

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione Residenziale AT3 AT5 05/16 sita nel Comune di Cesena a S.Mauro, via Savio, di proprietà delle società Job – House S.r.l., Lombardi & Briganti S.p.a. Costruzioni Edili, La Città S.r.l., D.E.S.A. Immobiliare S.r.l., Primavera S.a.s. di Lucchi Ing. Athos & C., Immobiliare Sacchi S.r.l., Impresa Edile Caligari S.r.l., Ilem Immobiliare S.r.l. e dei Signori Amadori Marisa, Fabbri Andrea, Fabbri Stefano, Pezzi Luigina, Piscaglia Guerrino, Gasperini Leo, Piraccini Vittoria (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).

### **1° sub comparto**

\*\*\*\*\*

Costituzione delle parti

\*\*\*\*\*

## **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, n. 95 del 29/03/2005, n. 372 del 18/10/2005 e n. 165 del 08/05/2007 è stata approvata la Variante Generale al PRG 2000 del Comune di Cesena;
- il P.R.G. subordina l'attuazione degli interventi nelle Aree di Trasformazione all'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 e nel rispetto delle quantità edificabili e delle regole stabilite;
- le società Job – House S.r.l., Lombardi & Briganti S.p.a. Costruzioni Edili, La Città S.r.l., D.E.S.A. Immobiliare S.r.l., Primavera S.a.s. di Lucchi Ing. Athos & C., Immobiliare Sacchi S.r.l., Impresa Edile Caligari S.r.l., Ilem Immobiliare S.r.l. e i Signori Amadori Marisa, Fabbri Andrea, Fabbri Stefano, Pezzi Luigina, Piscaglia Guerrino, Gasperini Leo, Piraccini Vittoria, sono proprietari dei terreni siti a S. Mauro, via Savio, distinti al Foglio n. 146 p.lle 1, 12, 39, 97, 123, 124 parte, 125 parte, 130, 428 parte, 430, 431, 2079, 2174 parte, 2176 parte, 2180, 2181 parte, 511, 2074, 2075, 2077, 181, 2230, 106, 2231, 25, 195, 2290, 2076, 2078, 104, 144, 145, 182, 446, 447, 2280, 2279, 2281, 2282, per una superficie complessiva di mq. 108.907 compresi all'interno del 1° sub – comparto; le proprietà sopra citate hanno costituito in data 10.09.2008 con atto del notaio Antonio Porfiri, rep. n. 206.797, fasc. n. 44.159, il "Consorzio via Ancona – via Savio", in seguito definito Ditta Attuatrice;
- all'interno del PUA il Comune di Cesena è proprietario dei terreni distinti al Foglio n. 146 p.lle 527 e 528, di superficie complessiva di mq. 1045 che, ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 199/2006, essendo coinvolti nella trasformazione, maturano un indice edificatorio di mq 157; tale Superficie Utile Lorda di proprietà comunale viene utilizzata insieme alla Superficie ERP per la realizzazione di alloggi sociali;
- all'interno del comparto è presente una porzione di via vic.le Francesco Mami per una superficie di mq. 1759 circa che mantiene le sue caratteristiche e alla quale non è stato attribuito alcun indice edificatorio;
- con determinazione dirigenziale n. 681 del 21/04/2008 successivamente rettificata dalla determinazione dirigenziale n. 570 del 31/03/2009 le proprietà richiedenti sono state autorizzate alla presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata con la previsione di due sub comparti ad attuazione differita;
- in data 30/06/2008 la Ditta Attuatrice ha presentato al Comune di Cesena il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G. 30402/2008, EDIPR n. 175 del 30/06/2008 Fascicolo 2010/URB\_PUA/000050, con la previsione di due stralci attuativi

funzionali ad attuazione differita e che al riguardo sono stati acquisiti tutti i pareri necessari;

- 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 15/07/2011 al 14/08/2011, nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e che con la deliberazione di Giunta Comunale n. ....del ..... esecutiva dal ..... è stato approvato, con in allegato lo schema della presente convenzione;

### **V I S T I**

- l'art. 5 comma 13 lettera b) del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, come sostituita dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106;
- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06/08/1967;
- l'art. 25 della Legge Regionale dell' Emilia-Romagna n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e l'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 20/2000;
- il D.Lgs. 163/2006 come modificato dal D.Lgs. 152/2008;
- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione";

