

S. Ulderischi

Dott. ANTONIO PORFIRI  
NOTAIO IN CESENA

REPERTORIO N. 220.905

FASCICOLO N. 51.813

**Convenzione** del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' Area di Trasformazione Residenziale AT5 05/19 sita in Cesena località Tipano Via Tipano, comparto est di proprietà "LA CITTA' S.R.L.", (ART.28 della Legge 1150 del 17 agosto 1942, modificata ed integrata dalla legge n.765 del 6 agosto 1967; art. 25 della L.R. 47/1978 e s.m.; art. 41 della L.R. n. 20/2000).

**Registrato a:**  
**CESENA**  
**il 19/12/2011**  
**al n. 10440**  
**Serie 1T**  
**€ 323,00**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici il giorno sei del mese di dicembre.

In Cesena, nel mio studio in Via Albertini n.12.

Innanzi a me, Dr. ANTONIO PORFIRI, Notaio in Cesena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, sono presenti:

**Trascritto a:**  
**FORLÌ**  
**il 20/12/2011**  
**Art. 13080**  
**€ 203,00**

da una parte:

- BISCAGLIA arch. ANNA MARIA, nata a Riccione (RN) il giorno 19 novembre 1954, domiciliata per la carica in Cesena (FC) Piazza del Popolo, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente in rappresentanza del:

"COMUNE DI CESENA", codice fiscale 00143280402, nella sua veste e qualifica di Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica, Servizio Aree di Trasformazione, a norma dell'art.40 dello Statuto Comunale e dell'art.47 del Regolamento dei Contratti, per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 223 del 10 dicembre 2009, immediatamente esecutiva;

DI CESENA  
O GENER  
28 DIC. 2011  
PFR

e dall'altra parte:

- MACORI MARCO, nato a Cesena (FC) il giorno 05 marzo 1974, residente a Cesena (FC) Via Piave n.29, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente in rappresentanza della società:

"LA CITTA' S.R.L.", codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Forlì-Cesena 03427490408, con sede legale in Cesena (FC) Via Uberti n.14, con capitale sociale di Euro 7.600.000,00, interamente versato, nella sua veste e qualifica di presidente del consiglio di amministrazione, all'uopo espressamente autorizzato con verbale del consiglio di amministrazione della suddetta società in data 5 dicembre 2011. Detti Componenti, della identità personale, qualifica e poteri dei quali io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono:

- che 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;

- che 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

STUDIO NOTARILE PORFIRI - 47521 CESENA - VIA ALBERTINI, 12 - TEL. 0547 21.002

presente atto definito Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in coerenza con il vigente P.R.G. 2000;

- che la società "LA CITTA' S.R.L.", di seguito denominata Ditta Attuatrice, è proprietaria del terreno sito in Cesena, loc. Tipano, via Tipano, comparto est, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio n. 144 con le particelle 240 parte, 55 parte e 2161, della superficie catastale di mq. 8.140 e reale di mq. 8.304;

- che all'interno del comparto è presente l'area di proprietà comunale distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 144 con la particella 163 parte della superficie catastale reale di mq 1690, pervenuta al Comune di Cesena con atto di permuta stipulato dal Segretario generale del medesimo Comune di Cesena il 13 settembre 1980 Rep.n.29263; su tale area, in posizione marginale si trova una porzione dell'edificio destinato a spogliatoio a servizio del campo sportivo limitrofo; alla superficie di pertinenza del fabbricato di mq 188, ai sensi della delibera di Giunta n. 199 del 04.07.2006, non rientrando nella trasformazione, non è attribuita edificabilità;

- che con determinazione dirigenziale n. 1810 del 23.10.2007 La Città s.r.l. è stata autorizzata alla presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata riguardante l'intero comparto, subordinando l'approvazione del PUA alla sottoscrizione dell'accordo fra Hera e i privati lottizzanti per la realizzazione del nuovo tratto di collettore fognario esterno alle aree necessario per garantire la sostenibilità dell'intervento e subordinando la sottoscrizione della convenzione urbanistica all'inizio lavori; tale prescrizione è stata superata, nel corso del procedimento di approvazione del P.U.A., subordinando l'inizio lavori dei costruendi edifici, all'inizio lavori dell'opera relativa al potenziamento della rete gas-acqua esterna al P.U.A.;

