

## SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' **Area di Trasformazione Residenziale AT3- AT5 05/13** sita in località San Mauro del Comune di Cesena, v. Farini e v. Giardino, di proprietà di **Agricola Giardino Sas di Franceschini Irma, Giardino S.r.l., Lombardi & Briganti, Battistini Mauro, Fagioli Ornella, Paci Mirka, Paci Piera, Paci Daniele, Barducci Donatella, Evangelisti Emilia** (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 vigente P.R.G. individua nel territorio comunale differenti Aree di Trasformazione (A.T.) alle quali è attribuito un indice edificatorio in funzione dell'appartenenza alle diverse classi perequative;
- che lo stesso P.R.G. subordina l'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione 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 Soc. Agricola Giardino Sas di Franceschini Irma, Giardino S.r.l., Lombardi & Briganti, Battistini Mauro, Fagioli Ornella, Paci Mirka, Paci Piera, Paci Daniele, Barducci Donatella, Evangelisti Emilia, in seguito definiti Ditta Attuatrice, sono proprietari del terreno sito in località San Mauro, via Farini e via Giardino, distinto nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 107 particelle n. 1.226, 1068, 1071, 136, 1148, 1063, 1069, 1070, 1074, 586, 410, 408, 174, 53, 1059, 1060, 1107 e al Foglio n. 123 particelle 2751 e 2846, della superficie di mq. 49.283, la cui superficie territoriale (St) complessivamente compresa all'interno del perimetro di comparto, è pari a mq. 44.719 corrispondenti alle p.lle n. 1.226, 1068, 1071, 136 parte, 1148, 1063, 1069, 1070, 1074, 586, 410 parte, 408 parte, 174, 53, 1059, 1060, 1107 parte e al Foglio n. 123 particelle 2751 e 2846;
- che all'interno del perimetro sono inoltre comprese due aree stradali di proprietà comunale, prive di indice edificatorio, di superficie pari a circa mq. 368 - tratto di v. Nuova e porzione di via Fogazzaro;
- che con determinazione dirigenziale n. 2247 del 16.12.2008 la Ditta Attuatrice 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 con pratica edilizia n. 351 la Ditta Attuatrice, ha presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G.N. 59122, Fascicolo: 2010-URB\_PUA/47;
- che il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 dell'art. 25 della Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stato depositato in libera visione al pubblico dal 01/08/2011 al 30/08/2011 e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e che con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. del.....esecutiva dal.....lo stesso PUA è stato approvato, con in allegato lo schema della presente convenzione sottoscritta dalla Ditta Attuatrice per preventiva accettazione;

## **V I S T O**

- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/'42, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 006.8.1967;
- gli artt. 25 della L.R. n. 47/1978 e 41 della L.R.20/'2000;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 291 del 14/09/2004 e s.m. do determinazione definitiva degli impegni infrastrutturali relativi alle aree di trasformazione del PRG 2000, da allegare al Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008;
- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 23/04/2009 e successive modifiche e integrazioni;

## **TUTTO CIÒ CONSIDERATO,**

tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e la Soc. Agricola Giardino Sas di Franceschini Irma, Giardino S.r.l., Lombardi & Briganti, Battistini Mauro, Fagioli Ornella, Paci Mirka, Paci Piera, Paci Daniele, Barducci Donatella, Evangelisti Emilia, in qualità di proprietari 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 AT3- AT5 05/13 in località San Mauro, via Farini e via Giardino, 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 05/13 AT3-AT5 di cui agli artt. 45 e 47 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, per E.R.P.e per compensazione aggiuntiva.

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

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sul terreno sito in località in località San Mauro, via Farini e via Giardino relativo all'A.T. residenziale AT3-AT5 05/13 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 depositato agli atti della deliberazione di approvazione del PUA - ed è costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA 00	Elenco 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 14/1	Planimetria rete acque nere
TAVOLA 14/2	Profili rete acque nere
TAVOLA 15	Planimetria rete acqua e gas
TAVOLA 17	Planimetria rete illuminazione pubblica