### **T U T T O   C I Ò   P R E M E S S O**

tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e il Consorzio via Ancona - via Savio, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Ditta Attuatrice", amministrato dal Sig. Abbondanza Valerio in qualità di Presidente del Consiglio Direttivo 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 residenziale 05/16 AT3 - AT5 S. Mauro - via Savio sita in Comune di Cesena, relativamente al 1° subcomparto;

### **S I   C O N V I E N E   E   S I   S T I P U L A   Q U A N T O   S E G U E**

## **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 1° sub comparto del P.U.A. ad eccezione delle particelle Foglio 146 n. 527 e 528 di proprietà comunale e di essere in grado di assumere, senza riserve, tutti gli obblighi contenuti nella presente convenzione.

Il Comune non interviene in questo atto come proprietario in quanto la Superficie di spettanza viene utilizzata unitamente alla Superficie ERP per la realizzazione di alloggi sociali con le procedure dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Il Comune si impegna prima del rilascio del permesso di costruire delle OO.UU. a cedere i terreni citati di sua proprietà al fine di consentire l'attuazione del disegno del Piano come meglio specificato nel successivo art. 6 ter.

## **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 05/16 AT3 – AT5 di cui all'art. 42, 45, 47 e 50 delle Norme di Attuazione del PRG 2000 del Comune di Cesena, relativamente al 1° subcomparto.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante alla proprietà, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici, per ERP, per compensazione aggiuntiva per l'attuazione delle previsioni del PRG.

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

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sul terreno sito in Cesena zona San Mauro, via Savio, relativo all'Area di Trasformazione residenziale 05/16 AT3 – AT5 avverrà in conformità alle vigenti norme di PRG e di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto del Piano Urbanistico Attuativo - il cui originale è agli atti della Segreteria del Comune - ed è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola A.00	Certificati catastali
Tavola A.01	Mappa catastale
Tavola A.02	Stato attuale
Tavola A.03	Inquadramento urbanistico
Tavola A.04	Documentazione fotografica
Tavola A.05	Planimetria di progetto
Tavola A.06	Schemi dei profili
Tavola A.07	Planimetria aree da cedere
Tavola A.08	Planimetria Verde Pubblico

Tavola A.09	Planimetria Superfici Permeabili
Tavola A.10	Planimetria viabilità
Tavola A.10 bis	Planimetria barriera antirumore
Tavola A.11	Planimetria connessioni ciclopedonali
Tavola A.12	Schede tipologiche
Tavola A.12 ERP	Schede tipologie lotto ERP
Tavola A.13	Planimetria verifica altezze edifici
Allegato 14	Relazione tecnica illustrativa
Allegato 15	Norme tecniche di attuazione
Tavola S01	Planimetria generale con riferimento dei picchetti stradali e quote altimetriche
Tavola S01a	Planimetria sinottica reti gestite da Hera
Tavola S01b	Planimetria sinottica reti gestite da Hera
Tavola S01c	Planimetria sinottica reti gestite da Hera
Tavola S02	Planimetria generale con schema della rete acque meteoriche
Tavola S03	Planimetria generale con schema della rete acque nere
Tavola S04	Planimetria generale con schema delle reti di acqua e gas
Tavola S05	Planimetria generale con schema della rete di illuminazione pubblica
Tavola S06	Planimetria generale con schema della rete Telecom
Tavola S07	Planimetria generale con schema della rete di Media e Bassa Tensione
Tavola S08	Profili stradali
Tavola S09	Profili della rete di smaltimento acque meteoriche
Tavola S10	Profili della rete di smaltimento acque nere
Tavola S11	Sezioni stradali tipo
Tavola S12	Planimetria generale isole ecologiche
Allegato S13	Relazione tecnica schema reti di scolo acque meteoriche e invarianza idraulica
Allegato S14	Relazione tecnica rete fognaria di smaltimento acque nere
Allegato S15	Relazione infrastrutturale
Allegato S15.01	Relazione tecnica pubblica illuminazione
Tavola S16	Planimetria generale e schemi grafici rete di smaltimento acque meteoriche scarico a fiume
Tavola S17	Profilo rete di smaltimento acque meteoriche - scarico a fiume
Allegato 01	Computo metrico estimativo
Allegato 01/A	Computo metrico estimativo – Scarico a fiume
Allegato 02	Relazione geologica e geotecnica
Allegato 03	Valutazione Previsionale di Clima Acustico
Allegato 04	Rapporto ambientale preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica
Allegato 05	Autorizzazioni e prescrizioni degli Enti
Allegato 06	Dichiarazione per il rispetto delle norme antincendio
Allegato 07	Dichiarazione per il rispetto della Legge 13/'89 e s.m.
Allegato 08	Schema di convenzione