- con determina dirigenziale n. 557 del 30.03.2009, a parziale rettifica della suindicata determinazione n. 1810 del 23.10.2007, di autorizzazione alla presentazione del P.U.A in parola, sono stati definiti gli impegni dei soggetti attuatori, il comparto AT5 05/19 in relazione alle modalità di partecipazione alla spesa per la realizzazione del nuovo collettore fognario della Valle del Savio, coerentemente a quanto disposto dalla deliberazione di Giunta comunale n. 75 del 24.03.2009 e superato il dispositivo che condizionava l'approvazione del PUA e la stipula della convenzione;

- che con il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) vengono portati ad attuazione gli obiettivi di disegno urbano del P.R.G e stabilite le quantità edificabili dei diversi soggetti attuatori, espresse in Superficie Utile Lorda come definita all'art. 5 delle NDA del P.R.G. e come dettagliato all'art. 3 del Regolamento Edilizio;

- che pertanto con il suddetto Piano Urbanistico Attuativo

(P.U.A.) sono individuate:

=le aree pubbliche destinate alla realizzazione di standard urbanistici, lotto ERP, viabilità e aree di compensazione aggiuntiva;

=le superfici edificabili per la realizzazione dell'indice di edificabilità privata (espressa in Superficie Utile Lorda) in attuazione del P.R.G., riportate nella Tav. 3 di progetto;

- che in data 12.12.2007 la Ditta Attuatrice ha presentato al Comune di Cesena il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G.N. 49594/2007;

- che i competenti Settori dei LL.PP hanno espresso parere favorevole con prescrizioni in data 16.06.09;

- che il Servizio Pianificazione territoriale della Provincia Forlì-Cesena ha espresso parere favorevole con osservazione in data 13.01.2009;

- che il Quartiere interessato dall'intervento ha espresso parere favorevole in data 30.01.2009;

- che l'Azienda Sanitaria Locale Cesena ha espresso parere favorevole il 05.03.2009;

- che ARPA ha espresso parere favorevole con prescrizioni in data 16.06.2009;

- che l'Amministrazione Provinciale con Delibera di Giunta Provinciale n. 68478/334 del 28.07.09 ha escluso il piano dalla procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica);

- che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, dopo aver rinviato la pratica il 16.09.2008 con una serie di richieste, ha successivamente il 20.11.2008 espresso parere favorevole con prescrizione;

- che il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e dell'art. 25 della Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, è stato depositato in libera visione al pubblico dal giorno 11.09.2009 al giorno 11.10.2009 e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni,

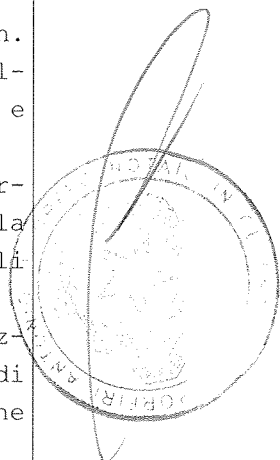
V I S T O

- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/'42, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 6.8.1967 il quale subordina l'autorizzazione a lottizzare alla stipula di una apposita convenzione tra il Comune e la Ditta Attuatrice;

- 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, che stabiliscono le modalità di formazione e approvazione dei Piani Particolareggiati;

- il Dlgs 152/2008 che ha modificato il Dlgs 163/2006, in particolare per quanto riguarda l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri;

- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" che stabilisce le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'art. 8 che



consente di affidare alla Ditta Attuatrice l'espletamento delle procedure previste dal Codice dei Contratti;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n.298 del 16/12/1999 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in applicazione della Legge n. 10 del 28.1.1977;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 104 del 26/04/2004 con la quale è stato approvato il Programma Pluriennale di Attuazione e la successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 223 del 15/12/2005.

- la deliberazione del Consiglio Comunale n.223 del 10 dicembre 2009 immediatamente esecutiva con cui è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata contenente in allegato lo schema della presente convenzione sottoscritta dalla Ditta Attuatrice per preventiva accettazione.

Quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto il Comune di Cesena, come rappresentato, la società "LA CITTA' S.R.L.", come rappresentata, quest'ultima in qualità di proprietaria delle aree sopradescritte, in seguito denominata in questo atto come "Ditta Attuatrice" ai sensi delle Leggi sopracitate ed in conformità al Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena, Variante Generale 2000, approvato dalla Provincia Forlì-Cesena con Delibera di Giunta Provinciale n.348 del 29/07/2003 e n.95 del 29/03/2005 e successive modificazioni, per l'attuazione delle opere comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata di un'area di trasformazione residenziale AT5 05/19 in Cesena loc. Tipano, via Tipano comparto est nel Comune di Cesena,

CONVENGONO E STIPULANO 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 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 residenziale AT5 05/19 di cui all'art. 47 delle NDA del P.R.G. 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante alla società proprietaria, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici, per E.R.P. e compensazione aggiuntiva necessari all'attuazione delle previsioni del P.R.G..