TAVOLA 18	Planimetria rete Enel
TAVOLA 19	Planimetria reti telecomunicazioni
TAVOLA 20	Planimetria isole ecologiche
TAVOLA 21	Planimetria rete cablata
TAVOLA 22	Planimetria sinottica delle reti
TAVOLA 23a	Schemi Tipologici A – B – C – D – E – F - G
TAVOLA 23b	Schemi Tipologici H – I – L – M (ERP)
TAVOLA 23c	Schemi Tipologici N – O – P – Q
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 VAS
TAVOLA 32	Schema di convenzione
TAVOLA 33a	Planimetria impegni P.P.A.
TAVOLA 33b	Computo metrico impegni P.P.A.
TAVOLA 34	Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:
34 a)	Relazione illustrativa
34 b)	Relazione tecnica
34 c)	Studio di prefattibilità ambientale
34 d)	Indagine geologica, idrogeologica e archeologica
34 e)	Planimetria e schemi grafici
	34 e) 01 – Estratto di PRG
	34 e) 02 – Stato di fatto
	34 e) 03 – Stato di progetto
	34 e) 04 – Planimetria sinottica
	34 e) 05 – Sezioni di progetto
34 f)	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
34 g)	Calcolo sommario della spesa
TAVOLA 35	Dichiarazione norme antincendio

Le planimetrie di progetto redatte in base agli standard definiti dal documento denominato "Data base topografico", sono state consegnate, ai sensi dell'art. 42 del regolamento edilizio Comunale, al SIT in data ..././.....

#### **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 mq. 6.707 di Superficie utile lorda (Sul), corrispondente all'uso residenziale U 1/1. E' previsto inoltre la realizzazione di un insediamento ERP per una SUL di mq. 1.127 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. 2.939;

- parcheggi pubblici mq. 1.437;

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. 10.376;
- lotto ERP 1.907 mq.

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 diritto, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV. 8 allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato .....).

La Ditta Attuatrice si obbliga inoltre per sé e per i suoi aventi diritto, a cedere a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva indicate nella stessa TAV. 8 che viene allegata al presente atto.

L'estensione totale delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva è di mq. 10.376 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 € 103,76 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, il lotto destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica di mq. 1.907 secondo il Piano approvato.

Tale cessione costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire delle OO.UU.

Il Comune si impegna a richiedere, tramite bando e successivo impegno convenzionale, il rimborso da parte del futuro assegnatario del lotto ERP, della quota parte delle opere di urbanizzazione proporzionate in relazione alla SUL (mq. 1127,00) e indicizzate con l'indice Istat Vita per un importo presunto di **€. 396.845,90 (trecentonovantaseimilaottocentoquarantacinque/90)** - 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;

#### **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:

- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
- la rete fognante, la rete di canalizzazione delle acque meteoriche e i sistemi di laminazione;
- gli impianti di distribuzione dell'acqua;
- 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 aree verdi;
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate.

La Ditta Attuatrice, inoltre, si obbliga ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto descritte al successivo art. 8 bis e necessarie alla sostenibilità dell'intervento e al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana, nel rispetto delle previsioni del PRG vigente.

Al fine della realizzazione delle opere di cui al presente articolo, la Ditta Attuatrice ha presentato con pratica edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione al Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale, finalizzato al rilascio del Permesso di costruire e con la presente dichiara che lo stesso progetto esecutivo è stato 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 cessione delle aree pubbliche.

#### **Art. 8 bis) Opere di urbanizzazione primaria fuori comparto.**

Nel rispetto degli impegni previsti dal PRG, tendenti a garantire la sostenibilità degli interventi ed il completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nelle rete urbana, la Ditta Attuatrice, previa autorizzazione da parte del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità quale soggetto consegnatario del bene, ha assunto a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto e più precisamente:

- realizzazione di rete acque bianche, rete acque nere e rete gas, dal perimetro dell'AT fino a v. della Resistenza;
- realizzazione rete acque bianche in v. Giardino di San Mauro
- realizzazione di marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali, sul fronte dell'A.T., lungo v. Farini e v. Giardino di San Mauro;
- realizzazione di allacciamenti alle reti Telecom, Enel, acquedotto e rete cablata, lungo le vie esistenti adiacenti al comparto, inoltre:
  - realizzazione della rotonda nell'intersezione tra v. Giardino di San Mauro, v. Fogazzaro e v. De Sica, come da previsioni del PPA approvato con deliberazione C.C. n. 204 del 26/04/2004e s.m.i.

#### **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 nei precedenti articoli 9 e 9bis,, 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 affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta Attuatrice si impegna ad affidare i lavori e realizzare le opere di urbanizzazione nel rispetto delle disposizioni contenute nel Dlgs 163/2006 come modificato e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" con particolare riguardo agli articoli 8, 8bis, 11 e 12 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

#### **Art. 11) Modalità di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta Attuatrice si impegna 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.