Allegato 09          Rischio stradale

PROGETTO PRELIMINARE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Allegato A	Relazione illustrativa
Allegato B	Relazione di invarianza idraulica
Allegato C	Rischio stradale
Allegato D	Studio di prefattibilità ambientale
Allegato E	Indagine geologica, idrogeologica e archeologica preliminare
Allegato F	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
Allegato G	Calcolo sommario della spesa
Tavola S01	Planimetria generale e schemi grafici: riferimento dei picchetti stradali e quote altimetriche
Tavola S02	Planimetria generale e schemi grafici: rete acque meteoriche
Tavola S03	Planimetria generale e schemi grafici: rete acque nere
Tavola S04	Planimetria generale e schemi grafici: reti di acqua e gas
Tavola S05	Planimetria generale e schemi grafici: rete di illuminazione pubblica
Tavola S06	Planimetria generale e schemi grafici: rete Telecom
Tavola S07	Planimetria generale e schemi grafici: rete di Media e Bassa Tensione
Tavola S08	Planimetria generale e schemi grafici: profili stradali
Tavola S09	Planimetria generale e schemi grafici: profili della rete di smaltimento acque meteoriche
Tavola S10	Planimetria generale e schemi grafici: profili della rete di smaltimento acque nere
Tavola S11	Planimetria generale e schemi grafici: sezioni stradali tipo
Tavola S12	Planimetria generale e schemi grafici: isole ecologiche
Tavola S16	Planimetria generale e schemi grafici: rete di smaltimento acque meteoriche scarico a fiume
Tavola S17	Planimetria generale e schemi grafici: profilo rete di smaltimento acque meteoriche scarico a fiume

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

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel 1° sub comparto del presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata, è di mq.16.492 di Superficie Utile Lorda (SUL) destinati all'esclusivo uso residenziale U 1/1, a cui si aggiungono 3039 mq. di Superficie Utile Lorda di ERP.

La Superficie Utile Lorda inerente la proprietà comunale pari a mq 157 è prevista in accorpamento alla Superficie ERP per un totale quindi di mq. 3.196. La SUL di proprietà della Ditta attuatrice ammonta pertanto a mq.16.335.

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

Gli standard 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 PRG 2000, sono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico mq. 7640;
- parcheggi pubblici mq. 3941.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata prevede altresì la cessione al Comune delle aree di compensazione aggiuntiva agli standard a prezzo convenzionale (art. 42.08 NDA PRG 2000) per una superficie pari a mq. 22.432 e la cessione del lotto di pertinenza della superficie ERP per mq. 5613. Il lotto ERP comprende anche una porzione di area di proprietà comunale di mq 494 (mq 333 di Se + mq 161 di area di compensazione aggiuntiva).

La precisa ed effettiva quantificazione delle aree sopracitate dovrà essere definita attraverso la predisposizione del tipo di frazionamento dei terreni oggetto di cessione, previo collaudo delle opere di urbanizzazione.

**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 le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tavola A.07 "*Planimetria aree da cedere*", allegata al presente atto a costituirne parte integrante (Allegato "A").

La Ditta Attuatrice cede a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva previste a verde indicate nell'anzidetta Tavola A.07 allegata al presente atto e secondo le quantità precisate nel frazionamento. L'estensione totale di tali aree di compensazione aggiuntiva è pari a mq. 22.432.

Dette aree sono trasferite al Comune dalla Ditta Attuatrice al prezzo convenzionale di € 0,01 al metro quadrato, 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 € 224,32 (duecentoventiquattro/32) e sarà versato alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune.

La Ditta Attuatrice si obbliga inoltre per sé e per i suoi aventi titolo a cedere gratuitamente le aree esterne al comparto distinte al Catasto Terreni al Foglio 146, p.lle 2174 parte, 2176 parte, 2179, 2181 parte, 2190, per complessivi mq. 1671 reali e destinate dal PRG a Servizi di quartiere (art 56) al fine di dare piena attuazione alle previsioni di PRG e di PUA.