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

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sul terreno sito in Cesena loc. Tipano, via Tipano relativo all'A.T. residenziale AT5 05/19 avverrà in conformità alle vigenti norme di P.R.G. e di legge, alle disposizioni della presente con-

venzione secondo il progetto del Piano Urbanistico Attuativo - il cui originale è depositato presso la Segreteria del Comune ed è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 Documentazione fotografica
- TAV. 2 Inquadramento urbanistico con sovrapposizione della planimetria catastale con le tavole del P.R.G. e rilievo
- TAV. 3 Tavola di progetto
- TAV. 4.A Tipologia edilizia A
- TAV. 4.B Tipologia edilizia B
- TAV. 4.C Tipologia edilizia C
- TAV: 5 Schema acque bianche
- TAV. 6 Schema acque nere
- TAV. 6a Linee acquedotto - gas
- TAV. 7 Schema illuminazione pubblica
- TAV. 8 Verde pubblico e arredo urbano
- TAV. 8.a Indici ecologici
- TAV. 9 Aree da cedere
- TAV. 10 Viabilità, visuale libera e segnaletica stradale
- TAV. 11 Previsione di pista ciclabile
- TAV. 12 Linee Telecom ed Enel
- TAV: 13 Tavola Sinottica dei sottoservizi
- TAV. 14 Particolare e sezione tipo della Rotatoria
- TAV. 15 Valutazione previsionale di clima acustico
- TAV. 16 Indagini geologiche e idrogeologiche
- TAV. 17 Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATI:

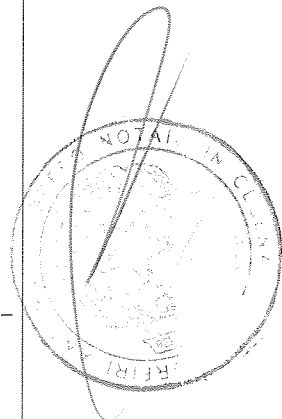
- A Relazione tecnica generale
- B Visure catastali ed estratto di mappa
- C Studio di massima di compatibilità idraulica
- D Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, di nuova rotatoria e di cabina ENEL
- E Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione fuori comparto sulla via vicinale del campo sportivo
- F V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica)

Progetto preliminare delle OO.UU

- TAV: 5 Schema acque bianche
- TAV. 6 Schema acque nere
- TAV. 6a Linee acquedotto - gas
- TAV. 7 Schema illuminazione pubblica
- TAV. 12 Linee Telecom ed Enel
- TAV: 13 Tavola Sinottica dei sottoservizi
- TAV. 14 Particolare e sezione tipo della Rotatoria
- TAV. 17 Relazione tecnica

ALLEGATI:

- A Relazione illustrativa
- D Calcolo sommario della spesa
- E Studio di prefattibilità ambientale
- F Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- 7 Relazione di calcolo dell'illuminazione pubblica



**Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità.**

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata, è di mq. 1.246 di Superficie utile lorda (Sul) di proprietà privata e mq. 225 di proprietà comunale, per un totale di mq. 1.471 corrispondente all'uso residenziale ed è previsto inoltre un intervento di ERP per una SUL di mq. 250 da realizzare su area di compensazione aggiuntiva.

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

Gli standards urbanistici relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo, compresa l'edilizia residenziale pubblica (ERP), 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. 664;
- parcheggi pubblici mq. 335

Inoltre il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata porta ad attuazione:

le aree di compensazione aggiuntiva agli standards da destinare a verde da cedere al Comune a prezzo convenzionale (art.42.08 NDA PRG 2000) pari a mq. 4.189;

il lotto di pertinenza della superficie ERP per mq. 417.

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 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 (L. 1150/42 - art. 28; L.R. 47/78 - artt. 25 e 22) le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tav. 9 che, debitamente sottoscritta dai comparenti e da me Notaio controfirmata, al presente atto si allega sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avutane dalle parti.

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 nella TAV. 9 sopracitata ed allegata.

