

COMUNE DI CESENA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Permesso di Costruire con Prescrizioni n.28 Martorano, Via Viola - Assoggettato a PUA

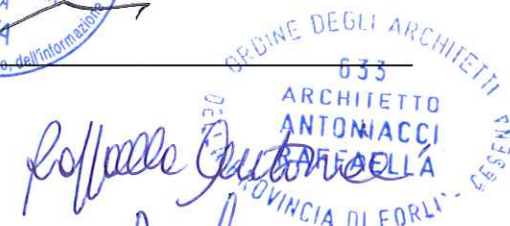
PROGETTISTI: *Dott. Ing. Ermanno Gianessi*

Viale Guglielmo Marconi, 584 - 47521 Cesena (FC)
Tel 0547/301735 - C.f. GNS RNN 47D08 C573F
E-mail: gnsrnn@libero.it



Dott. Arch. Raffaella Antoniaci

Viale F.lli Sintoni, 25c/2 - 47042 Cesenatico (FC)
Tel 0547/675653 - C.f. NTN RFL 66M55 C573E
E-mail: studio@antoniacci.it



PROGETTISTA: *Geom. Davide Fabbri*

(COMPETENZE
ex R.D. 274/1929)

Via Martiri della Libertà, 13 - 47521 Cesena (FC)
Tel 0547/611329 - C.f. FBB DVD 67L23 C573Q
E-mail: studiomcf@libero.it



- Schema di convenzione -

COMMITTENTI:

C.I.L.S.

con sede legale in p.le Sanguinetti 42, Cesena
P.I. 00364230409
Cooperativa Sociale
per l'Inserimento Lavorativo e Sociale ONLUS
tel. 0547 27277 - fax 0547 24301
p.le Sanguinetti 42 - 47023 CESENA
P.Iva, C.F. e Reg. Impr.: 00364230409
R.E.A. FC n 149687 - Albo Soc. Coop n A129941

**Soc. Agricola Savio s.s.
di Rusticali Paolo & C.**

con sede legale in Via Viola di M. 517, Cesena
P.I. 00855430401

Boschetti Armando

nato a Cesena il 01.01.1933
c.f. BSC RND 33A01 C573Z

Boschetti Rita

nata a Cesena il 22.07.1963
c.f. BSC RTI 63L62 C573U

Gobbi Stefano

nato a Cesena il 23.03.1963
c.f. GBB SFN 63C23 C573R

Baiardi Aurelio

nato a Cesena il 28.02.1948
c.f. BRD RLA 48B28 C573I

Baiardi Giancarlo

nato a Cesena il 12.10.1949
c.f. BRD GCR 49R12 C573J

Molari Guido

nato a Cesena il 17.03.1949
c.f. MLR GDU 49C17 C573K

Alvisi Iolanda

nato a Cesena il 12.12.1923
c.f. LVS LND 23T52 C573C

Ottobre 2013

Allegato 18

SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all'Area polifunzionale sottoposta a permesso di costruire con prescrizioni n. 28 in località Martorano – v. Viola di Martorano, del Comune di Cesena, di proprietà di **C.I.L.S. Coop. Sociale, Soc. Agricola Savio s.s. di Rusticali Paolo & C., Boschetti Armando, Boschetti Rita, Gobbi Stefano, Baiardi Aurelio, Baiardi Giancarlo, Molari Guido, Alvisi Iolanda.**

(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.)

01/04/2015

Costituzione delle parti

C.I.L.S. Cooperativa Sociale
per l'Inserimento Lavorativo e Sociale ONLUS
UR. tel. 0547 27277 - fax 0547 24301
P.le Sanguinetti, 42 - 47023 CESENA
P.iva, C.F. e Reg. Impr.: 00364230409
R.E.A. FC n 149687 - Albo Soc. Coop. n A129941

Società Agricola SAVIO s.s.
di Rusticali Paolo & C.
Via Viola di Martorano, 517
47022 CESENA (FC)