**Art. 6 bis) 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 al prezzo convenzionale di € 0.01 al mq., l'area di pertinenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica di mq. 5613 per un importo di € 56,13 + IVA presunta pari a € 354.800,00 per un totale di € 354.856,13 secondo il Piano approvato. L'area di pertinenza dell'ERP comprende anche la particella n 528 e una porzione della particella n. 527 Foglio 146 di proprietà comunale.

La cessione dell'area ERP costituisce condizione per il rilascio del Permesso di costruire delle OO.UU.

Il Comune si impegna a richiedere tramite bando e successivo impegno convenzionale il rimborso, da parte del futuro assegnatario del lotto per la realizzazione dell'ERP e della Superficie Utile lorda del Comune, della quota parte delle opere di urbanizzazione proporzionate in relazione alla SUL per un importo presunto di €. 807.845,00 a cui si aggiungono i costi degli scavi archeologici e delle spese tecniche inerenti il lotto per un totale presunto di € 1.018.530. Tali importi, adeguatamente documentati, saranno indicizzati con l'indice Istat Vita. A garanzia della fattibilità dell'intervento ERP a prezzi calmierati, l'importo massimo a suo carico non potrà subire incrementi superiori al 10% dell'importo presunto e l'eventuale maggiore spesa rimarrà a carico della Ditta Attuatrice; qualora ci fossero minori spese, da verificare ad opere concluse, il lotto ERP contribuirà in misura proporzionale alla SUL.

**Commento [f1]:** Verificare questa parte con quanto riportato nella delibera poiché non corrisponde. Sono stati riportati dati diversi, i mq. giusti dell'area da cedere sono questi della convenzione, per quanto riguarda l'IVA calcolata sul valore presunto dell'area di € 1.774.000, in convenzione è stato riportato il 20%, mentre in delibera il 21%. La scelta di mantenere il 20% in convenzione deriva dal fatto che l'IVA è solo presunta, non è determinabile in modo definitivo perchè dipende dalla situazione delle proprietà che cedono l'area.

#### **Art.6 ter) Cessione di area da parte del Comune.**

Il Comune si impegna a cedere prima del rilascio del Permesso di costruire delle OO.UU. la porzione di proprietà identificata al Catasto Terreni al Foglio 146 p.lla n. 527 parte di mq 475 circa, priva di capacità edificatoria, in relazione alle destinazioni e al disegno del Piano approvato al fine di consentirne la piena attuazione.

#### **Art. 7) 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 PUA ,1° sub comparto, di cui alla presente convenzione consistenti in:

- strade, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento, segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- rete smaltimento acque meteoriche, smaltimento acque reflue, vasche di laminazione, rete di distribuzione delle acque potabili;
- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi (isola ecologica);
- rete di illuminazione pubblica, rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica, cabine ENEL e rete di distribuzione del gas;
- impianti e reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate;
- aree verdi, piantumazioni ed attrezzature "aree gioco bimbi".



La Ditta attuatrice provvederà inoltre a realizzare a proprio carico le opere di urbanizzazione esterne al comparto dettagliate negli elaborati progettuali, necessarie a garantire l'integrazione del progetto al sistema viario e impiantistico esistente: realizzazione della rotonda nell'intersezione tra il nuovo viale di P.R.G., via Savio e via Viareggio, innesto sulla via Savio della nuova strada di comparto di collegamento a via Sangro, adeguamento della via Ancona in prossimità della rotonda di innesto del nuovo viale di comparto, realizzazione di marciapiede sul lato sud del nuovo viale, realizzazione del canale scolmatore dello scolo "Ancona 1°" al fiume i Savio, realizzazione di tratto di fognatura bianca di collegamento del comparto allo scolmatore attraverso la proprietà ASP e via Ancona.

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

**Art . 7 bis) Opere per lo smaltimento delle acque reflue extra comparto.**

La Ditta Attuatrice per sé, e per i suoi aventi titolo, si obbliga agli adempimenti derivanti dall'adesione al Consorzio costituito con atto notaio Porfiri Rep. 209180/45446 del 23.03.09 ed agli impegni contratti tra questo e l'Amministrazione comunale attraverso la sottoscrizione della convenzione accessiva in data 22.04.09 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.

