

SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione Residenziale **10/02 AT3 - AT5** S. Giorgio - via F.lli Latini - via Volontari della Libertà, in variante al PRG, sito nel Comune di Cesena, di proprietà di **Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Cesena e Sarsina, Parrocchia di S. Giorgio e Bagnile, Azienda U.S.L. di Cesena, Lucchi Gilberto, Sirri Gabriella, Lucchi Alessandra, Lucchi Beatrice, Della Strada Tino, Mazzone Raffaele, Basini Edda, Ceccarelli Anna Maria, Vitali Antonio, Zannoli Romano, Benedetti Sonia, Zannoli Verardo e del Comune di Cesena** (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

Lucchi
Beatrice Lucchi
Alessandra Lucchi
Gabriella Sirri

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, 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;
- l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Cesena e Sarsina, la Parrocchia di S. Giorgio e Bagnile, l'Azienda U.S.L. di Cesena, e i signori Lucchi Gilberto, Sirri Gabriella, Lucchi Alessandra, Lucchi Beatrice, Della Strada Tino, Mazzoni Raffaele, Basini Edda, Ceccarelli Anna Maria, Vitali Antonio, Zannoli Romano, Benedetti Sonia, Zannoli Verardo, sono proprietari dei terreni siti in Cesena, località S. Giorgio, via F.lli Latini, via Volontari della Libertà, distinti al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 30 p.lle nn. 628, 623, 624, 625, 325, 619, 594 (parte), 605 (parte), 617, 146, 323, 326, 349, 351, 47 (parte), e al Foglio n. 31 p.lle nn. 125, 126, 315, 128, 342, 345, 1225, per una superficie complessiva pari a mq. 63081 catastali;
- l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Cesena e Sarsina ha ceduto anticipatamente al Comune di Cesena con atto del notaio Paolo Giunchi del 09.03.2007, Rep. n. 155934, Racc. n. 53192, il terreno distinto al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 30 p.lle n. 627, della superficie catastale di mq. 11.895 per l'ampliamento del plesso scolastico di S. Giorgio, conservando la capacità edificatoria del terreno ceduto quale corrispettivo della cessione, come previsto con la delibera di Giunta Comunale n. 50 del 17.02.2004 successivamente modificata dalla delibera di Giunta Comunale n. 85 del 22.03.2006;
- all'interno del comparto il Comune di Cesena è proprietario di una porzione di terreno distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 31 p.lle n. 1073 (parte), 1216 (parte), 1219 (parte) della superficie totale di mq. 1.898, corrispondente a parte della sede stradale esistente di via Volontari della Libertà, la cui capacità edificatoria, ai sensi della delibera di Giunta n. 199 del 04.07.2006, non viene utilizzata;
- il Piano Urbanistico Attuativo ha una superficie catastale di mq. 76874 e reale di mq. 77140,73;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 21/01/2010 le proprietà, sono state autorizzate alla presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata riguardante il comparto;

- in data 24/01/2011 l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Cesena e Sarsina, la Parrocchia di S. Giorgio e Bagnile, l'Azienda U.S.L. di Cesena, e i signori Lucchi Gilberto, Sirri Gabriella, Lucchi Alessandra, Lucchi Beatrice, Della Strada Tino, Mazzoni Raffaele, Basini Edda, Ceccarelli Anna Maria, Vitali Antonio, Zannoli Romano, Benedetti Sonia, Zannoli Verardo, hanno presentato al Comune di Cesena il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G.N. 4224/2011, pratica n.1 del 24/01/2011, Fascicolo 2010/URB_PUA/000094, e al riguardo sono stati acquisiti tutti i pareri necessari;
- 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 21/12/2012 al 20/01/2013, nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e che con la deliberazione di Consiglio 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;
- 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. 3 commi 1, 2 e 4 della L.R. 46/88 e successive modificazioni;
- 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";

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Cesena e Sarsina, la Parrocchia di S. Giorgio e Bagnile, l'Azienda U.S.L. di Cesena, e i signori Lucchi Gilberto, Sirri Gabriella, Lucchi Alessandra, Lucchi Beatrice, Della Strada Tino, Mazzoni Raffaele, Basini Edda, Ceccarelli Anna Maria, Vitali Antonio, Zannoli Romano, Benedetti Sonia, Zannoli Verardo, 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 10/02 AT3 - AT5 S. Giorgio - via F.lli Latini - via Volontari della libertà, 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 disciplina gli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione residenziale 10/02 AT3 - AT5 di cui agli artt. 42, 45 e 47 delle Norme di Attuazione del PRG 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante alle 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