Molari Guido

Alvisi Iolanda

Boschetti Armando

Boschetti Rita

Gobbi Stefano

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 stato approvata la Variante Generale al P.R.G. 2000 del Comune di Cesena;
- il P.R.G., allegato normativo A11, subordina l'attuazione degli interventi nell'area soggetta a permesso di costruire con prescrizioni n. 28 alla preventiva 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;
- che la **C.I.L.S. Coop. Sociale, Soc. Agricola Savio s.s. di Rusticali Paolo & C., Boschetti Armando, Boschetti Rita, Gobbi Stefano, Baiardi Aurelio, Baiardi Giancarlo, Molari Guido, Alvisi Iolanda** in seguito definiti Ditta Attuatrice, sono proprietari dei terreni compresi nell'area sopra citata, siti in località Martorano, distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 79 con le p.lle n. 811, 847, 849, 853, 214, 826, 827, 828, 829, 830parte, 831parte, 845, 846, 848, 850, 851parte, 852, 812, 813, 814parte, 807, 808, 809, 810, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 833, 835, 836, 838, 839, 840, 841, 842, 843, al Foglio 82 con la particella 743parte, di superficie catastale complessiva pari a mq. 48.589;
- che all'interno del perimetro di intervento è compresa altresì l'area occupata da parte di v. Viola di Martorano e da parte dello Scolo Consorziiale Evangelisti 1°, di superficie pari a circa mq. 2.281;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 08/05/2012, è stata autorizzata la presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata;
- che in data 26/07/2012 la Ditta Attuatrice ha presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata Fascicolo 2012/URB_PUA/01;
- che il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) a termini di legge è stato depositato in libera visione al pubblico dal 12/02/2014 al 14/03/2014, nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e che con la deliberazione del Giunta Comunale n. del esecutiva dal Il Piano è stato approvato, con in allegato lo schema della presente convenzione;

V I S T O

- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/42, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 6.8.1967;
- 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;
- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", approvato con Deliberazione di C.C. n. 111 del 23/04/2009 e s.m.i.;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. ... del .././2015, esecutiva dal .././2015 di approvazione del PUA;

T U T T O C I Ò P R E M E S S O E C O N S I D E R A T O ,

tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e **C.I.L.S. Coop. Sociale, Soc. Agricola Savio s.s. di Rusticali Paolo & C., Boschetti Armando, Boschetti Rita, Gobbi Stefano, Baiardi Aurelio, Baiardi Giancarlo, Molari Guido, Alvisi Iolanda**, in qualità di proprietari delle aree sopra descritte in seguito denominati 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 Permesso di costruire con prescrizioni n. 28 assoggettato a P.U.A. in località Martorano di Cesena - Via Viola di Martorano,

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 polifunzionale sottoposta a permesso di costruire con prescrizioni n. 28 di cui all'art. 27 delle NdA e all'Allegato normativo A11 del P.R.G. 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre:

- l'edificabilità spettante ai diversi proprietari;
- le aree da cedere al Comune;
- le aree da asservire all'uso pubblico;

Art. 3) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sul terreno sito in località Martorano, relativo all'Area polifunzionale sottoposta a permesso di costruire con prescrizioni n. 28, avverrà in conformità alle vigenti norme di P.R.G. e di legge, alle disposizioni della presente convenzione e alle relative prescrizioni di cui ai pareri degli Enti e Servizi consegnate alla ditta attuatrice e secondo il progetto il cui originale è allegato alla deliberazione di approvazione del PUA sopra richiamato ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Allegato 0 – Elenco elaborati
- Tav. 1 - Stralcio P.R.G., Rilievo;
- Tav. 1.1 – Documentazione fotografica, elementi catastali;
- Tav. 2 – Analisi progettuale;
- Tav. 4 – Schemi delle tipologie edilizie e sezioni stato futuro;
- Tav. 5 - Verde pubblico, fognatura bianca, mobilità;
- Tav. 6 – Aree da cedere e da asservire all'uso pubblico;
- Tav.7a – Schema reti (gestore S.I.I. ed altre reti)_Zona “centrale” della lottizzazione;
- Tav.7b – Schema reti (gestore S.I.I. ed altre reti)_Zona “nord” della lottizzazione;
- Tav.7c – Schema reti (gestore S.I.I. e d altre reti)_Zona “sud” della lottizzazione;
- Tav.7d – Schema reti (gestore S.I.I. e d altre reti) - Profilo longitudinale fogne nere e particolari;
- Tav. 8 – Schema rete illuminazione pubblica;
- Tav. 9 – Reti Enel, Telecom e TLC;
- Allegato12.A – Relazione illustrativa – Pareri preventivi enti (Enel-Telecom) Nulla Osta Soprintendenza Archeologica
- Allegato 12.B – Relazione sull'invarianza idraulica;
- Allegato 12.B1 – Planimetria ante operam, post operam;
- Allegato 13 – Norme tecniche di attuazione;
- Allegato 15 – Do.I.M.A.;