L'estensione totale delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva da destinare a verde è di mq. 4.189 e verranno trasferite al Comune dalla Ditta Attuatrice al prezzo convenzionale di € 0.01 al mq. 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 € 41,89 e sarà versato alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune.

**Art. 7) Aree destinate ad ERP.**

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo a cedere al Comune, all'interno delle aree di compensazione aggiuntiva a prezzo convenzionale di € 0,01 al mq., l'area di pertinenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica di mq. 417 per un importo di € 4,17 + IVA secondo il Piano approvato. Tale area risulta accorpata al lotto di pertinenza della SUL comunale per un totale di mq. 793 che la Ditta Attuatrice cederà unitariamente.

Tale cessione costituisce condizione per il rilascio del Permesso di costruire delle OO.UU.

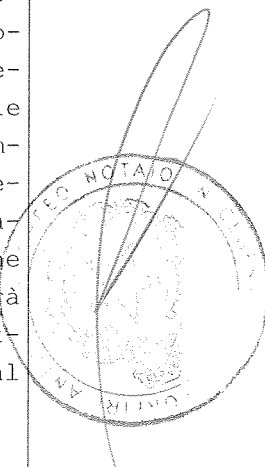
Il Comune si impegna a rimborsare alla Ditta Attuatrice, nel caso di intervento diretto da parte del Comune, o dal futuro assegnatario del lotto ERP individuato tramite bando, la quota parte delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 111.309,00 e la quota parte della rotatoria su via Tipano pari a € 6.594,00, proporzionate in relazione alla SUL di mq. 475 e indicizzate con l'indice Istat Vita per un importo presunto complessivo di € 117.903,00.

**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 P.U.A. di cui alla presente convenzione:

- gli impianti di distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- 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 strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
- le aree verdi;
- gli allacciamenti a tutte le reti sopracitate.

La Ditta Attuatrice, inoltre, si obbliga per se e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico in quota proporzionale alla SUL insieme all'AT 05/18, la realizzazione della rotatoria su via Tipano necessaria al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana secondo le previsioni del PRG vigente - (art. 14 - Relazione del Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008). La rotatoria sarà realizzata dalla Ditta Attuatrice dei due comparti o in alternativa dal Comune, nel momento in cui sarà data attuazione all'AT 05/18 su cui insiste in parte. In quella fase sarà quantificato con precisione l'importo a carico della Ditta Attuatrice. Il costo della rotatoria valutato sommariamente dal Settore Infrastrutture e mobilità è di € 140.000,00.



Al fine della realizzazione delle opere di cui al presente articolo, la Ditta Attuatrice ha presentato con pratica edilizia n. 10 del 18 gennaio 2010, il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione al Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale, ai fini del rilascio del Permesso di costruire.

**Art . 8 bis) Opere di urbanizzazione primaria extra comparto**

La Ditta Attuatrice per sé, e per i suoi aventi titolo, si obbliga agli adempimenti derivanti dall'adesione al "Consorzio Vallata del Savio" costituito con atto da me Notaio autentificato in data 23 marzo 2009 Rep. 209180/45446, registrato a Cesena il 30 marzo 2009 al n.2760 Serie 1T, ed agli impegni contratti tra questo e l'Amministrazione comunale attraverso la sottoscrizione della convenzione accessiva in data 22.04.2009 inerente il finanziamento parziale dell'intervento di potenziamento del collettore fognario di Via Savio, Viale Gramsci e Via Ricci nel quartiere Oltresavio, opera necessaria a garantire le condizioni di sostenibilità della previsione urbanistica, nonché alla realizzazione delle opere per il potenziamento della rete gas-acqua esterna al comparto.

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

In coerenza con le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", 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 piste ciclabili) comprensiva di sottofondazione e fondazione, escluse le pavimentazioni;
- reti di fognatura bianca, comprensive del bacino di laminazione e delle caditoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera, dell'acqua potabile, rete del gas;

- canalizzazioni dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dati.

B) - L'inizio lavori degli edifici é subordinato all'inizio lavori per il potenziamento della rete gas-acqua esterna al comparto.

C) - Opere indispensabili per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità:

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento della rete di fognatura nera all'impianto di depurazione comunale o altro sistema di trattamento;
- allacciamento dell'acquedotto e dell'energia elettrica;
- pavimentazioni stradali e opere accessorie;
- marciapiedi;
- illuminazione pubblica;



- 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.

I certificati di conformità edilizia ed agibilità parziali potranno essere rilasciati, in casi particolari, previa verifica di fruibilità delle opere di urbanizzazione.

