

SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione Residenziale **04.09 AT3 S. Egidio** - via Faenza, sito nel Comune di Cesena, di proprietà della **Società Fra Operai Muratori Cesena S.p.A.**, e dei Sig.ri **Casali Andrea, Sirri Licia, Riciputi Maria Giovanna, Guidi Giancarlo**, (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

Società Fra Operai Muratori S.p.a. - Cesena

IL PRESIDENTE

Cattaneo
Guidi Giancarlo
Riciputi Maria Giovanna
Casali Andrea
Sirri Licia

PREMESSO CHE

- 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;
- la Società Fra Operai Muratori Cesena ^{SPA} s.r.l. e i signori Casali Andrea, Sirri Licia, Riciputi Maria Giovanna, Guidi Giancarlo, sono proprietari dei terreni siti in Cesena, località S. Egidio, via Faenza, distinti al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 83 p.lle nn. 2271, 2288, 1163 (parte), 1166 (parte), 1159 (parte), 922 (parte), 954, 955, 958, 959, 2300, 2266, per una superficie complessiva pari a mq. 17.575;
- all'interno del comparto il Comune di Cesena è proprietario di una porzione di terreno distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 83 p.la n. 1167 della superficie totale di mq. 7,00, corrispondente a parte della sede stradale esistente di via Ferrara, che non partecipa alla trasformazione;
- con determinazione dirigenziale n. 6 del 20/01/2011 la Società SOM, e i signori, allora proprietari dei terreni, Rossi Alessandra, Rossi Alberta, Rossi Valeria, Guidi Romano, Renato Dario, Grilli Donatella, Riciputi Maria Giovanna, Riciputi Renata, Barducci Maria, Guidi Giuseppina, sono stati autorizzati alla presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata riguardante il comparto;
- in data 05/04/2012 la Società Fra Operai Muratori Cesena ^{SPA} s.r.l. e i signori Casali Andrea, Sirri Licia, Riciputi Maria Giovanna, Guidi Giancarlo, denominati nel presente atto Ditta Attuatrice, hanno presentato al Comune di Cesena il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata assunto al P.G.N. 0022891/2012 del 10.04.2012, Fascicolo 2010/URB_PUA/000023, e al riguardo sono stati acquisiti tutti i pareri necessari;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26/07/2012 l'Amministrazione Comunale ha approvato la variante al PRG che appone, fuori comparto, il vincolo espropriativo sull'area interessata dall'innesto della viabilità del PUA nella prevista rotatoria;
- 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 23.01.2013 al 22.02.2013, nei successivi 30 (trenta) giorni è giunta 1 osservazione e con la deliberazione di Giunta Comunale n.del esecutiva dal è stato approvato, con in allegato lo schema della presente convenzione;

VISTI

- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06/08/1967;

Società Fra Operai Muratori S.p.a. - Cesena

IL PRESIDENTE

- 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;
- l'art. 5 comma 13, lett b) della L. 106 del 12 luglio 2011;
- l'art. 45 comma 1 della L. 214 del 22 dicembre 2011;
- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione";
- il Regolamento edilizio;

TUTTO CIÒ PREMesso

tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e la Società Fra Operai Muratori Cesena S.r.l. e i sig.ri Casali Andrea, Sirri Licia, Riciputi Maria Giovanna, Guidi Giancarlo, nel seguito del presente atto denominati semplicemente "Ditta Attuatrice", - proprietari delle aree sopra descritte - 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 04/09 AT3 S. Egidio - via Faenza, sita in 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 ed accettati. Si intendono richiamati integralmente tutti i pareri espressi dagli Enti nel corso del procedimento di approvazione; le prescrizioni ancorchè non ricomprese nelle Norme attuative o nella convenzione sono vincolanti al fine del rilascio dei permessi di costruire.

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 04/09 AT3 di cui agli artt. 42, 45 e 50 delle Norme di Attuazione del PRG 2000 del Comune di Cesena.

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

Art. 3) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo

Giuseppe...

