

COMUNE DI CESENA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
Aree di connessione dei margini urbani
S. Martino in Fiume 11/02 - AT5

TAV
32

COMMITTENTE :

TIMBRO E FIRMA:

GIORDANO s.r.l.
Via Portofino n°12 Cesena (FC)

PROGETTISTA :

TIMBRO E FIRMA:

Dott. Arch. Alessandro Savelli
Via Pacchioni n° 186 CESENA

DATA

LUGLIO 2010

SCALA

Oggetto: SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' Area di Trasformazione Residenziale AT5 11/02 sita in località San Martino in Fiume del Comune di Cesena, Via Ravennate – Via Fusconi, di proprietà di Giordano 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

- che 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 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;
- che con determinazione dirigenziale n. 2022 del 25.11.2008 la proprietà richiedente è stata autorizzata alla presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata riguardante il comparto;
- che in data 30.12.2008 la Ditta Attuatrice, ha presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G.N. 59123/08 e che al riguardo sono stati acquisiti tutti i pareri necessari;
- che la Soc. Giordano, è proprietaria del terreno sito in località San Martino in Fiume del Comune di Cesena, Via Ravennate – Via Fusconi, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n. 14 p.lle n. 145, 146, 398, 1057, 1060 della superficie di mq. 20.144 e reali di mq. 20.193;
- 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 23/06/2011 al 23/07/2011, e nei successivi 30 (trenta) giorni sono giunte (o non sono giunte) n°0 osservazioni e che con la deliberazione della Giunta Comunale n.del esecutiva dal è stato approvato, con in allegato lo schema della presente convenzione;
- che con delibera di Giunta n. 403 del 18.12.2012 è stato approvato il progetto preliminare/definitivo dell'intervento di potenziamento dell'impianto di sollevamento di S. Giorgio e sono stati definiti gli impegni dei soggetti attuatori di alcuni PUA afferenti l'ambito territoriale, tra i quali figura anche il PUA AT3 11/02, in relazione alle modalità di partecipazione alla spesa per la realizzazione dell'intervento di potenziamento dell'impianto, superando il dispositivo che condizionava l'approvazione del PUA e la stipula della convenzione;
- che in data gennaio 2014 è stata stipulata la "convenzione accessiva" attraverso la quale sono stati definiti gli impegni reciproci tra Amministrazione e soggetti attuatori per la realizzazione del potenziamento dell'impianto di sollevamento denominato "S. Giorgio";

V I S T O

- 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 17/08/42, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06.08.1967;
- l'art. 25 della Legge Regionale dell' Emilia-Romagna n. 47/1978 e l'art. 41 della L.R.20/2000;
- l'art. 45 c.1 della Legge n.214 del 2011 con il quale è stato stabilito che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nell'ambito degli strumenti attuativi non trova

applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163 e pertanto non risulta necessario l'affidamento dei lavori mediante procedura di evidenza pubblica come precedentemente previsto;

- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione";

TUTTO CIÒ CONSIDERATO,

Tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e la Soc. Giordano srl in qualità di proprietaria delle aree sopra descritte, 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, per l'attuazione delle opere comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione residenziale AT5 11/02 in località San Martino in Fiume del Comune di Cesena, Via Ravennate - Via Fusconi, nel 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, tutti gli obblighi contenuti nella presente convenzione.

Art. 2) Oggetto della Convenzione.

La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione residenziale 11/02 AT5 di cui agli artt. 42, 47 e 50 delle NDA del P.R.G. 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante ai diversi proprietari, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici e per compensazione aggiuntiva per l'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 località San Martino in Fiume del Comune di Cesena, Via Ravennate - Via Fusconi relativo all'A.T. residenziale AT5 11/02 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 - il cui originale è allegato alla delibera di approvazione - ed è costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA 01	Certificati catastali
TAVOLA 02	Documentazione fotografica
TAVOLA 03	Inquadramento urbanistico
TAVOLA 04	Stato attuale
TAVOLA 06	Planimetria di progetto
TAVOLA 07	Schemi Profili e Sezioni di progetto
TAVOLA 08	Planimetria con aree da cedere

TAVOLA 09	Planimetria verde pubblico
TAVOLA 10	Planimetria superfici permeabili
TAVOLA 11	Planimetria viabilità e segnaletica stradale
TAVOLA 12	Planimetria connessioni ciclo-pedonali
TAVOLA 13	Planimetria rete acque bianche
TAVOLA 14	Planimetria rete acque nere
TAVOLA 14B	Profili rete acque nere
TAVOLA 15A	Planimetria rete acquedotto
TAVOLA 15B	Planimetria rete irrigazione
TAVOLA 16	Planimetria rete gas
TAVOLA 17	Planimetria rete illuminazione pubblica
TAVOLA 18	Planimetria rete Enel
TAVOLA 19	Planimetria reti telecomunicazioni
TAVOLA 20	Planimetria isole ecologiche
TAVOLA 22	Planimetria sinottica delle reti
TAVOLA 23A	Schemi tipologici A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11-A12
TAVOLA 23B	Schemi tipologici ERP B1-B2
TAVOLA 24	Relazione illustrativa
TAVOLA 25	Norme tecniche di attuazione
TAVOLA 26	Relazione invarianza idraulica
TAVOLA 27	Computo metrico estimativo
TAVOLA 28	Relazione clima acustico
TAVOLA 30	Relazione geologica-geotecnica
TAVOLA 31	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
TAVOLA 34	Progetto preliminare delle OO.UU.
TAV. 34a	Relazione illustrativa
TAV. 34b	Relazione tecnica
TAV. 34c	Studio di prefattibilità ambientale
TAV. 34d	Indagini geologica, idrogeologica ed archeologica
TAV. 34e	Planimetria e schemi grafici: TAV. e) 01 Estratto di PRG TAV. e) 02 Stato attuale TAV. e) 03 Stato di progetto TAV. e) 04 Planimetria sinottica TAV. e) 05 Sezioni di progetto
TAV. 34f	Prime indicazioni e disposizioni per stesura dei piani di sicurezza
TAV. 34g	Calcolo sommario della spesa
TAVOLA 35	Dichiarazione norme antincendio

