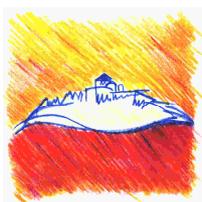




COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

SERVIZIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI



Dirigente di Settore

Anna Maria Biscaglia

Sindaco

Paolo Lucchi

Assessore

Orazio Moretti

**AGOSTO
2011**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
zona autotrasportuale esistente
ex COMPARTO P.I.P.C2 FASE 1 (autoporto)
PIEVESESTINA

Progettisti:

Anna Maria Biscaglia
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala

Collaboratori al progetto

Natascia Cantoni
Alberto Pezzi
Elena Genghini
Daniele Minotti
Luciana Battistini
Cristina Farnedi
Barbara Maggioli

Coordinatore elab. cartografiche

Barbara Calisesi

Collaboratori elab. cartografiche

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

Consulenti:

Alessandro Biondi

8

SCHEMA DI CONVENZIONE



SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
Servizio Insempiamenti Produttivi
Piazza Guidazzi n. 9 – Ridotto Teatro Bonci 1°p tel 0547-355815

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ex COMPARTO P.I.P. C2 Fase 1 “autoporto” - Pievesestina
“Pregresso P.R.G. 85”
(art. 51.02 NdA P.R.G. 2000)
(aree in diritto di superficie)

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A.
(integrativo Convenzione P.I.P. atto notaio Giunchi Rep. n. 159838)

REPERTORIO N°:
RACCOLTA N°:

L'anno, il giorno del mese di in Cesena, nella residenza municipale, ove richiesto;

avanti a me,, Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, con Sede in Forlì;

non assistito da testimoni a questo atto perché i comparenti, che hanno i requisiti di legge, vi hanno rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso;

sono presenti i signori:

da una parte Biscaglia Anna Maria nata a Riccione il 19/11/1954 nella persona del funzionario Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica, agente nella suddetta qualità e non altrimenti, domiciliato per la carica presso il Municipio, in nome e nell'esclusivo interesse del quale Ente agisce e si vincola per dare esecuzione alle deliberazioni che verranno citate in questo atto, in seguito denominata Comune:

e dall'altra: nato a il ././.. il quale dichiara di intervenire in questo atto non in nome proprio, ma nella sua qualità di presidente della Soc.

Consortile Mista denominata "Centro per l'Autotrasporto" la quale è risultata aggiudicataria del Bando Pubblico per la Concessione e la gestione dei servizi interni all'Autoporto di Pievesestina e quindi preposta alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 11 dell'atto di "Concessione" Notaio Giunchi n. 116.136 di rep. del 28/05/1999, in rappresentanza del Centro per l'Autotrasporto e dei concessionari in diritto di superficie delle aree comprese nel PIP approvato, in seguito denominata Centro per l'Autotrasporto;

I componenti della cui identità personale e capacità giuridica io segretario sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale

p r e m e t t o n o:

-) che il P.I.P. comparto C2 fase 1 "Autoporto" è stato approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 275 del 25/10/2000 esecutiva ai sensi di legge e successivamente modificato con le Varianti approvate con deliberazioni consiliari n. 228 del 19/12/2007 e n. 52 del 18/03/2010. L'area autotrasportuale, realizzata negli anni 80 a ridosso di Viale del Commercio, è recintata con accesso sorvegliato e regolato da semaforo. L'insediamento esistente è dotato di infrastrutture, servizi comuni, attrezzature, aree di parcheggio e aree per la logistica;

-) che il Centro per l'Autotrasporto, ai sensi dell'art. 11 dell'atto di Concessione Notaio Giunchi n. 116.136 di rep. del 28/05/1999, ha assunto l'obbligo di realizzare le ulteriori opere di urbanizzazione necessarie al comparto;

-) che il Comune di Cesena, ha pubblicato i Bandi di assegnazione dei lotti e stalli compresi all'interno del Comparto;

-) che le graduatorie dei richiedenti sono state approvate e le aree assegnate con deliberazioni della G.C. n. 424 e 425 del 18/07/2000 esecutive ai sensi di legge;

-) che il Comune di Cesena ha concesso agli aventi titolo il diritto di superficie sulle aree assegnate;

