

SCHEMA DI CONVENZIONE

(04/09/2014)

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all' Area di Trasformazione Polifunzionale AT4a 12/02 sita in via Larga-via Viazza, località Pievesestina del Comune di Cesena, di proprietà delle Ditte Golden srl, Ecotech srl, Baruzzi Sabrina e Valore Città srl.

(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

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 stata approvata la Variante Generale al P.R.G. 2000 del Comune di Cesena che destina l'area di proprietà della Ditta Attuatrice a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) definendone parametri, vincoli, e impegni in coerenza con il vigente P.R.G. 2000;
- con determinazione dirigenziale n. 312 del 28/02/2008 è stata autorizzata la presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata, consentendo (ai sensi dell'art. 42.12 NdA PRG 2000) ai privati richiedenti il mantenimento in proprietà delle aree di compensazione aggiuntive agli standard, previa monetizzazione al Comune del valore corrispettivo;
- in data 09/07/2008 le Ditte Golden srl, Ecotech srl e Baruzzi Sabrina hanno presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G.N. 0031899/2008, Pratica STIP n° 7/2008, Fascicolo 2010/URB_PUA/111;
- successivamente in data 14/03/2014 con PG. n. 22708/351 le ditte anzidette, la "Medioleasing S.p.a." e "Valore Città S.r.l." in qualità di proprietarie di alcune aree comprese nel Piano di che trattasi, hanno presentato al Comune i nuovi elaborati del PUA che ritoccano alcuni aspetti gestionali del precedente progetto (cessione gratuita al Comune di un'area urbanizzata di Ut pari a 0,04 mq/mq da comprendere nella Superficie edificabile e conseguente variazione della consistenza e ubicazione dei lotti, fermo restando l'assetto urbanistico del Piano - viabilità, parcheggi, verde, accessi, destinazioni d'uso, norme attuative, ecc, modifiche agli assetti proprietari) e ne evidenziano gli attuali assetti delle proprietà;
- le Ditte Golden srl, Medioleasing S.p.a., Ecotech srl, Baruzzi Sabrina, sono proprietarie dei terreni di superficie catastale pari a circa mq. 270.709,00 siti in località Pievesestina, distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 23 con le p.lle n. 43, 272, 276, 278, 282, 284, 286, 1028, 1062, 1104 (proprietà Golden srl); p.lle 1027, 1029, 1031, 1033, 1035, 1037, 1045, 1047, 1049, 1051, 1053, 1055, 1100, 1108, 1112, 213, 214, 86, 216, 217 (proprietà Medioleasing S.p.a.) p.lle n. 325, 1008, 1010, 1013, 1016 e 1125 (proprietà Baruzzi); p.lle n. 1094 (parte), 23, 1021, 1131 (proprietà Ecotech srl);
- all'interno del perimetro di PUA sono inoltre comprese aree di proprietà pubblica, ed in particolare:
 - mq 8.045 di Scolii consortili e fossi stradali (comprensivi del tratto di scolo Casale da riposizionare);
 - mq 3.636 già di proprietà del Comune di Cesena (sedime di un tratto della via Colombara), oggi di proprietà di "Valore Città srl" come risulta da atto del Notaio Paolo Giunchi di Cesena Rep. n° 166952 Racc. 60462 del 30/11/2010 la cui previsione edificatoria, pari a mq. 1308,00 di SUL, è prevista nel lotto. n. 8 del PUA;
- la società "Valore Città srl" potrà alienare, con procedura di evidenza pubblica, il tratto stradale anzidetto trasferendo all'aggiudicatario gli utili (Lotto n.8 - mq 1308,00 di SUL) e gli oneri (costi attuativi) derivanti dall'approvazione del PUA e dalla presente Convenzione;
- le Ditte Golden srl, Medioleasing S.p.a., Ecotech srl, Baruzzi Sabrina e Valore Città S.r.l. sono in seguito definite Ditta Attuatrice;
- il P.U.A. propone alcune modifiche al disegno di PRG limitate all'interno del perimetro del PUA e consistenti nella ricollocazione, in fregio alla via Larga, dell'edificio abitativo attualmente ubicato al centro del comparto produttivo e diversa distribuzione dell'ambito di possibile localizzazione della Superficie edificabile (Se);