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sul terreno sito in Cesena zona S. Giorgio, via F.lli Latini - via Volontari delle libertà, relativo all'Area di Trasformazione residenziale 10/02 AT3 - AT5 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 01	Visure e planimetrie catastali
Tavola 02	Stato di fatto: rilievo
Tavola 03A	Stato di progetto: planimetria
Tavola 03B	Stato di progetto: planimetrie e indici urbanistici
Tavola 03C	Stato di progetto: sezioni ai limiti di comparto
Tavola 04	Stato di progetto: planimetria aree da cedere
Tavola 05A	Stato di progetto: planimetria verde pubblico
Tavola 05B	Stato di progetto: Planimetria sup. permeabile (St - Se)
Tavola 06	Stato di progetto: viabilità, segnaletica stradale, sezioni stradali
Tavola 07A	Stato di progetto: planimetria rete acque bianche
Tavola 07B	Stato di progetto: profili rete acque bianche

Tavola 08A	Stato di progetto: planimetria rete acque nere
Tavola 08B	Stato di progetto: profili rete acque nere
Tavola 09	Stato di progetto: planimetria rete acqua e gas
Tavola 10-A	Stato di progetto: illuminazione pubblica
Tavola 10-B	Stato di progetto: illuminazione pubblica particolari costruttivi e linee elettriche
Tavola 10/C	Stato di progetto: illuminazione pubblica relazione tecnica e illuminotecnica
Tavola 10/D	Stato di progetto: illuminazione pubblica computo metrico estimativo
Tavola 11	Stato di progetto: planimetria ENEL
Tavola 12	Stato di progetto: planimetria telecom
Tavola 13A	Stato di progetto: planimetria sinottica delle reti
Tavola 13B	Stato di progetto: sezioni trasversali sottoservizi
Tavola 14A	Stato di progetto: tipologie edilizie e sezioni/profili di progetto
Tavola 14B	Stato di progetto: sezioni tipologiche
Elaborato R/1	Relazione tecnica illustrativa invarianza idraulica asseverazione geotecnica dichiarazione antincendio valutazione archeologica preventiva
Elaborato R/2	Documentazione fotografica
Elaborato R/3	Norme tecniche di attuazione
Elaborato R/4	Indagine geologica, sismica ed idrogeologica
Elaborato R/5	Valutazione previsionale di clima acustico
Elaborato R/6	Verifica di assoggettabilità procedura di Vas
Elaborato R/7	Computo metrico estimativo

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 9433 metri quadrati di Superficie Utile Lorda (SUL) destinati per la quota di mq. 8633 all'uso residenziale U 1/1 e per la quota di mq. 800 all'uso terziario U 3/2 alimentare.

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. 3688;
- parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento mq. 2952.

Il presente Piano porta inoltre ad attuazione le seguenti dotazioni:

- parcheggio pubblico di U2 a servizio del plesso scolastico mq. 1304;
- aree di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 Nda PRG 2000) pari a mq. 16.800 da cedere a prezzo convenzionale;

- aree di compensazione aggiuntiva agli standard per una superficie di mq. 8.033 già cedute con atto del notaio Paolo Giunchi del 09.03.2007, Rep. n. 155934, Racc. n. 53192 per la realizzazione dell'ampliamento del plesso scolastico di S. Giorgio.

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

Modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione che incidano sulla tipologia delle aree da cedere mantenendone inalterata la superficie complessiva non comportano la necessità di integrare la presente convenzione.

Art. 6) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria, 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 e secondaria indicate nella Tavola 04 "*Stato di progetto: Planimetria aree da cedere*", allegata al presente atto a costituirne parte integrante (Allegato "A").

La Ditta Attuatrice si obbliga inoltre a cedere a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva indicate nell'anzidetta Tavola 04 allegata al presente atto. L'estensione totale delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva è di mq. 24.833, di cui mq. 8033 già ceduti anticipatamente e mq. 16.800 da cedere 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 **€ 168,00 (centosessantotto)** e sarà versato alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune.