La quota parte inerente la Ditta Attuatrice è stata versata in data .....

**Art. 7 ter) Opere per lo smaltimento delle acque meteoriche extra comparto.**

La Ditta attuatrice assume l'impegno alla realizzazione fuori comparto della condotta per lo smaltimento delle acque meteoriche fino al nuovo scolmatore. Tale condotta attraversa, oltre via Ancona, la proprietà ASP, la quale, con atto unilaterale d'obbligo depositato negli atti del notaio Porfiri del 9 marzo 2010, ha acconsentito all'esecuzione dei lavori e ha assunto l'impegno ad intervenire in atto pubblico per costituire idonea servitù di passaggio di impianti di acque bianche e quant'altro a carico dei fondi di proprietà della A.S.P.. L'atto costitutivo della servitù dovrà assicurare la possibilità di manutenzione della condotta da parte del personale addetto.

La Ditta attuatrice provvederà inoltre a realizzare a proprio carico il canale scolmatore dello scolo "Ancona 1°" al fiume Savio con posa di condotta sotterranea e realizzazione di percorso ciclabile e pedonale e fascia verde dalla via Ancona fino al fiume, secondo il progetto contenuto nel progetto di PUA.

I terreni necessari alla realizzazione del canale scolmatore e della pista ciclabile saranno acquisiti dal Comune mediante procedura espropriativa. I costi dell'esproprio saranno a carico dell'Amministrazione.

### **Art. 8) 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 comprese le rotatorie (con infrastrutture e piste ciclabili) comprensiva di sottofondazione e fondazione, escluse le pavimentazioni;
  - reti di fognatura bianca, comprese 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) - 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;
  - allacciamento dell'acquedotto, gas e dell'energia elettrica;
  - pavimentazioni stradali e opere accessorie;
  - marciapiedi;
  - illuminazione pubblica;
  - segnaletica,
  - verde e piantumazioni.
  - canale scolmatore dello scolo "Ancona 1°" al fiume Savio.

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. Sono inoltre subordinati alla costituzione della servitù di passaggio per la condotta fognaria bianca attraverso la proprietà ASP.

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

### **Art. 9) Manutenzione delle vasche di laminazione.**

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a farsi carico della manutenzione perpetua delle vasche di laminazione interrate previste nel Piano Urbanistico Attuativo localizzate, l'una nella parte centrale della rotatoria su via Ancona, l'altra al di sotto della piazza sul lato nord dell'Istituto Roverella in quanto ambedue le vasche interrate laminano anche le superfici impermeabili private.

#### **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 vigente "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche" e nel vigente "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non 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, con delibera di Giunta Comunale n. .... del ..... di approvazione del PUA, ha autorizzato la Ditta attuatrice ed 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.) ed agli interventi di ripristino delle pavimentazioni ed opere esistenti causate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile al cantiere stesso.

La Ditta Attuatrice, infine, si impegna a rispettare, nella progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, tutte le prescrizioni contenute all'interno dei pareri degli Enti e Servizi, richiamati all'interno della citata delibera di approvazione del PUA.

#### **Art. 11) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria**

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 7, 10 e 11 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

**Commento [f2]:** Quando si stipulerà la convenzione questo è un obbligo che la ditta attuatrice non ha più, pertanto si può togliere

#### **Art. 12) Garanzie**

La Ditta Attuatrice, ai sensi del vigente *"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 all'Art. 7.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere, comprensivo di IVA, risulta di € 5.084.538,00 (cinquemilioniottantaquattromilacinquecentotrentotto), pari ad € 4.622.307,00+ IVA al 10%.

La fideiussione bancaria/assicurativa per la realizzazione del canale scolmatore dello scolo "Ancona 1°" al fiume Savio, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere, comprensivo di IVA, risulta di € 345.946,00 (trecentoquarantacinquemilanovecentoquarantasei), pari ad € 314.496,00 + IVA al 10%.

La custodia, le modalità di svincolo e l'eventuale incasso delle fideiussioni sono stabilite dal vigente *"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 vigente *"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 metro quadrato di Superficie Utile (SU) 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 e successivi aggiornamenti.