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sul terreno sito in Cesena zona S.Egidio, via Faenza, relativo all'Area di Trasformazione residenziale 04/09 AT3 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 allegato alla delibera di approvazione del PUA ed è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola 1	Stralcio PRG – Rilievo plano-altimetrico estratto catastale quote proprietà
Tavola 1.1	Documentazione fotografica planimetria punti di ripresa
Tavola 1.1.2	Visure catastali – superfici particellari – superfici di proprietà
Tavola 2a	Analisi Progettuale – inquadramento urbanistico
Tavola 2b	Analisi Progettuale – planimetria di progetto
Tavola 3	Planivolumetrico
Tavola 4	Profili – tipologie edilizie
Tavola 5a	Verde pubblico - mobilità
Tavola 5b	Fogne bianche – invarianza idraulica
Tavola 5c	Sezioni stradali A-A B-B C-C
Tavola 6	Aree da cedere
Tavola 7a	Rete acque nere
Tavola 7b	Rete gas - acquedotto
Tavola 7c	Isole ecologiche
Tavola 8	Rete illuminazione pubblica
Tavola 9a	Rete elettrica (Enel)
Tavola 9b	Rete telefonica
Tavola 9bis	Collegamenti ciclopedonali
Tavola 10	Planimetria sinottica delle reti
Tavola 11	Computo metrico estimativo
ALL. 12	Relazione illustrativa – relazione invarianza idraulica
ALL. 13	Norme tecniche di attuazione
ALL. 14	Relazione clima acustico
ALL. 16	Relazione geologico
ALL. 17	Rapporto Preliminare V.A.S.

Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è complessivamente di 2636,00 metri quadrati di Superficie Utile Lorda (SUL) destinati all'esclusivo uso residenziale U 1/1.

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

- verde pubblico mq. 959,00;
- parcheggi pubblici mq. 562,50.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata prevede altresì la cessione delle aree di compensazione, aggiuntiva agli standard, da cedere al Comune a prezzo convenzionale (art. 42.08 NDA PRG 2000) per una superficie pari a mq. 2452,00.

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 6 "Aree da cedere", allegata al presente atto a costituire parte integrante (Allegato "A").

La Ditta Attuatrice si obbliga a cedere a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva indicate nell'anzidetta Tavola 6 allegata al presente atto e secondo le quantità precisate nel frazionamento. L'estensione totale delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva è pari a mq. 2452,00.

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 € 24,52 (ventiquattro/52) e sarà versato alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune.

La Ditta Attuatrice si obbliga a sostenere i costi d'esproprio che il Comune effettuerà per l'area esterna al comparto distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 83 p.lla n. 56 (parte) per una superficie di circa mq. 210, attualmente di proprietà di Rossi Alessandra, Rossi Alberta, Rossi Valeria, destinata dal PRG a Infrastrutture per la viabilità (art.58), necessaria per l'innesto nella rotatoria della strada di lottizzazione, al fine di garantire l'accesso alla lottizzazione e di dare piena attuazione alle previsioni di PRG e di PUA.

La Ditta Attuatrice si obbliga inoltre per sé e per i suoi aventi titolo a cedere a titolo gratuito, le aree esterne al comparto distinte al catasto terreni al Foglio n.83 p.lla n. 1159 (parte) di mq 20,00 e 922 (parte) di mq 7,00 di proprietà della Società Fra Operai Muratori srl, destinata dal PRG rispettivamente a Infrastrutture per la viabilità (art.58) e Tessuto dell'espansione anni '60-'70 (art.34) da accorpate ad un marciapiede pubblico ed ad un'area verde di compensazione ambientale.

La Ditta Attuatrice, inoltre, si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere all'Amministrazione Provinciale, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree interessate dalla realizzazione della rotatoria prevista in via Cerchia di S. Egidio.

(In alternativa: le aree interessate dalla realizzazione della rotatoria prevista in via Cerchia di S. Egidio sono già state cedute all'Amministrazione Provinciale con attodel).

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 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, vasca di laminazione, rete di distribuzione delle acque potabili;
- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi (isole ecologiche);

Paolo Gatti
Responsabile
Responsabile

Paolo Gatti
Responsabile

Favennese

Società Fra Operai Muratori S.r.l. - Cesena

IL PRESIDENTE

Favennese

- rete di illuminazione pubblica, rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica 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 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 del percorso ciclopedonale lungo via Faenza, di collegamento al percorso esistente in via Cervese, potenziamento delle reti esistenti fuori comparto di acqua e gas dell'intera via Comacchio fino a via Classe.

La Ditta Attuatrice provvederà, inoltre, a realizzare a proprio carico le opere di urbanizzazione esterne al comparto su area già ceduta al Comune, consistenti nell'innesto stradale alla rotatoria fra via Faenza e via Cerchia di S. Egidio. L'eventuale esproprio dell'area necessaria per la realizzazione di tale innesto sarà effettuato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico della Ditta Attuatrice.