- le anzidette modifiche comportano Variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988;
- il progetto di PUA è stato inviato agli Enti e Servizi competenti per l'espressione dei pareri in relazione a leggi o regolamenti ivi compresa la verifica di assoggettabilità svolta dalla Provincia;
- il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è stato depositato in libera visione al pubblico dal 27/01/2010 al 26/02/2010;
- la ditta attuatrice, con nota P.G. n. 0100729/351 del 23/12/2013, ha presentato istanza, ai sensi del vigente Regolamento comunale per l'Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, per la cessione gratuita al Comune di un'area urbanizzata corrispondente ad un indice Ut 0,04 mq/mq, da comprendere nella Superficie edificabile nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 42.08bis delle NdA del PRG 2000. A seguito di tale richiesta la stessa Ditta attuatrice ha predisposto un nuovo assetto dei lotti corrispondenti alle superfici 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 - A.T. polifunzionali) e pertanto il Piano Urbanistico Attuativo è stato nuovamente depositato in libera visione al pubblico dal 19/04/2014 per trenta giorni consecutivi.
- per garantire la sostenibilità insediativa del comparto ed il corretto inserimento nella rete urbana si rendono necessari alcuni potenziamenti infrastrutturali relativi alle reti di fognatura nera, acqua potabile e gas.
- Il potenziamento delle reti fognarie (realizzazione di nuovo collettore premente su via Torino di collegamento al depuratore comunale di v. Calcinaro) e idriche potabili (realizzazione della nuova condotta idrica su via Torino) è previsto nel "Programma Operativo degli Interventi del Servizio Idrico Integrato 2014-2017" approvato dal C.L.F.C. in data 25/03/2014, il cui finanziamento da parte di Romagna Acque è in corso di avanzato perfezionamento.
- Il costo del potenziamento della rete gas (nuova condotta su via Torino) è posto a carico dei soggetti attuatori dei Comparti AT 4a 12/02, AT 4a 12/22, AT 4b 12/05, AT 4b 12/07, AT 4a 12/15 e "Permesso di costruire con prescrizione n. 167". Nello specifico del presente comparto, in data 31/07/2014, le ditte da Ecotech srl, Golden srl, Baruzzi sabrina, Valore Città srl, hanno sottoscritto un "Obbligo unilaterale di stipulare convenzione accessiva alla convenzione urbanistica".
- le previsioni del potenziamento fognario e idrico potabile, inserite nel citato "Programma Operativo degli Interventi del Servizio Idrico Integrato 2014-2017" approvato dal C.L.F.C. in data 25/03/2014, e le garanzie fideiussorie/Convenzione Accessiva/Atto Unilaterale d'Obbligo relative al potenziamento della rete gas favoriscono la sostenibilità infrastrutturale-ambientale dell'insediamento ed hanno consentito l'approvazione del PUA;

V I S T I

- 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;
- l'art. 3 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 46/'88 e successive modifiche ed integrazioni, che stabilisce le modalità in base alle quali il PUA può costituire Variante al PRG;
- il "Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 179 del 06/11/2008 e s.m.i. ;

- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 111 del 23/04/2009;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. del esecutiva dal di approvazione del 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;
- 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 PRG 2000, da allegare al Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

Tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e le Ditte Golden srl, Mediolaesting S.p.a., Ecotech s.r.l., la Sig.ra Baruzzi Sabrina e la società "Valore Città srl" -in qualità di proprietari delle aree sopra descritte, in seguito denominati unitariamente 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 12/02 sita in via Larga, via Viazza, località Pievesestina 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.

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 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 AT4a 12/02 di cui all'art. 42 e 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, le aree destinate all'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08 bis NdA PRG 2000) e gli impegni relativi alle urbanizzazioni.

Art. 3) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sul terreno sito in località Pievesestina relativo all'A.T. polifunzionale AT4a 12/02 avverrà in conformità alle vigenti norme di P.R.G. e di legge, alle disposizioni della presente convenzione secondo il progetto del Piano Urbanistico Attuativo e relative prescrizioni di cui ai pareri degli Enti e Servizi consegnati 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. R1 - Relazione - Studio impatto mobilità - Dichiarazione fattibilità geologica - Dichiarazione rispetto normativa VVF;

Tav. R2 - Norme tecniche di attuazione;

Tav. R3 - Schema di convenzione;

Tav. R4 - Visure catastali - Estratti di mappa;

Tav. R5 - Relazione geologica con parte integrativa e planimetria;

Tav. R6 - Relazione idrica - Relazione tecnica idraulica;

Tav. R7 - Relazione di assoggettabilità (procedura di VAS);