Marelli Anna
Bondelli Paolo
Yobbi³ Paolo
Molteni Guido
Olvisi Yolanda
Bondi Andrea

- Allegato 16 – Relazione geologica - geotecnica;
- Allegato 17 - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- Allegato 18 – Schema di convenzione;
- Allegato 19 – Computo metrico;
- Allegato 20 – Verifica idraulica manufatto tra scolo Evangelisti I ed Evangelisti II;
- Allegato 21 – Computo metrico opere fuori comparto

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 ./././....;

Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità.

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nell'Area polifunzionale sottoposta a permesso di costruire con prescrizioni n. 28 e subordinata a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è complessivamente di mq. 19.787,00 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente ai seguenti usi:

- Servizi privati mq. 7.466,00 (art.61 NdA – ad esclusione usi: U 3/5, scolastici, sanitari e residenziali);
- Commercio all'ingrosso/Produttivo/Deposito mq 11.921,00 (usi: U 3/7,U 4/1, U 4/2);
- Terziario (usi: U 3/6) mq 400,00.

Art. 5) Quantificazione degli standard urbanistici.

Gli standard urbanistici relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo, dovuti ai sensi dell'art. 22 delle Norme di attuazione del P.R.G. 2000 e dell'Allegato normativo A11 - permesso di costruire con prescrizioni n. 28 - vengono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico di mitigazione boscato mq. 7.220,63;
- parcheggi pubblici mq. 4.618,00. (da cedere al Comune mq. 4.428 e da asservire all'uso pubblico mq. 190,00). Sui parcheggi pubblici che non sono ceduti all'Amministrazione Comunale (mq. 190), alla fine dei lavori e dopo il collaudo provvisorio degli stessi, la ditta attuatrice si obbliga a costituire una servitù perpetua di uso pubblico previa monetizzazione del corrispettivo al Comune (€ 12/mq), per la mancata cessione delle aree.

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 costituzione di servitù di uso pubblico.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L. 1150/42 - art. 28; L.R. 47/78 - artt. 25 e 22), le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tav. 6 allegata al presente atto di cui fa parte integrante. Inoltre si obbliga ad asservire all'uso pubblico le aree a parcheggi indicate al precedente art. 5 e individuate nella Tav. 6 anzidetta;

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

- strade, spazi e percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
- allargamento di v. Viola mediante parziale tombinamento e risagomatura dello Scolo Consorziale Evangelisti I;

- rete fognante nera;
- rete di fognatura bianca di canalizzazione delle acque meteoriche e sistemi di laminazione;
- impianti di distribuzione dell'acqua;
- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi;
- pubblica illuminazione, rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- impianti e reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- interrimento della linea elettrica aerea MT che interessa il comparto;
- aree verdi;
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate.

La stessa ditta, si obbliga inoltre ad assumere a proprio carico e fuori dal perimetro d'intervento, le opere di:

- sistemazione accesso e area antistante la cabina gas di Hera;
- ampliamento sede stradale mediante tombinamento Scolo Consorziale Evangelisti I nel tratto antistante le particelle 123 e 548parte;
- rifacimento dello scatolare posto nell'intersezione tra lo scolo consorziale Evagelisti I ed Evangelisti II.

Tali impegni sono disciplinati dal successivo art. 7bis.

La Ditta Attuatrice assume in perpetuo gli oneri derivanti dalla manutenzione e gestione delle opere di Urbanizzazione primaria realizzate su suolo privato asservito all'uso pubblico.

Al fine della realizzazione delle opere di cui al presente articolo, la Ditta Attuatrice si impegna a predisporre il relativo progetto esecutivo 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. 7 bis) Opere di urbanizzazione primaria fuori comparto.