-) che in data 29/05/2008 con atto notaio dott. Paolo Giunchi n. 159838 di Rep. è stata sottoscritta la convenzione del PIP che ha definito gli oneri tecnico-finanziari a carico del Centro per l'autotrasporto riguardanti la progettazione e l'attuazione del comparto, il completamento delle opere di urbanizzazione, i frazionamenti, ecc.;

- che successivamente:

con deliberazione consiliare n. 59 del 02/04/2009, esecutiva dal 18/04/2009, è stata autorizzata, in deroga, l'assegnazione diretta in diritto di superficie al Centro per l'Autotrasporto di n. 29 stalli tipo "D²" (dal n. 69 al n. 97) e di n. 3 capannoni tipo "C" (n. 9,10,11);

con deliberazione consiliare n. 110 del 23/04/2009, esecutiva dal 15/05/2009, lo stesso Consiglio Comunale, accogliendo le richieste del Centro, ha modificato e integrato la Convenzione sottoscritta in data 28/05/1999 -tra il Comune e lo stesso Centro- nelle parti riferite all'oggetto della Convenzione, al corrispettivo ed alla durata che passa dai 33 anni stabiliti nell'atto del 28/05/1999, a 90 anni, con la rideterminazione del corrispettivo. Il suddetto schema di convenzione integrativo allegato alla deliberazione consiliare n. 110 /2009, non è stato ancora formalmente sottoscritto dalle parti.

con proprio atto di indirizzo n. 240 del 04/07/2011 la Giunta Comunale ha determinato di modificare, in accoglimento delle richieste del Centro, le condizioni e l'uso riservato dell'area autotrasportuale ai soli soci dello stesso Centro per l'Autotrasporto consentendo l'ingresso e l'utilizzo libero della stessa area e l'estensione degli usi per attività di servizio all'autotrasporto anche alle aree attualmente destinate ai capannoni;

-) che per l'attuazione degli interventi previsti nei lotti i concessionari del diritto di superficie si assumono, pro quota, gli oneri delle opere di urbanizzazione da realizzare necessarie per il completamento delle reti dei sottoservizi del comparto;

-) che tutte le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione da realizzare internamente all'Autoporto sono di proprietà del Comune di Cesena.

- che il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 111 del 23/04/2009 disciplina le condizioni e le modalità per l'esecuzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione all'interno dei comparti soggetti a PUA;

-) che il progetto del P.U.A. di iniziativa pubblica riporta i seguenti parametri:

Tabella 3a: **indici urbanistici**

	P.R.G.	PROGETTO
SUP. TERRITORIALE – S.T.	mq 98.325	mq 98.325
SUP. FONDIARIA – S.F	-	-
LOTTE "C", "C ¹ ", "A", servizi	-	mq 10.024
STALLI "A ¹ ", "D", "D ¹ ", "D ² "		mq 23.176
T O T A L E		mq 33.200
VIABILITA' – marciapiedi, piazzole, ecc.	-	mq 46.093
AFFLUENTE RIO CASALE		mq. 2.695
VERDE PUBBLICO	mq 10.132,8 (10% s.t. produttivo, 60/100 mq Sul terziario-pubblici esercizi)	mq 10.243
PARCHEGGI PUBBLICI	mq 5.220,9(5% s.t. produttivo, 2,5/5,5 mq. Sul terziario-pubblici esercizi)	mq 6.094
SUP. UTILE LORDA – S.U.L.	40% s.t.	-
Esistente	-	mq. 1.167
Di progetto	-	mq 16.992
SUP. UTILE LORDA TOTALE	mq. 39.330	mq 18.159 < 39.330
TOTALE SUP. COPERTA – S CP	mq. 29.497,50	mq 12.952
RAPPORTO DI COPERTURA – R.C. max	30% s.t.	13,17% s.t.