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);
- rete di illuminazione pubblica, rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica, cabina ENEL 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: allargamento ed adeguamento della via Cerca nel tratto corrispondente al comparto, realizzazione del prolungamento della via F.lli Latini e dei relativi sottoservizi fino a congiungersi con il tratto esistente, completamento del percorso ciclopedonale sul lato Ovest della via Volontari della Libertà, adeguamento della via Parataglio nel tratto corrispondente al comparto, adeguamento delle vie Collina, Pistocchi e Fattori nei tratti di raccordo con le piste ciclopedonali di comparto, realizzazione della chiusura ad anello delle reti di gas ed acqua di via Collina e via Pistocchi, rimozione della strozzatura e posa di un tratto di nuova condotta della rete gas in sostituzione dell'esistente nell'incrocio tra le vie Montaletto e San Giorgio, ed ogni altra eventuale linea impiantistica che dovesse rendersi necessaria in fase attuativa.

L'esproprio dell'area necessaria per la realizzazione dell'allargamento di via Cerca sarà effettuato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico della Ditta Attuatrice.

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, parcheggi e piste ciclabili) 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, gas, teleriscaldamento e dell'energia elettrica;

- pavimentazioni stradali e opere accessorie;
- marciapiedi;
- illuminazione pubblica;
- segnaletica;
- verde e piantumazioni;
- opere fuori comparto.

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. 8 bis) Opere di urbanizzazione primaria extra comparto

La Ditta Attuatrice per sé, e per i suoi aventi titolo, si obbliga agli adempimenti derivanti dalla convenzione accessiva sottoscritta in data rep. inerente il finanziamento dell'intervento di potenziamento della centrale di sollevamento fognario di San Giorgio, opera necessaria a garantire le condizioni di sostenibilità della previsione urbanistica.

Art.8 ter) Opere di urbanizzazione secondaria

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria consistente nel parcheggio limitrofo al plesso scolastico.

Si impegna altresì, ad affidare i lavori per la realizzazione di tale parcheggio 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 7, 10 e 11 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio

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

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione presenti nel Piano Urbanistico Attuativo secondo le disposizioni contenute nel 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 Consiglio 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.) ed agli interventi di ripristino delle pavimentazioni ed opere esistenti causate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile al cantiere stesso.

La Ditta Attuatrice, infine, si impegna a rispettare, nella progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, 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 € 1.795.290,72 (unmilione settecentonovantacinquemiladuecentonovanta/72), pari al 60% di € 2.720.137,46 + IVA al 10%.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione secondaria relative alla realizzazione del parcheggio della scuola, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere comprensivo di IVA è risultata di € 192.017,00.

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

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. 9433) è stata ricondotta a Su (Superficie utile netta) applicando una riduzione forfettaria del 10%: $9433 \text{ mq. di Sul} - 10\% = 8489,70$ metri quadrati di Su.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,27173 al mq. di S.U. per mq. 8489,70 di Superficie Utile con funzioni residenziali comprese nel PUA con riduzione al 70% è pari a € 274.983,00 (duecentosettantaquattromilanovecentoottantatre) ($€ 46,27173 \times 8489,70 \times 0,70$).

L'onere viene assolto parzialmente mediante la realizzazione e cessione del parcheggio pubblico di U2 limitrofo al plesso scolastico di mq. 1304, per un importo presunto pari a € 192.017,00 e parzialmente con il versamento di € 82.966,00 da effettuarsi al rilascio dei permessi di costruire degli edifici. A consuntivo sarà verificato l'esatto importo dei lavori e la differenza fra i costi effettivamente sostenuti e le somme dovute come onere di U2 sarà conguagliata al rilascio dei certificati di agibilità degli edifici.

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 € 28.947,00 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 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 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 appartamenti 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 approvazione. Da tale data si applica quanto disposto dall'art. 17 della Legge 1150/42.

Costituiscono varianti al PUA le modifiche significative dell'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), la nuova collocazione o l'eliminazione di verde e parcheggi già previsti, il mutamento di tipologia edilizia, l'introduzione di nuove destinazioni d'uso o l'eliminazione di destinazioni presenti, l'incremento di superficie di specifiche destinazioni che comportano la necessità di reperire standard aggiuntivi.

Tali varianti dovranno essere sottoscritte dai proprietari degli immobili compresi nel comparto e saranno approvate con 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**



Alto Carlo

Vito Ottaviano

Delle Strade Tre

Umberto Cesarelli

Mario - h p o e

I.P.S.C. Cesena-Sarsina

Vando Zandi

Luigi Li

Beatrice Lucchi

Stefano Lucchi

Giuseppe Sizer

Romano Zanni

Sonia Benedetti

30-12-2013
SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE
Regione Emilia-Romagna
AZIENDA U.S.L. di CESENA
IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Franco Falcini)

[Signature]