La Ditta Attuatrice, previa autorizzazione da parte del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità quale soggetto consegnatario del bene, 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 in quanto necessarie alla sostenibilità dell'intervento e al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nelle rete urbana;

- sistemazione accesso e area antistante la cabina gas di Hera;
- ampliamento sede stradale mediante tombinamento Scolo Consorziale Evangelisti I nel tratto antistante le particelle 123 e 548parte;
- rifacimento dello scatolare posto nell'intersezione tra lo scolo consorziale Evagelisti I ed Evangelisti II.

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 7, 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 e ciclabili) comprensiva di sottofondazione ed eventuale fondazione, escluse le pavimentazioni;

Boiardi Luca
Molteni Guido
Oliveri Isabella
Baronetti Anna
Baronetti Anna
Gobbi Stefano

- reti di fognatura bianca, comprensive dei sistemi di laminazione e delle cadotoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera entro e fuori comparto come successivamente precisate;
- reti dell'acqua potabile e del gas;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dei dati.
- allargamento di v. Viola mediante parziale tombinamento e risagomatura dello Scolo Consorziale Evangelisti I, nei tratti evidenziati nella Tav.2;
- sistemazione accesso e area antistante la cabina gas di Hera;
- interrimento della linea elettrica aerea MT che interessa il comparto;
- adeguamento del manufatto (scatolare) posto nell'intersezione tra lo scolo Evagelisti I ed Evangelisti I;

B) Opere indispensabili per il rilascio del certificato di agibilità o di conformità edilizia:

- 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;
- 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.

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 "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati.

Tali regolamenti definiscono le condizioni, le modalità, le garanzie (con relativi svincoli) per l'esecuzione delle opere, il loro collaudo e la cessione al Comune.

La Ditta Attuatrice si impegna alla manutenzione, in perpetuo, di tutte le aree destinate a verde pubblico di mitigazione boscato.

Relativamente alle opere di Urbanizzazione primaria realizzate su suolo privato asservito all'uso pubblico (quota dei parcheggi pubblici), la Ditta Attuatrice assume in perpetuo gli oneri derivanti dalla manutenzione e gestione .

La ditta attuatrice si impegna a versare il contributo (€ 12/mq) relativo alla mancata cessione delle aree prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sulla base di elementi progettuali più dettagliati e precisi e si impegna altresì a costituire servitù perpetua di uso pubblico per le superfici a parcheggio pubblico che non vengono cedute all'Amministrazione Comunale .

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 Giunta Comunale n° ... del .../2015, di approvazione del PUA.

Art. 10) Garanzie.

La Ditta Attuatrice ha fornito congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 7.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, quantificata in base al 60% del costo presunto delle opere, comprensive di IVA, è risultata di € **1.098.665,86** (**unmilionenovantottomilaseicentosessantacinque/86**), pari ad € 1.664.645,25 x 60%, + IVA (10%) salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

La fideiussione bancaria/assicurativa relativa alle opere di urbanizzazione da realizzare fuori comparto quantificata in base al costo presunto delle opere, comprensive di IVA, è risultata di € **37.963,09** (**trentasettemilanovecentosessantatre/09**) pari ad (€ 34.511,90 + IVA (10%)), salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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

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:

- € 3,07498/mq. di Sul in caso di usi produttivi/deposito (U 4/1 e U 4/2);

- € 3,07550/mq. di Sul in caso di usi commerciali all'ingrosso (U 3/7).

Complessivamente detti usi ammontano a mq. 11.921,00;

- € 46,34529/mq. di Sul in caso di usi terziari (U3/6) e servizi privati.

Complessivamente detti usi ammontano a mq. 400,00 + 7.466,00* = mq. 7.866,00*

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.

Stante ad oggi l'indeterminatezza degli usi effettivi U 4/1 – U 4/2 – U 3/7, che saranno insediati, si deve assumere come riferimento per la determinazione dell'onere di urbanizzazione secondaria il valore pari a € 3,07550.

La cifra risultante dall'applicazione 3,07550 al mq. di SUL x mq. 11.921,00 di superficie utile lorda con funzioni commerciali all'ingrosso/produttivo/deposito è pari a € 36.663,04 (3,07550 €/mq x 11.921 mq = € 36.663,04).