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. 8bis.

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 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 ....., di approvazione del PUA.

#### **Art. 12) 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 agli articoli 8 e 8bis.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere comprensivo di IVA è risultata di € **2.759.409,77 (duemilionesettecentocinquantanovemilaquattrocentonove/77)** pari a € 2.508.554,34 (escluso spese tecniche) + IVA al 10%, salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria fuori comparto, previste dal PPA, di cui al precedente art. 8 bis, quantificata in base al costo presunto delle opere, comprensive di IVA, è risultata di € **79.431,32 (settantanovemilaquattrocentotrentuno/32)**, pari ad € 72.210,29 (escluso spese tecniche) + IVA al 10%, salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo.

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".

### **Art. 13) Oneri di urbanizzazione secondaria.**

Si conviene che l'onere di Urbanizzazione Secondaria che la Ditta Attuatrice per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,27173 per ogni 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.

Secondo il disposto dell'art. 6 delle NdA PRG 2000, la superficie massima costruibile nel PUA è la Sul (Superficie utile lorda).

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, la Sul prevista (mq. 6.707) è stata ricondotta a Su (Superficie utile netta) applicando una riduzione forfettaria del 10%: (6.707 mq di Sul – 10%) = 6036,30 mq di Su..

L'effettiva verifica della reale Superficie utile netta corrispondente agli edifici previsti nel PUA e il conseguente conguaglio sul conteggio degli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune, dovrà avvenire prima del rilascio dei titoli abilitativi degli edifici anzidetti.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,27173 al mq. di S.U. per mq. 6036,30 di Superficie Utile con funzione residenziale compresa nel P.U.A., ridotta al 70% per interventi localizzati fuori dai centri abitati della pianura, è pari a € **195.517,03 (centonovantacinquemilacinquecentodiciassette/03)** risultanti da (46,27173 €/mq X 6.036,30 mq X 0,70).

Tale cifra può essere scontata fino al 38-40% 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 € **97.758,52 (novantasettilasettecentocinquantomotto/52)** in data ..... con quietanza n. ....

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

#### **Art. 14) Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione comunale**

La Ditta Attuatrice come previsto dal "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 definita dall'art. 3 del Regolamento anzidetto da ripartirsi pro-quota tra le ditte proprietarie. Tale importo verrà calcolato al momento del ritiro del Permesso di costruire sopra citato, 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.

La somma anzidetta 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, oltre a costituire contributo per le spese ed i costi relativi alle attività istruttorie e al procedimento interno.

Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un aumento del costo delle stesse, la Ditta Attuatrice provvederà al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo.

#### **Art. 15) Programma di realizzazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione e ultimazione delle opere.**

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà essere ritirato nel termine massimo di anni due dalla data di stipula della presente convenzione.

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

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 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).

Prima della fine lavori dell'edificio ERP la Ditta Attuatrice dovrà ultimare e richiedere il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione relative al lotto ERP. In mancanza di tali adempimenti verrà incamerata quota parte – in ragione della Sul del lotto ERP in questione - della fideiussione prestata a garanzia della realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione del comparto.

#### **Art 15 bis) Penali**

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per il ritiro del Permesso di costruire di cui all'articolo precedente viene applicata una penale pari a **100 €/giorno (cento/00)** di ritardo a titolo di indennità di mora.

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.

I progetti degli edifici finalizzati all'ottenimento dei Permessi di costruire devono contenere le soluzioni tecniche previste dal "Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile" -approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 96 del 26/06/2008- necessarie per l'accesso agli incentivi di carattere urbanistico-edilizio (esclusione delle murature perimetrali dal calcolo della SUL e riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria U2).

Per il rilascio dei Permessi di costruire dei fabbricati valgono le disposizioni di cui al precedente art. 15.

I progetti degli edifici finalizzati all'ottenimento dei Permessi di costruire devono inoltre contenere idonei sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in ottemperanza alla D.A.L. Regione Emilia-Romagna n° 156/2008, e secondo quanto stabilito dall'articolo 11 delle NTA di PUA.

#### **Art. 17) Alienazione delle aree.**

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

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

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

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

Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta Attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune.

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 stipula della presente convenzione. 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, così come previsto dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

In entrambi i casi la variante verrà istruita dall'Ufficio competente, eventualmente sottoposta alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e approvata con determina dirigenziale.

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, 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.

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

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** .....