La Ditta Attuatrice si obbliga per se e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico il 50% del costo della rotatoria fra via Faenza e via Cerchia di S. Egidio in quota proporzionale alla SUL con l' Area di Trasformazione 04/19 AT3, quale opera di urbanizzazione esterna al comparto ma necessaria al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana secondo le previsioni del PRG vigente - (art. 14 - Relazione del Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008). L' impegno ammonta a € 229.596,00 corrispondenti al 22,96% del costo complessivo della rotatoria, pari a € 1.000.000.

La realizzazione di tale rotatoria fra via Cerchia e via Faenza avverrà ad opera della Provincia.

Eventuali modifiche al tracciato, alle caratteristiche o agli elementi delle reti dei servizi previsti negli elaborati del Piano, che si valutassero necessarie in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, non comportano variante al Piano attuativo.

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 (con infrastrutture e piste ciclabili interne ed esterne al perimetro del comparto) 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;
 - realizzazione dell'innesto stradale nella rotatoria della strada di lottizzazione, (esterno al perimetro del comparto).

- 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 alla rete dell'acquedotto, gas e dell'energia elettrica;
 - pavimentazioni stradali e opere accessorie;
 - marciapiedi;
 - illuminazione pubblica;
 - segnaletica;
 - verde e piantumazioni;
 - realizzazione del tratto di pista ciclabile fuori comparto in via Faenza.

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. 9) Modalità di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Attuatrice si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione presenti nel Piano Urbanistico Attuativo 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.) e degli 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. 10) 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 60% del costo presunto delle opere, comprensivo di IVA, risulta di € 839.222,00 (ottocentotrentanove duecentoventidue), pari al 60% di € 1.398.703,00 comprensivo di IVA al 10%.

A garanzia della copertura dei costi per l'acquisizione mediante esproprio delle aree necessarie per la realizzazione dell'innesto della viabilità alla rotatoria, la Ditta attuatrice ha rilasciato fideiussione bancaria/assicurativa per l'importo forfettario di € 20.000,00.

Riciproco M. Giromme

Società Fra Operai Muratori S.p.A. - Cesena
IL PRESIDENTE
G. M. M. M.

R. P. P.

Forlani

A garanzia della realizzazione della quota del 22,96% della rotatoria fra via Cerchia di S.Egidio e via Boscone, come stabilito del precedente art.7, la Ditta Attuatrice ha prestato fideiussione bancaria/assicurativa per l'importo di € 229.596,00. Tale fideiussione ha validità di dieci anni dalla stipula della presente convenzione.

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. 11) 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 (quarantasei/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. 2636,00) è stata ricondotta a Su (Superficie utile netta) applicando una riduzione forfettaria del 10%: 2636,00 mq. di Sul - 10% = 2372,00 metri quadrati di Su.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,27173 al mq. di S.U. per mq. 2372,00 di Superficie Utile con funzioni residenziali comprese nel PUA con riduzione al 70% è pari a € 76.830,00 (settantaseimilaottocentotrenta) (€ 46,27173 x 2372,00 x 0,70).

Il versamento dell'onere di U2 viene rateizzato in due quote.

L'onere relativo alla 1° quota, pari al 50% dell'onere complessivo, è stato assolto dalla Ditta Attuatrice mediante versamento di € 38.415,00 (trentottomilaquattrocentoquindici) in data _____ con quietanza n. _____.

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

Art. 12) 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 € 12.715,00 calcolata all'1% dell'importo presunto delle opere. Tale somma potrà essere ricalcolata al momento del ritiro del Permesso di costruire in relazione ad eventuali modifiche delle disposizioni in merito contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" anche con riferimento alla normativa sovraordinata.

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

Le opere di urbanizzazione del comparto dovranno essere realizzate e cedute nel termine massimo di anni dieci dalla data di stipula della presente convenzione.

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.

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.

Art. 14) Penali

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 10, 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 normative in materia, anche alle particolari norme di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Art. 16) 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 PRESIDENTE
Società Fra Operai Muratori S.p.a.

Il Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e la sua variazione di intestazione potranno essere rilasciati alla Ditta subentrante solo dopo che essa avrà sostituito le fideiussioni della Ditta Attuatrice originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotto l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non 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. 17 riguardante le Varianti.

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

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità decennale dalla data di stipula della presente convenzione. 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.

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 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**


/ *Presidente del Comune*
Sini Luca


Società Fra Operai Muratori S.p.a. - Cesena
IL PRESIDENTE

