € 3,07498/mq. di Sul in caso di usi a deposito e artigianali(U 4/2-U 4/1);

- € 3,07550/mq. di Sul in caso di usi commerciali all'ingrosso (U 3/7).

Complessivamente detti usi ammontano a mq. 4.282,40;

- € 46,34529/mq di Sul per gli usi U 3/2 – Medio piccola struttura di vendita alimentare e U 3/9 - Complessi direzionali (complessivamente 6.500 mq. di Sul).

così come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999-e successivi aggiornamenti.

Stante ad oggi l'indeterminatezza degli usi effettivi U 3/7 – U 4/2, che saranno insediati, si deve assumere come riferimento per la determinazione dell'onere di urbanizzazione secondaria il valore pari a € 3,07550.

La cifra risultante dall'applicazione di € 3,07550 al mq. di SUL x mq. 4.282,40 di superficie utile lorda con funzioni commerciali all'ingrosso/deposito/artigianali è pari a € 13.170,52 (3,07550 €/mq x 4.282,40 mq = € 13.170,52).

Secondo il disposto dell'art. 6 delle NdA PRG 2000, la superficie massima costruibile nel PUA è la Sul (Superficie utile lorda).

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, per Medio piccole strutture di vendita alimentare e Complessi direzionali, la Sul prevista (mq. 6.500,00) è stata ricondotta a Su (Superficie utile netta) applicando una riduzione forfettaria del 10%: 6500,00 mq di Sul – 10% = 5.850 mq di Su..

L'effettiva verifica della reale Superficie utile netta corrispondente agli edifici previsti nel PUA e il conseguente conguaglio sul conteggio degli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune, dovrà avvenire prima del rilascio dei titoli abilitativi degli edifici anzidetti.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,34529 al mq. di Su. per mq. 5.850 di Su. con funzione commerciale al dettaglio e direzionale compresa nel P.U.A., è pari a € 271.119,95 (46,34529 €/mq x mq 5.850).

Il totale complessivo è pari a € 13.170,52 + € 271.119,95 = € 284.290,47.

Il versamento della suddetta somma viene rateizzato in due quote pari ciascuna al 50 % del totale.

L'onere relativo alla 1° quota è stato assolto dalla Ditta Attuatrice mediante versamento di € 142.145,24 in data *././.* con quietanza/e n. ....

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

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

La Ditta Attuatrice come previsto dall'art. 3 del "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche previste nelle Aree di Trasformazione" si impegna a corrispondere al Comune, contestualmente al ritiro del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la somma di € 7.722,59 (€ 772.259,34 x 1%) come definita dal Regolamento anzidetto.

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 ed 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 del comparto dovrà essere ritirato nel termine massimo di anni due dalla data di stipula della presente convenzione.

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.

Per il rilascio dei Permessi di costruire dei fabbricati, in relazione alle opere di urbanizzazione necessarie al nuovo insediamento, dovrà essere avviata la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate nell'art. 9, punto A), mentre per i certificati di conformità edilizia e agibilità, dovranno essere ultimate, collaudate in via provvisoria e cedute tutte le opere indicate all'articolo 9, punto B).

#### **Art 14 bis) Penali**

In caso di inosservanza dei termini previsti per il ritiro del Permesso di costruire di cui all'articolo precedente viene applicata una penale pari ad € 100,00 per ogni giorno di ritardo a titolo di indennità di mora.

In caso di inosservanza dei termini previsti per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", viene applicata per ogni giorno di ritardo rispetto alla data fissata per l'ultimazione delle opere, 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

*Per G. Ceccari C.S.*

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 precedente articolo 12, nel periodo di vigenza delle stesse.

#### **Art. 15) 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 destinazioni d'uso riportate nel Piano Urbanistico Attuativo.

Per il rilascio dei Permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere rispettate le condizioni previste al precedente art. 9 punto A).

I progetti degli edifici finalizzati all'ottenimento dei Permessi di costruire devono inoltre prevedere idonei sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in ottemperanza alla D.A.L. Regione Emilia-Romagna n° 156/2008 e s.m.i., e secondo quanto stabilito dall'articolo 6 delle NTA di PUA;

#### **Art. 16) Alienazione delle aree.**

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni l'intera area interessata dalla lottizzazione, 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.

Nei rogiti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di Opere di Urbanizzazione (OO.UU.), in quanto la Ditta Attuatrice sulle stesse OO.UU. ha assunto, con la stipula della presente convenzione, particolari impegni verso il Comune inerenti alla realizzazione e cessione di tutte le OO.UU. relative al comparto.

Nei rogiti dovrà essere riportato il successivo art.17 relativo alle Varianti al PUA e le disposizioni contenute nell'art. 4 delle Norme allegate al Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, inerenti il "divieto di alienazione, cessione o affitto".

#### **Art. 17) Validità del Piano Urbanistico Attuativo e possibilità di proroga, Varianti**

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità per dieci anni dalla stipula della presente convenzione. Da tale data si applica quanto disposto dalla L. 1150/42 all'art. 17.

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 OO.UU. o modifiche degli edifici così come previsto al punto 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

*Per l'ing. Cecchi C.U.*

Tali modifiche, che non costituiscono variante al Piano Particolareggiato, verranno istruite dall'Ufficio competente al rilascio del Permesso di costruire, eventualmente sottoposte alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Varianti sostanziali che modificano il planivolumetrico, introducano una nuova funzione (fatta eccezione per quanto previsto al punto 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA) od eliminino una funzione prevista nel PUA, oppure varianti che apportino modifiche tipologiche non previste, dovranno essere proposte dall'insieme dei proprietari del comparto, compresi quelli a cui la Ditta Attuatrice abbia venduto lotti o fabbricati. Tali varianti sostanziali dovranno essere approvate con lo stesso iter di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

#### **Art. 18) 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. 19) 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**

.....  
*Franco Ceccaroni C. V.*