**Art.10) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.**

La Ditta Attuatrice si impegna ad affidare i lavori e realizzare le opere di urbanizzazione nel rispetto delle disposizioni contenute nel Dlgs 163/2006 come modificato e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" con particolare riguardo agli articoli 8, 11 e 12 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

L'Amministrazione Comunale autorizza la Ditta attuatrice e i suoi aventi causa all'esecuzione di tutti gli interventi da eseguirsi fuori comparto al fine di un corretto raccordo e completamento delle opere con le infrastrutture esistenti (sottoservizi, marciapiedi, pavimentazioni; ecc.) e agli interventi di ripristino delle pavimentazioni ed opere esistenti causate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile al cantiere stesso.

**Art. 11) Modalità di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione.**

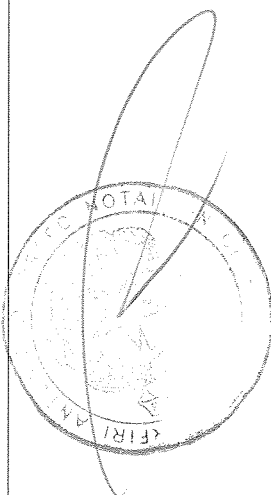
La Ditta Attuatrice si impegna per sé e per i suoi aventi diritto a realizzare e cedere al Comune le opere di urbanizzazione presenti nel Piano Urbanistico Attuativo secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" e nel "Regolamento 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.

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.

**Art. 12) Garanzie.**

La Ditta Attuatrice, ai sensi del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", 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 al



paragrafo 8) e seguenti.

La fideiussione bancaria o assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere, comprensivo di IVA, è risultata di €. 403.290,00 (Polizza della "COFACE ASSICURAZIONI S.P.A." n.1872150).

La fideiussione bancaria o assicurativa per la realizzazione di parte della rotatoria fra via Tipano e l'ingresso alle AT, quantificate in base al 100% del costo presunto dell'opera comprensivo di IVA così come da valutazione del Settore Infrastrutture e Mobilità in €.140.000,00, è risultata per la quota parte di spettanza di €. 23.891,00 (Polizza "COFACE ASSICURAZIONI S.P.A." n.1872152).

La custodia, le modalità di svincolo e l'eventuale incasso della fideiussione sono stabilite dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

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 "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", quando questa non vi abbia provveduto nei tempi e nei modi stabiliti. A tal fine la Ditta Attuatrice autorizza fin da ora, nel caso di cui al presente comma, 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.

**Art. 13) 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 € 46,27173 per ogni mq. di Superficie Utile prevista dal Piano Urbanistico Attuativo, 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, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,27173 al mq. di S.U. con la riduzione al 60% prevista per la zona, per mq. 1.121 di Superficie Utile con funzioni residenziali compresi nel P.U.A. è pari a € 31.122,00 ( € 46,27173 X 1.121 x 0,60).

Tale cifra può essere scontata fino al 50% nel caso di costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti in base al Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 24/11/2005. Tale sconto verrà applicato al momento del rilascio del Permesso di

costruire con la verifica della percentuale di sconto dovuto. 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 € 15.561,00 (quindicimilacinquecentosessantuno virgola zero zero) come risulta dalla Quietanza del Servizio di Tesoreria del Comune di Cesena n.5839 del 6 dicembre 2011 di complessivi Euro 16.061,00 (sedicimilasessantuno virgola zero zero) in quanto comprensiva dei diritti di segreteria pari a Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero).

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

**Art. 14) Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione comunale.**

La Ditta Attuatrice come previsto dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" si impegna a corrispondere al Comune, contestualmente al ritiro del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la somma di € 7.333,00 calcolata al 2% dell'importo presunto delle opere.

Tale somma sarà corrisposta a titolo di compartecipazione alle spese per costi e compensi professionali sostenuti dall'Amministrazione Comunale comunque connessi all'affidamento di incarichi e all'espletamento di attività finalizzate ad assicurare l'effettività dei controlli a carico delle fasi delle procedure di attuazione dell'intervento e del relativo collaudo, oltre a costituire contributo per le spese ed i costi relativi alle attività istruttorie 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.