Tav. R8 - Valutazione previsionale di Impatto acustico (con integrazioni)

Tav. R9 - Computo metrico opere interne al comparto;

Tav. R10 - Computo metrico costruzione rotatoria;

Tav. R11 - Prescrizioni Enti

Tav. 1 - Identificazioni proprietà e percentuali;

Tav. 2 - Rilievo;

Tav. 3 - Gerarchia viabilità attuale e futura - Viabilità interna al PUA;

Tav. 4 - Vincoli;

Tav. 5 - Aree pubbliche - Aree di compensazione;

Tav. 6 - Aree private;

Tav. 7 - Massimo ingombro edifici - Destinazioni d'uso dei fabbricati;

Tav. 8 - Sezioni;

Tav. 9 - Schemi tipologici;

Tav. 10 - Aree permeabili - A e Ar;

Tav. 11 - Rilievo casa colonica - Edificio via Larga da ricollocare;

Tav. 11^{bis} - Rilievo fabbricati da demolire;

Tav. 12 - Inserimento rilievo su PRG;

Tav. 12^{bis} - Sovrapposizione comparto su catastale;

Tav. 13 - Planivolumetrico;

Tav. S1 - Conformità alle prescrizioni dello screening;

Tav. C1 - Aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale;

Tav. 14 - Rete ENEL;

Tav. 15 - Rete Telecom;

Tav. 16 - Illuminazione pubblica;

Tav. 17 - Viabilità - parcheggi - sezioni stradali;

Tav. 17^{bis} - Rotonda;

Tav. 18 - Rete TLC;

Tav. 19 - Schede;

Tav. 20 - Documentazione fotografica;

Tav. 21 - Ripartizione quote attuazione di politiche insediative pubbliche

Tav. Fb1 - Planimetria fognatura bianca - Vasca di laminazione
Planimetria attraversamenti e spostamento scolo Casale;

Tav. Fb2 - Fognatura bianca - Sezioni 1 e 2;

Tav. I_1 - Planimetria rete fognatura nera e rete acque di prima pioggia;

Tav. I_2 - Planimetria rete gas;

Tav. I_3 - Planimetria rete acquedotto;

Tav. I_4 - Planimetria rete acquedotto duale - Condotta irrigua di collegamento Scolo Artosi e Saraceta;

Tav. I_5 - Profili longitudinali fognatura nera;

Tav. I_6 - Particolari costruttivi - impianto di pompaggio acque nere, pozzetto tipo d'ispezione, vasche trattamento prima pioggia;

Tav V - Opere a verde - Relazione illustrativa e determinazione della quantità di CO2 sottratta ogni anno dalla vegetazione di progetto;

Tav. V1 - Opere a verde - planimetria generale di progetto;

Tav. V2 - Opere a verde - planimetrie di dettaglio delle diverse tipologie vegetali;

Tav. V3 - Opere a verde - sezioni prospettiche e particolari;

Tav. V4 - Opere a verde - rendering fotografico (fronte nord autostrada);

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 **.././2014**.

Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità.

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è pari complessivamente a mq. 109.643,20 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente ai seguenti usi produttivi: U4/1 (Industria, impianti produttivi agroalimentari, artigianato produttivo, foresteria aziendale) e U4/2 (depositi e magazzini).

Dei suddetti mq 109.643,20 di SUL si distinguono:

- Sul di iniziativa privata: mq. 98.669,40, di cui 1308,00 mq spettanti alla società "Valore Città srl";
- Sul di cui all'art. 42.08bis NdA PRG 2000: mq. 10.973,80. La definizione dettagliata e le modalità cessione di tale Sul al Comune di Cesena sono definite nel successivo art.7.

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

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

- verde pubblico mq. 67.366,50, di cui mq 27.434,50 per standard dovuto e mq 39.932,00 per compensazione aggiuntiva;
- parcheggi pubblici mq. 20.077,50;

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

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

Art. 6) Cessione gratuita aree urbanizzazione primaria - Monetizzazione aree di compensazione aggiuntiva.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sè e per i suoi aventi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Cesena (L. 1150/42 - art. 28; L.R. 47/78 - artt. 25 e 22) le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella nella Tav. C1 del PUA, allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato "").

La Ditta Attuatrice mantiene la proprietà delle aree di compensazione aggiuntiva indicate nella Tav. 6 con destinazione a verde privato e parcheggio permeabile privato, inedificabili, per una superficie complessiva pari a mq. 25.926,00.