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, la Sul prevista (mq. 16.335) è stata ricondotta a Su (Superficie utile netta) applicando una riduzione forfettaria del 10%: 16.335 mq. di Sul - 10% = 14.701,50 metri quadrati di Su.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,27173 al mq. di S.U. per mq. 14.701,50 di Superficie Utile con funzioni residenziali comprese nel PUA è

pari a € 476.185,00 (quattrocentosettantaseicentottantacinque) (€46,27173 x 14.701,50 x 0,70).

Tale cifra può essere ridotta fino al 40% 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. ~~96 del 26/06/2008~~.  
Tale scomputo sarà eventualmente applicato al momento del rilascio del Permesso di costruire degli edifici con la verifica della percentuale di sconto ammissibile.

**Commento [f3]:** Modificare i dati della delibera. Si tratta della del. 86 del 17/05/2007

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 € 238.092,50 (duecentotrentottonovantadue/50) in data \_\_\_\_\_ con quietanza n. \_\_\_\_\_.

La restante quota dovrà essere corrisposta prima del rilascio del Permesso di costruire dei fabbricati previsti dal PUA.

#### **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 primaria e secondaria, la somma di € 49.368,00 calcolata al 1% dell'importo presunto delle opere come previsto dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

Tale somma sarà corrisposta a titolo di compartecipazione alle spese sostenute 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 realizzative, 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 OO.UU. prima che sia stato ceduto il lotto destinato ad ERP e ceduta l'area di proprietà comunale destinata a lotto privato.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti dal vigente *"Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione"* che stabilisce altresì anche le penali in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori.

Non potranno essere rilasciati Permessi di costruire relativi agli edifici se non sono state realizzate tutte le necessarie opere di urbanizzazione di riferimento (art. 8).

Per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati, dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione indicate nell'art. 8, punto A.

Per i certificati di conformità edilizia e agibilità, dovranno essere ultimate, collaudate in via provvisoria e cedute tutte le opere indicate al precedente Articolo 8 punto B), costituita la servitù di passaggio per la condotta fognaria di smaltimento delle acque meteoriche sulla proprietà ASP, collaudata l'opera denominata "Potenziamento collettore di fognatura nera da ubicarsi in Cesena lungo Via Savio, Viale Gramsci e Via Ricci" necessaria a garantire la sostenibilità dell'intervento di trasformazione urbanistica.

#### **Art. 16) Penali**

Nel caso di superamento dei tempi previsti al precedente Art. 15 per il ritiro del Permesso di costruire verrà applicata, a titolo di indennità di mora, una penale di 100 € per ogni giorno di ritardo.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 11 del vigente *"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 dell'IVA.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione, sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta Attuatrice tramite diffida consistente nell'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. 17) 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 normative in materia, anche alle particolari norme di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

I progetti degli edifici predisposti per l'ottenimento dei Permessi di costruire devono contenere le soluzioni tecniche previste dal *"Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile"* - approvato con Deliberazione di Consiglio

Comunale C.C. n. 86 del 17/05/2007 - necessarie per l'accesso agli incentivi di carattere edilizio ed economico così come precisato dall'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

### **Art. 18) 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 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.

Negli atti 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 e che è a carico delle proprietà la manutenzione delle vasche di laminazione interrato del comparto..

Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta Attuatrice .

Negli atti dovrà essere riportato l'Art. 19 riguardante le Varianti.

### **Art. 19) Validità del Piano Urbanistico Attuativo e possibilità di proroga, Varianti**

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità decennale dalla data di stipula della convenzione del primo subcomparto. Da tale data si applica quanto disposto dall'art. 17 della Legge 1150/42.

Costituiscono varianti al PUA le modifiche significative dell'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), la nuova collocazione o l'eliminazione di verde e parcheggi già previsti, il mutamento di tipologia edilizia, l'introduzione di nuove destinazioni d'uso o l'eliminazione di destinazioni presenti, l'incremento di superficie di specifiche destinazioni che comportano la necessità di reperire standard aggiuntivi.

Tali varianti dovranno essere sottoscritte dai proprietari degli immobili compresi nel comparto e saranno approvate con deliberazione di Giunta Comunale.

Non costituiscono variante al PUA le modifiche conseguenti al dettaglio progettuale connesso ai Permessi di costruire come definite dalle Norme di attuazione del Piano.

La variante potrà riguardare anche un solo sub comparto.

#### **Art. 20) 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. 21) 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 gli atti notarili, compresi 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.

Il Conservatore dei Registri Immobiliari è autorizzato alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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

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**