Tabella 3b: **riepilogo parametri comparto**

S. TERRITORIALE – S.T.	mq 98.325
S. FONDIARIA – S.F (stalli, box, capannoni, servizi)	mq 33.200
VIABILITA' – marciapiedi, piazzole, ecc.	mq 46.093
AFFLUENTE RIO CASALE	mq. 2.695
PARCHEGGI PUBBLICI	mq...6.094> mq. 5220,9 (PRG)
VERDE PUBBLICO	mq 10.243> mq 10.132,8(PRG)
SUP. UTILE LORDA	mq 18.159< mq 39.330 (PRG)
SUP. COPERTA – S CP	mq 12.952< mq 29.497,5 (PRG)
RAPPORTO DI COPERTURA – R.C.	13,17% s.t. < 30% s.t.

-) che le aree di cui alle predette funzioni indicate nella planimetria della Tav. 3 con lettera "A", sono individuate in catasto urbano al foglio 58 del Comune di Cesena con la particella 229, sub.226, 227, 234, 235, 239, 240, 244, 245, 249, 250, 254, 255, 259, 260, 267 e 268;

-) che le aree con lettera "A¹", sono individuate in catasto urbano al foglio 58 del Comune di Cesena con la particella 229, sub. 228, 229, 230, 231, 232, 233, 236, 237, 238, 241, 242, 243, 246, 247, 248, 251, 252, 253, 256, 257, 258, 261, 262, 263, 264, 265, 266;

-) che le aree di cui alle predette funzioni, indicate nella planimetria della Tav. 3 con lettera "C", sono individuate in catasto urbano al foglio 58 del Comune di Cesena con le particelle n. 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340 e 1341;

-) che le aree di cui alle predette funzioni, indicate nella planimetria della Tav. 3 con lettera "C1" sono individuate in catasto urbano al foglio 58 del Comune di Cesena con la particella n.1342;

-) che le aree di cui alle predette funzioni, indicate nella planimetria della Tav. 3 con lettera "D", sono individuate in catasto urbano al foglio 58 del Comune di Cesena con la particella n.229, sub.206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224 e 225;

-) che le aree di cui alle predette funzioni, indicate nella planimetria Tav. 3 con lettera "D1" sono individuate in catasto urbano al foglio 58 del Comune di Cesena con la particella 229, dal sub.35 al sub.39 compreso, dal sub.43 al sub.60 compreso, dal sub.63, al sub.142 compreso, dal sub.145 al sub.162 compreso, dal sub.166 al sub.170;

-) che le aree di cui alle predette funzioni, indicate nella planimetria Tav. 3 con lettera "D2", sono individuate in catasto urbano al foglio 58 del Comune di Cesena con la particella 229 dal sub.1 al sub.34 compreso, dal sub.171 al sub. 204 compreso, e n. 29 stalli interni alla p.IIa 1327 da frazionare;

-) che le aree relative ai servizi (esistenti e da realizzare) ed alle opere di urbanizzazione sono individuate al foglio 58 del Comune di Cesena con particella 162, sub.1 e 2, 229, sub.269, 1364 parte, 1530, 1529, 1527, 1535, 1533 e foglio 41, particella 416, 679 parte;

ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1) PREMESSA.

La premessa, gli impegni e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante della presente Convenzione e si devono intendere in questa integralmente riportati e accettati.

La presente Convenzione integra la precedente stipulata con atto notaio Giunchi in data 28/05/2008 n. 159838 di Rep. introducendo nuove funzioni terziarie e pubblici esercizi (per 1000 mq) nelle aree destinate alla realizzazione dei servizi del Centro ed introducendo gli usi relativi alle attività di servizio manutenzione agli automezzi (gommista, meccanico, carrozziere, frigorista, ecc.) da prevedersi anche nelle aree attualmente destinate ai capannoni tipo "C" e C¹". Restano confermati tutti gli oneri e gli obblighi della precedente convenzione in ogni parte non modificata dal presente atto.

ART. 1 bis - ATTUAZIONE DEL P.U.A.