Il valore della monetizzazione, come determinato in relazione a provvedimenti del Settore Patrimonio, è pari a € 27,00 al mq.

La somma complessiva versata al Comune di Cesena, prima della sottoscrizione del presente atto, ammonta a (€/mq 27,00 x mq. 25.926,00) = **€ 700.002,00 (settecentomilaedue/00)** (Quietanza della Tesoreria Comunale n. del **.././...**).

Art. 7) 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, il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. del di approvazione del 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 10.973,80 di S.U.L.), così come individuate nella Tav. 21 del PUA. 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. 16.460,70) 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 al Comune di Cesena delle aree anzidette (mq.10.973,80 di Sul) alle seguenti condizioni e modalità:

- cessione gratuita al Comune di Cesena, da effettuarsi contestualmente alla stipula della presente convenzione, dei terreni corrispondenti all'anzidetta Ut 0,04 mq/mq (lotto n. 3);
- prestazione al Comune di Cesena di specifica garanzia fideiussoria -pro-quota-relativa all'obbligo di realizzare le corrispondenti opere di urbanizzazione previste dal PUA.

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 tra l'altro, 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. 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:

- rete stradale, infrastrutture, parcheggi e piste ciclabili;
- rete di fognatura bianca e sistemi di laminazione;
- rete di fognatura nera;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete acquedotto e rete industriale;
- rete di distribuzione gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- canalizzazione per le linee telefoniche e fibre ottiche;
- sistemazione dell'area a verde di quartiere;
- allacciamenti;
- condotta irrigua interrata dn 200 mm, di collegamento tra lo scolo Artosi e lo scolo Saraceta, collocata in corrispondenza dell'area a verde pubblico posta a nord, in prossimità dell'autostrada.

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 ed opere in perpetuo.

La Ditta Attuatrice si impegna, inoltre, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune anche le opere di urbanizzazione primaria relative alla quota di Superficie Utile Lorda, ai sensi dell'art. 42.08 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. 2000.

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 . 8 bis) Opere di urbanizzazione primaria extra comparto.

La Ditta Attuatrice si obbliga, per se e per i suoi aventi titolo, ad assumere a proprio carico la realizzazione della rotatoria di accesso da via Larga al comparto, quale opera di urbanizzazione esterna al comparto necessaria al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nelle rete urbana, così come previsto dal PPA approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 104 del 26/04/2004.

Le sostenibilità fognarie, depurative ed acquedottistiche sono garantite attraverso l'inserimento dei potenziamenti della rete fognaria (opere di collegamento su v. Torino della rete nera della frazione di Pievesestina al depuratore centrale di v. Calcinaro) e della rete idrica generale (collettore primario acqua potabile su v. Torino) nel "Programma Operativo degli Interventi del Servizio Idrico Integrato 2014-2017" approvato dal C.L.F.C. in data 25/03/2014. Dette opere saranno eseguite dal gestore del S.I.I. .

Per il potenziamento delle dorsali di distribuzione del gas, in data 31/07/2014 è stato sottoscritto l' "Obbligo unilaterale di stipulare convenzione accessiva alla convenzione urbanistica". (atto notaio Maltoni rep. n. 25536 racc. n. 16475 del 31/07/2014).

Con l'atto anzidetto i soggetti firmatari si obbligano unilateralmente a garantire la stipula della Convenzione Accessiva e le somme necessarie a sostenere i costi del potenziamento della rete gas.

Per l'esecuzione tali lavori è stato presentato al Comune, da parte di HERA, il progetto per l'ottenimento del permesso di costruire, a tutt'oggi in fase di avanzata istruttoria.

Art. 9) Suddivisione e classificazione delle opere di urbanizzazione primaria. Rilascio titoli abilitativi

Il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del PUA potrà avvenire (previa stipula della presente convenzione urbanistica) solo successivamente all'avvenuta sottoscrizione della Convenzione Accessiva relativa al potenziamento della rete gas e dell'avvenuta demolizione delle opere realizzate in assenza dei relativi titoli abilitativi di cui al procedimento sanzionatorio PG n. 0069773/72 del 01/09/2014.

