

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 11/01-AT4a BORGO MARINGON

Via Rovescio

3^a VARIANTE

COMMITTENTI: BUSSOLA S.R.L.

con sede in Cesena, via Uberti n° 14.
c.f.: 02324170402 - pec: bussola.srl@pec.it

MARTINO S.R.L.

con sede in Cesena, via Rasi e Spinelli n° 194.
c.f.: 02478360403 - pec: martino@evopec.it

Ditta Utilizzatrice:

MOSCONI SRL

con sede a Cesena
via Emilia Ponente n°2406
c.f.: 03302480409

pec: mosconisrl@pec.confartigianato.it

FRAER LEASING S.P.A.

con sede in Cesena, via Madonna dello Schioppo n° 67
c.f.: 01826950402 pec: fraerleasing@legalmail.it

Oggetto della Tavola:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Scala:

/

Tavola n°

8

Il Progettista

Studio Tecnico

Dott. Ing. Angelo Farneti

Viale G. Bovio, 68-Cesena (FC)-Tel. 0547/29829;
Fax 0547/362746; e-mail: studio.farneti@iol.it - pec: angelo.farneti@ingpec.eu

Data:

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.

FILE: PUA/S.MARTINO/DAPP definitivo/VARIANTE n°3/CONV_FRONTESPIZIO.doc

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

(26/10/2015)

(05/11/2015)

Terza Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all' Area di Trasformazione Polifunzionale **AT4a 11/01** sita in località Borgo Maringon del Comune di Cesena, di proprietà di **BUSSOLA s.r.l. – MARTINO s.r.l., FRAER LEASING s.r.l. e MOSCONI S.r.l.**

(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

BUSSOLA s.r.l.

Via Ubertini 14

47023 CESENA (FO)

Cod. Fisc. e P.IVA 02324170402

MOSCONI S.R.L.
Via Ubertini 14
47023 CESENA (FO)
P.I. 02324170402

FRAER Leasing S.p.A.
In qualità di proprietà Concedente in leasing (non Commitente)

BUSSOLA s.r.l.
Via Uberti, 14
47023 CESENA (FO)
Cod. Fisc. e P. IVA 02924170402

PREMesso CHE

- i sottoscritti Bussola s.r.l., Martino s.r.l., Fraer Leasing s.r.l. e Mosconi s.r.l., di seguito indicati nel testo della presente convenzione come Ditta Attuatrice, sono proprietari, per quanto riguarda Bussola s.r.l., Martino s.r.l. e Fraer Leasing s.r.l. e utilizzatrice per quanto riguarda Mosconi s.r.l., dei terreni situati a Cesena in località Borgo Maringon, aventi superficie catastale di circa mq. 34.995 distinti al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 5, mapp. 725,726, 670parte, 602, 97, 352, 67, oggetto della presente variante;
- in data 12/02/2009 con deliberazione consiliare n. 23 è stato approvato il PUA per l'attuazione delle aree anzidette ed è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra la Ditta Attuatrice ed il Comune di Cesena con atto Rep. 134234 del notaio Maria Chiara Scardovi in data 17/12/2009. Tale Convenzione prevede, tra l'altro, la cessione al Comune della quota di edificabilità per politiche di interesse pubblico di cui all'art. 42.08bis, Nda del PRG2000;
- in data 13/09/2011 con deliberazione della Giunta Comunale n. 323 è stata approvata la Prima Variante al PUA per modifiche relative alla anzidetta quota di edificabilità, senza però che sia avvenuta la sottoscrizione della relativa Convenzione Urbanistica.
- in data 10/04/2014 (PGN 0031771/351) la ditta attuatrice presentava una Seconda Variante al PUA che però veniva diniegata dal Comune con deliberazione della Giunta Comunale n. 202 del 01/09/2015.
- infine, in data 12/10/2015 (con nota PG 0087260/2015), la Ditta Attuatrice ha presentato istanza per una Terza Variante al PUA riguardante:
 - la quota di edificabilità riservata al Comune (art. 42.08bis delle Nda di PRG2000). Viene ceduta gratuitamente al Comune di un'area urbanizzata corrispondente ad un indice di Ut 0,04 mq/mq, da comprendere nella Superficie edificabile e viene mantenuta in proprietà privata la restante quota di Ut pari a 0,06 mq/mq;
 - la modifica dell'assetto delle aree edificabili con la previsione, in aggiunta ai lotti del PUA approvato, di un ulteriore lotto "C" privo di indice edificatorio, destinato a piazzale di deposito e movimentazione merci a servizio di attività contigua esterna al comparto;