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,34529 al mq. di S.U.L. x mq. 7.866,00 di superficie utile lorda con funzioni terziario e servizi privati è pari a € 364.552,05 (46,34529 €/mq x 7.866,00mq = € 364.552,05);

Il totale complessivo degli oneri è pari a € 36.663,04 + € 364.552,05 = € 401.215,09.

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 € 200.607,50 in data .../201 con quietanze n.

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

*** Per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate da Enti istituzionalmente competenti e organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) l'onere non è dovuto.**

Art. 12) Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione comunale

La Ditta Attuatrice come previsto dall'art. 3 del "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 prevista come definita dal Regolamento anzidetto.

Tale somma sarà corrisposta a titolo di compartecipazione alle spese per costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale connessi all'attività di controllo dei tecnici comunali, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed 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 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 dei fabbricati, in relazione alle opere di urbanizzazione necessarie al nuovo insediamento, dovranno essere realizzate delle opere di urbanizzazione indicate nell'art. 8, 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 8, punto B).

Art 13 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 10, nel periodo di vigenza delle stesse.

Art. 14) 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.

Per il rilascio dei Permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere rispettate le condizioni previste al precedente art. 8 punto A).

I progetti degli edifici finalizzati all'ottenimento dei Permessi di costruire devono inoltre prevedere idonei sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in ottemperanza alla D.A.L. Regione Emilia-Romagna n° 156/2008 e s.m.i., e secondo quanto stabilito dall'articolo 14 delle NTA di PUA;

Art. 15) Alienazione delle aree.

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni l'intera area interessata dal PUA, prima di iniziare i lavori di urbanizzazione (avendo già stipulato la convenzione), essa si impegna a riportare integralmente nell'atto di compravendita la presente convenzione, espressamente accettata dall'acquirente in ogni suo punto.

Le parti interessate dovranno dare comunicazione scritta al Comune di Cesena trasmettendo copia integrale dell'atto notarile.

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

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni parte delle aree lottizzate, essa si impegna a rendere esplicitamente edotti l'acquirente degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto alla Ditta Attuatrice nella assunzione degli oneri sopracitati. La Ditta Attuatrice rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri, fino al momento in cui l'acquirente subentri nelle fideiussioni.

Nei rogiti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di Opere di Urbanizzazione (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.

Nei rogiti dovrà essere riportato il successivo art.16 relativo alle Varianti al PUA.

Art. 16) Validità del Piano Urbanistico Attuativo e possibilità di proroga, Varianti

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità per dieci anni dalla data di approvazione. Da tale data si applica quanto disposto dalla L. 1150/42 all'art. 17.

La Ditta Attuatrice potrà proporre modifiche non sostanziali al Piano Urbanistico Attuativo per apportare modeste variazioni alle dimensioni dei lotti e alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle OO.UU. o modifiche degli edifici così come previsto all' art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

Tali modifiche, che non costituiscono variante al Piano Particolareggiato, verranno istruite dall'Ufficio competente al rilascio del Permesso di costruire, eventualmente sottoposte alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Varianti sostanziali che modificano il planivolumetrico, introducano una nuova funzione (fatta eccezione per quanto previsto all' art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA) od eliminino una funzione prevista nel PUA, 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 di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Art. 17) 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. 18) 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 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**

C.I.L.S. Cooperativa Sociale
per l'Inserimento Lavorativo e Sociale ONLUS
Uff. tel. 0547 27277 - fax 0547 24301
P.le Sanguinetti, 42 - 47023 CESENA
Piva, C.E. e Reg. Impr.: 00364230409
REA FC n 149687 - Albo Soc. Coop n A129941

Società Agricola SAVIO s.s.
di Rusticali Paoletti & C.
Via Viola di Martorano, 517
47023 CESENA (FC)
Tel. e Fax 0547 382422
Cod. fisc. e Part. IVA 00855430401

Borghesi Ammon

Borghesi Paoletti

Grattini Paoletti

Molteni Guido

Albrici Gabriele

Mari Paoletti

Bonelli Gabriele