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. 3.029 di Superficie Utile Lorda (SUL) corrispondenti all'uso residenziale.

E' inoltre previsto un insediamento ERP per una SUL di mq 505 da realizzare su area di compensazione aggiuntiva.

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 P.R.G. 2000, vengono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico mq. 1.418,00;
- parcheggi pubblici mq. 651,00;

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

- le aree di compensazione aggiuntiva agli standard da cedere al Comune a prezzo convenzionale (art.42.08 NDA PRG 2000) pari a mq. 8.581,00.
- lotti ERP di mq. 1.130,00

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 le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV. 08 allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato).

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. 08 che viene allegata al presente atto.

L'estensione delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva è di mq. 8.581,00 e sono 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 € 85,81 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, i lotti destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica di mq. 1.130,00 secondo il Piano approvato per un importo di €. 11,30 + IVA.

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, o a richiedere tramite bando e successivo impegno convenzionale il rimborso, da parte del futuro assegnatario del lotto ERP, della quota parte delle opere di urbanizzazione proporzionate in relazione alla SUL e indicizzate con l'indice Istat Vita per un importo presunto di €. 147.719,00 (importo comprensivo di spese tecniche, IVA esclusa); 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.

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;
- 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 la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto, ma necessarie al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana secondo le previsioni del PRG vigente: pista ciclabile e isola ecologica lungo via Ravennate e sistemazione dei cordoli di raccordo ai marciapiedi nell'innesto con la via Franciosi.

La Ditta Attuatrice si impegna a mettere a disposizione di HERA spa l'area di circa mq 36 necessaria per la realizzazione di un pozzo catodico dispersore che verrà realizzato da HERA.

L'intervento e l'area devono essere indicati nelle tavole del progetto esecutivo per l'autorizzazione affinché l'intervento sia autorizzato all'interno del riascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

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 dalla convenzione accessiva sottoscritta in data gennaio 2014 rep inerente il finanziamento dell'intervento di realizzazione del potenziamento dell'impianto di sollevamento di S. Giorgio, opera necessaria a garantire le condizioni di sostenibilità della previsione urbanistica.

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 percorsi pedonali) 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) - 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 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 esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria

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" vigenti al momento della stipula della convenzione 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 Settore Infrastrutture e Mobilità con il parere espresso in data 15 Aprile 2011 PGN 25379/351, e con la delibera di approvazione del PUA, ha autorizzato la Ditta attuatrice e i suoi aventi causa a realizzare le opere fuori comparto consistenti nella pista ciclabile e nell'isola ecologica lungo via Ravennate e la sistemazione dei cordoli di raccordo ai marciapiedi nell'innesto con la via Franciosi e 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 e degli edifici costituenti il presente PUA, tutte le prescrizioni contenute all'interno dei pareri degli Enti e Servizi, richiamati all'interno della deliberazione di Giunta Comunale n° ... del, di approvazione del PUA.

Art. 11) 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 all'articolo 8) e seguenti.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria, quantificata in base al 60% del costo presunto delle opere comprensivo di IVA è risultata di € 616.270,00.

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 citato Regolamento Comunale, 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. 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 € 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. per mq. 2.726 di Superficie Utile con funzione residenziale comprese nel P.U.A. è pari a €. 88.296,00 (46,27173 X 2.726 X 0,70).

Tale cifra può essere scontata 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. 214 del 24/11/2005, modificata ed integrata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 26.06.2008. Tale scomputo 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 €. 44.148,00 in data con quietanza 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 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 € 9337,00 calcolata all'1% dell'importo presunto delle opere di urbanizzazione.

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. 14) Programma di realizzazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione e ultimazione delle opere.

Non potrà essere rilasciato il Permesso di costruire delle OO.UU. prima che sia stato ceduto il lotto destinato ad ERP.

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori.

Per il rilascio dei Permessi di costruire degli edifici (compreso l'edificio ERP) dovranno essere iniziati i lavori di potenziamento dell'impianto di sollevamento di S. Giorgio nonché 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) nonché collaudate le opere relative al potenziamento del sollevamento di S. Giorgio.

Prima della fine lavori dell'edificio ERP la Ditta Attuatrice dovrà ultimare e richiedere il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione di pertinenza dell'edificio ERP, a pena di incameramento della relativa fideiussione.

Art 15) Penali

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", viene 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, 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.

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

Negli atti 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 data di approvazione del PUA. 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 e approvata dalla Giunta Comunale.

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 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, 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 ed in particolare a:

legge urbanistica 1150/1942;

legge ponte 765/1967;

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

Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione.

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


GIORDANO S.r.l.