In coerenza con le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione e cessione 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:
1. inizio lavori opere di urbanizzazione del comparto;
 2. rilascio del permesso di costruire e relativo inizio lavori di realizzazione delle opere di potenziamento reti acqua potabile, collegamento rete nera della frazione di Pievesestina al depuratore centrale di via Calcinaro, potenziamento rete gas, richiamate in premessa al precedente articolo 8bis.
- B) - Opere indispensabili per il rilascio del certificato di agibilità o di conformità edilizia:
1. completamento delle opere di potenziamento reti acqua e gas e collegamento rete nera della frazione di Pievesestina al depuratore centrale, richiamate in premessa al precedente articolo 8bis;
 2. rotatoria di accesso da via Larga al comparto;
 3. allacciamento della rete di fognatura nera all'impianto di depurazione comunale;
 4. allacciamento dell'acquedotto, della rete acque industriali e dell'energia elettrica;

5. realizzazione della condotta interrata dn 200 mm, di collegamento tra lo scolo Artosi e lo scolo Saraceta, collocata in corrispondenza dell'area a verde pubblico posta a nord, in prossimità dell'autostrada.
6. pavimentazioni stradali;
7. marciapiedi;
8. cordonatura dei marciapiedi;
9. impianto di illuminazione pubblica;
10. verde alberature stradali;
11. completamento procedure sdemanializzazione della v. Colombara (nel tratto previsto dal PUA);
12. altre eventuali opere di urbanizzazione necessarie alla sostenibilità dell'intervento e al corretto inserimento nella rete.

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 e agibilità parziali potranno essere rilasciati nei casi previsti dalle norme vigenti.

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 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.

Il Comune, inoltre, 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 esterne al comparto inerenti a spazi pubblici e da utilizzare a tali fini a seguito della progettazione del Piano medesimo, come descritte al precedente art.8.

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 Consiglio Comunale n. ... del .././2014, di approvazione del PUA.

Art. 11) Garanzie.

La Ditta Attuatrice 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'articolo 8 e seguenti).

L'importo complessivo delle fidejussioni bancarie/assicurative per le opere di urbanizzazione primaria, quantificate in base al 60% del costo presunto delle opere, comprensive di IVA, è risultato di **€ 2.853.939,52(duemilioniottocentocinquanta-tremilanovecentotrentanove virgola cinquantadue)** di cui **€ 285.640,71 (duecentottantacinquemilaseicentoquaranta virgola settantuno)** relativi alla quota

riservata al Comune per le politiche insediative di interesse pubblico, lotto urbanizzato n. 3, di cui al precedente art.7).

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere previste dal PPA (rotatoria di accesso al comparto da via Larga), quantificata in base al 60% del costo presunto delle opere comprensive di IVA, è risultata di € **136.380,70 (centotrentaseimilatrecentoottanta/70)**.

L'impegno a sottoscrivere la Convenzione Accessiva per la realizzazione del potenziamento della rete gas, da realizzarsi a carico dei privati titolari di alcune A.T. ricadenti nella frazione di Pievesestina è stato garantito attraverso l' "Obbligo unilaterale di stipulare convenzione accessiva alla convenzione urbanistica" (atto notaio Maltoni rep. n. 25536 racc. n. 16475 del 31/07/2014).

Con tale atto i firmatari hanno garantito le proprie quote finanziarie (Fideiussione Atradius C20 175 UR0608276 del 16/07/2014, Fideiussione Aviva n. 6462559 del 16/07/2014, deposito cauzionale del 14/03/2014 n. 1591) e si sono inoltre obbligati a garantire le restanti somme in caso di mancata completa sottoscrizione della stessa Convenzione Accessiva da parte di tutti i soggetti interessati.

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

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 produttivi/deposito (U 4/1 e U 4/2);
Complessivamente detti usi ammontano a mq. 109.643,20;

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.

La Ditta Attuatrice anticipa, ciascuna per la propria quota, le somme relative al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti alla quota di Superficie Utile Lorda da riservare al Comune, ai sensi dell'art. 42.08 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. 2000 (mq 10.973,80 di S.U.L. x 3,07498 €/mq x 50% = € 16.872,11 (sedecimilaottocentosestantadue/11).

La cifra risultante dall'applicazione di €/mq 3,07498 di S.U.L. per mq. 109.643,20 di superficie utile lorda complessiva dell'A.T. con funzioni produttive comprese nel P.U.A. è pari a (€/mq 3,07498 x mq. 109.643,20)= € **337.150,65 (trecentotrentasettemilacentocinquanta/65)**.

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 € **168.575,33 (centosessantottomilacinquecentosettantacinque/33)**, in data con quietanze 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 come definita dal Regolamento anzidetto.