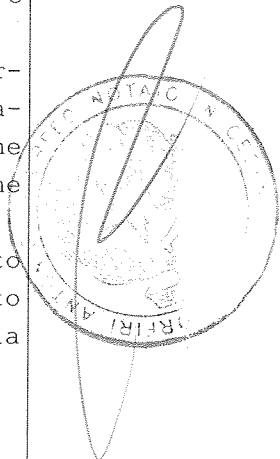
**Art. 15) Programma di realizzazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione e ultimazione delle opere.**

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.

Non potrà essere rilasciato il Permesso di costruire delle O.O.UU. prima che sia stato ceduto il lotto destinato ad ERP e alla SUL comunale.

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.

L'inizio dei lavori degli edifici dovrà essere subordinato all'inizio dei lavori del progetto denominato "Potenziamento collettore di fognatura nera da ubicarsi in Cesena lungo Via



Savio, Viale Gramsci e Via Ricci".

Per il rilascio dei Permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere ultimate le 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 C).

**Art 15 bis) Penali**

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per il ritiro del Permesso di costruire di cui all'articolo precedente, verrà applicata una penale pari a 100,00 € per ogni giorno di ritardo a titolo di indennità di mora.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", verrà applicata 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 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. 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 del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle particolari norme di attuazione e al rispetto delle tipologie riportate nel Piano Urbanistico Attuativo.

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

Nel caso che 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 potranno essere rilasciati 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 edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non an-

cora 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 solidalmente 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 OO.UU., 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 le Varianti.

**Art. 18) 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 varianti non sostanziali al Piano Urbanistico Attuativo per apportare modeste modifiche alle dimensioni dei lotti e alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle opere di OO.UU. o modifiche alle finiture degli edifici.

In entrambi i casi la variante verrà istruita dall'Ufficio competente, eventualmente sottoposta alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ed approvata con determina dirigenziale.

Varianti che modifichino il planivolumetrico oppure introducano una nuova funzione od eliminino una funzione prevista nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo, 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.

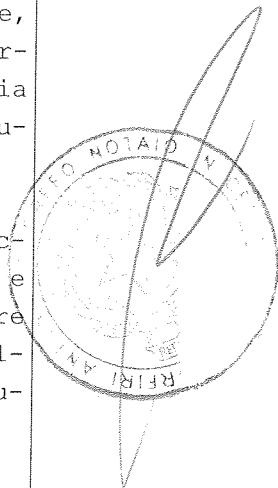
Tali varianti sostanziali dovranno essere approvate con lo stesso iter del Piano Urbanistico Attuativo.

**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 ed 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, esclu-



si quelli di cessione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Ditta Attuatrice.

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

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

legge urbanistica 1150/1942;

legge ponte 765/1967;

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

Il presente atto verrà trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Servizio di Pubblicità Immobiliare, con esonero del competente Direttore da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo.

Per il presente atto l'imposta di bollo verrà assolta ai sensi del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997 n.463, così come modificato dal Decreto Legislativo 18 gennaio 2000 n.9 e successive modifiche e integrazioni, da ultimo D.M. 22/02/2007.

Io Notaio, ho letto ai comparenti che lo hanno approvato, questo atto scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia in quattro fogli occupati per tredici pagine intere e fin qui della quattordicesima.

Viene sottoscritto alle ore sedici e trenta minuti.

F.ti: ANNA MARIA BISCAGLIA - MARCO MACORI - ANTONIO PORFIRI  
Notaio.

**COMUNE  
DI  
CESENA**

**STUDIO TECNICO DI  
ARCHITETTURA  
ARREDAMENTO E  
URBANISTICA**

Via Tiberti 21 Cesena (FC) tel e fax 0547/29376

ALLEGATO "A" AL N. 51.813

COMMITTENTE:

CITTA' s.r.l.  
Via Tiberti, 14 - 47023 CESENA  
Tel: 03427490408

DIS. N.

SCALA

9

1:500

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER AREA DI  
CONNESSIONE DEI MARGINI URBANI SITA IN  
CESENA LOCALITA' TIPANO - VIA TIPANO  
COMPARTO EST AT 05/19 AT5**

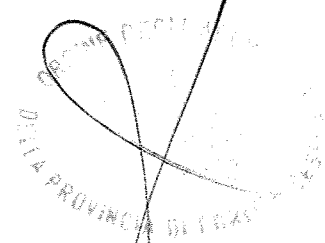
OGGETTO DEL DISEGNO:

TERRE DA CEDERE

DATA  
LUGLIO 2008

TIMBRO E FIRMA

*Luigi De Luca*



**PROGETTO: ARCHITETTO MASSIMO ROVERETI**