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 vigente "Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. del esecutiva dal di approvazione della Terza Variante al PUA, con in allegato lo schema della presente convenzione, con la quale è stata disposta, tra l'altro, ai sensi dell'art. 16 del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali e dell'art. 42.08bis Nda PRG 2000, la cessione al Comune a titolo gratuito, di un'area urbanizzata corrispondente ad un indice Ut 0,04 mq/mq, da comprendere nella Superficie edificabile relativa agli immobili di cui all'anzidetto art. 42.08bis Nda PRG 2000;

TUTTO CIÒ PREMesso E CONSIDERATO,

FRAER Leasing S.p.A.
In qualità di proprietà convenzionata in leasing (non Committente)

tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e le società BUSSOLA s.r.l., MARTINO s.r.l. FRAER LEASING s.r.l. e MOSCONI S.r.l., in qualità di proprietari per quanto riguarda Bussola s.r.l., Martino s.r.l. e Fraer Leasing s.r.l. e utilizzatrice per quanto riguarda Mosconi s.r.l., delle aree sopra descritte in seguito unitariamente 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 Terza Variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione polifunzionale AT4a 11/01 sita in località Borgo Maringon 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 Terza 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 Terza Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione polifunzionale AT4a 11/01, di cui agli articoli 42 e 46 delle NdA PRG2000.

Essa definisce, inoltre, la consistenza e le caratteristiche delle aree per le politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08 bis NdA PRG 2000).

Art. 3) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

L'attuazione della Terza Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sul terreno sito in località Borgo Maringon relativo all'A.T. polifunzionale AT4a 11/01 avverrà in conformità alle vigenti norme di PRG e di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto il cui originale è allegato alla deliberazione di approvazione della Terza Variante al PUA sopra richiamata e costituito dai seguenti elaborati:

	Elenco tavole
Tavola 1	Stralcio di P.R.G.
Tavola 2	Certificati catastali
Tavola 3	Planimetria di progetto
Tavola 4	Documentazione fotografica
Tavola 5	Relazione illustrativa
Tavola 6	Norme tecniche di attuazione
Tavola 7	Schema tipologia fabbricato
Tavola 8	Schema di convenzione

Restano confermate le disposizioni normative, le prescrizioni, i vincoli, gli indici e parametri urbanistici e quant'altro previsto dal PUA precedentemente approvato con deliberazione consiliare n. 23 del 12/02/2009 e dalla convenzione precedentemente stipulata con atto rep. 134234 del 17/12/2009 del Notaio Maria Chiara Scardovi, in ogni parte non modificata dalla presente.

BUSSOLA s.r.l.
Via Uberti, 14
47023 CESENA (PS)
Cod. Fisc. / P. IVA 02324170402

FRAER Leasing S.p.A.
In qualità di proprietà Concessione in leasing (non Commitente)

BUSSOLA s.r.l.
Via Uberti, 1/A
47028 CESENA (FO)
Cod. Fisc. P. IVA 02324170402

Art. 4) 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 Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali e dell'art. 42.08 bis NdA PRG 2000, la Giunta Comunale con propria deliberazione n. del di approvazione della Terza Variante PUA ha disposto, tra l'altro, la cessione gratuita al Comune di aree - urbanizzate dalla ditta attuatrice - corrispondenti ad un indice Ut 0,04 mq/mq (mq. 1371,94 di Sul), così come individuate nella Tav. 3 della citata Variante. 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 (mq. 2057,91 di Sul) 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 gratuita al Comune di Cesena dei terreni corrispondenti all'anzidetta Ut 0,04 mq/mq, che dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione.

Ai sensi del Regolamento per l'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 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. 5) Garanzie.

La Ditta attuatrice in sede di stipula della convenzione urbanistica del PUA - atto Rep. 134234 del notaio Maria Chiara Scardovi in data 17/12/2009- ha già fornito congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Tali garanzie sono comprensive della realizzazione della quota di opere di urbanizzazione corrispondente alle aree di cui all'art. 42.08bis NdA PRG 2000, di cui al precedente art.4, da cedere gratuitamente al Comune da parte della ditta attuatrice.

Art. 6) Modalità di affidamento esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione presenti nel Piano Urbanistico Attuativo relativo al comparto AT4a 11/01, 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 Attuatrice, inoltre, si impegna ad affidare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale 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 inerenti a spazi pubblici e da utilizzare a tali fini a seguito della progettazione del comparto.

MOCOLINI SRL - Socio Unico
Via Nuova Ponente, 400
00144 ROMA (RM)
P.I. 0949990967

FRAER Leasing Sp.A.
in qualità di proprietà Concedente (non Committente)

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. 9) 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 delle Ditte Bussola s.r.l. e Martino s.r.l..

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**

BUSSOLA s.r.l.
Via Uberti, 14
47023 CESENA (FO)
Cod. Fisc. e P. IVA 02324170402

MORONI SRL - s.r.l.
Via della Pace, 2
MILANO (MI)
P.I. 03702480961

FRAER Leasing S.p.A.
Via ...
P.I. ...