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.

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.

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.

In caso di inadempienza si applicano le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche".

Il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del PUA potrà avvenire (previa stipula della presente convenzione urbanistica) solo successivamente alla sottoscrizione della Convenzione Accessiva relativa al potenziamento della rete gas e dell'avvenuta demolizione delle opere realizzate in assenza dei relativi titoli abilitativi di cui al procedimento sanzionatorio PG n. 0069773/72 del 01/09/2014.

Per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati, in relazione alle opere di urbanizzazione necessarie al nuovo insediamento, 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 B).

Art 14 bis) Penali

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 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 11, 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.

Il rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dei fabbricati previsti dal PUA potrà avvenire (previa stipula della presente convenzione urbanistica e previa stipula della Convenzione Accessiva relativa al potenziamento della rete gas) solo dopo che siano iniziati i lavori relativi ai potenziamenti della rete nera (nuova condotta di collegamento al depuratore comunale di v. Calcinaro) e della rete acqua potabile (nuova condotta su v. Torino) e rete gas.

In relazione alle disposizioni contenute nella deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008 e s.m.i., la Ditta Attuatrice si obbliga inoltre ad installare impianti costituiti da fonti rinnovabili per la

produzione di energia elettrica nella misura di 0,5 Kw ogni 100 mq. di sup. utile netta riscaldata degli edifici da realizzare.

Art. 15bis) Prescrizioni particolari.

La Ditta Attuatrice, nella progettazione esecutiva e nella realizzazione sia delle opere di urbanizzazione che degli edifici compresi nel presente PUA, si impegna a rispettare:

1. le prescrizioni contenute nell'esito dello screening approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale prot. Gen. 3690/2007 del 22 gennaio 2007 recante oggetto "*Decisione in merito alla procedura di verifica (screening) – ex artt. 9 e 10 della L.R. N. 9/99 – relativa alle aree di trasformazione polifunzionale del polo produttivo di Pievesestina e Torre del Moro, presentato dal Comune di Cesena*", come risultante dall'elaborato di progetto "Tav. S1 – Conformità alle prescrizioni dello screening", allegato al presente atto quale sua parte integrante (Allegato " ");
2. le prescrizioni contenute nei pareri espressi dai seguenti Enti e Servizi:
 - a. AUSL 39, Prot. NIP(E) n.47/2009 del 24/07/2009;
 - b. ARPA Forlì-Cesena, PGFC 2009/12919 del 28/12/2009 e PGFC 2009/13002 del 29/12/2009;
 - c. Consorzio di Bonifica della Romagna Prot. n. 4087/CE1274 del 17/11/2009;
 - d. HERA S.p.A. Prot. 87082 del 22/04/2010;
 - e. HERA LUCE srl Prot. UT 471/09 del 06/11/2009;
 - f. Settore Infrastrutture e Mobilità PG. n. 36342/2010 del 03/06/2010;
 - g. Provincia di Forlì-Cesena Prot. 87324 del 07/09/2009 - SISMICA;
 - h. Provincia di Forlì-Cesena Delib. G.P. n. 100/27482 del 23/03/2010 - VAS;
3. inoltre:
 - il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere corredato dallo studio approfondito dell'innesto su via Casanova per evitare possibili criticità sulla sicurezza dell'incrocio;
 - tutte le aree a verde pubblico devono essere caratterizzate da un impianto arboreo con copertura non inferiore al 60%;
 - devono essere effettuati gli allacci dei privati sulla rete duale del comune posta in area pubblica prima del rilascio dei certificati di conformità edilizia/agibilità degli edifici previsti dal PUA;
 - deve essere garantita l'attuale funzionalità idraulica degli scoli superficiali esterni al comparto il cui tracciato sia interrotto dal perimetro di PUA, mediante l'intercettazione dei relativi flussi in corrispondenza del confine di comparto ed il recapito degli stessi nella rete di scolo delle acque bianche di progetto.

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 fidejussioni della Ditta Attuatrice originaria con nuove proprie fidejussioni 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 fidejussioni.

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 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.

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

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità decennale dalla data di approvazione. 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 lo stesso iter del Piano Attuativo.

Non costituiscono variante al PUA le modifiche conseguenti al dettaglio progettuale connesso ai Permessi di costruire così come definite dalle Norme di attuazione del Piano all'art. 22.

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 la realizzazione e cessione delle aree pubbliche previste nelle Aree di Trasformazione;

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**