L'attuazione del P.U.A. di iniziativa pubblica relativo all'ex comparto P.I.P. C2 Fase 1, in località Pievesestina - autoporto, avverrà in conformità alle norme di legge, alle disposizioni della presente Convenzione integrativa e secondo il progetto presentato con PGN n. ... del .././2011 approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. ... del .././., il cui originale è depositato agli atti della deliberazione di approvazione del PUA ed è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV. N. 1 Relazione;
- TAV. N. 2 Stralcio PRG vigente - planimetria catastale (SCALA 1:5.000 / 1:2000);
- TAV. N. 3 Planimetria di progetto (SCALA 1:500);
- TAV. N. 4 Tipologie edilizie (SCALA 1:200);
- TAV. N. 5 Planimetria reti sottoservizi esistenti (SCALA 1: 500);
- TAV. N. 5a Planimetria reti sottoservizi di progetto (SCALA 1: 500);
- TAV. N. 6 Norme di attuazione;
- TAV. N. 7 Rapporto preliminare di assoggettabilità a V.A.S.;
- TAV. N. 8 Schema di convenzione;
- ~~- Progetto Preliminare OO.UU.~~

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1) L'area autotrasportuale, urbanizzata e attuata negli anni 80, è dotata di infrastrutture, servizi comuni, attrezzature, aree di parcheggio e aree per la logistica. Le principali opere di

urbanizzazione del comparto sono state realizzate nel corso degli anni precedenti. Nel P.I.P. scaduto nel 2010 erano previste opere aggiuntive complementari, necessarie anche sotto il profilo ambientale e funzionali al completamento delle reti principali esistenti i cui costi, stimati nell'elaborato "Tav.1 Relazione", sono stati garantiti con relativa fideiussione di garanzia prestata dal Centro.

Il presente P.U.A. di Iniziativa Pubblica prevede le seguenti opere di completamento:

- opere di urbanizzazione finalizzate al reperimento degli ulteriori standard di parcheggio pubblico e verde pubblico relativi ai nuovi usi previsti (terziario e pubblici esercizi) Tav. 3;
- adeguamento e potenziamento dei sottoservizi, in corrispondenza degli stalli A, A¹ e D² lato Ovest, Tav. 5A.

Il Permesso di Costruire delle opere anzidette potrà essere rilasciato dopo la stipula della presente convenzione del PUA.

2.2) Suddivisione e classificazione delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire dei singoli edifici e del rilascio dei relativi certificati di conformità edilizia o agibilità, si suddividono in due categorie:

A) - Opere indispensabili per il rilascio del Permesso di Costruire dei singoli edifici:

- essendo il comparto sostanzialmente dotato di opere di urbanizzazione primaria, per i concessionari delle aree è possibile richiedere il titolo abilitativo per realizzare direttamente gli interventi previsti dal P.U.A. di Iniziativa Pubblica;

B) - Opere indispensabili per il rilascio dei certificati di conformità edilizia o agibilità:

- sede stradale comprensiva di sottofondazione e fondazione, escluse le pavimentazioni;
- impianto di fognatura bianca e sistemi di trattamento acque di prima pioggia (DLgs 152/1999 e D.G.R. 286/2005), canalizzazioni della fognatura nera, dell'acquedotto, del gas, dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica e del telefono;
- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento della rete di fognatura nera all'impianto di depurazione funzionante;
- allacciamento dell'acquedotto e dell'energia elettrica;
- pavimentazioni stradali;
- marciapiedi;
- cordonatura dei marciapiedi;
- alberature stradali;
- verde di vicinato;

Al fine della realizzazione delle opere di cui al punto 2.1) del 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, ai fini del rilascio del permesso di Costruire e con la presente dichiara che il progetto esecutivo anzidetto 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 la cessione delle aree pubbliche.

Prima del rilascio dei certificati di conformità edilizia o di agibilità, dei singoli edifici le suddette opere dovranno essere positivamente collaudate e poste in carico al Comune di Cesena, fatto salvo quanto disposto dalla convenzione stipulata con il Centro per la gestione delle aree e dei servizi.

2.3) Opere stradali a carico del Comune di Cesena.

Rientra nelle previsioni dell'Amministrazione Comunale un tratto della strada di collegamento tra l'esistente v. Fossalta e la nuova S.P. 140 Diegaro - S. Egidio. Il primo tronco di tale viabilità è stato recentemente realizzato da parte degli assegnatari attuatori del PIP C2 F 2-3.

ART. 3 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Centro per l'Autotrasporto 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 "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche" citato in premessa 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 Centro per l'Autotrasporto, inoltre, si impegna ad affidare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. e del Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" con particolare riguardo agli articoli 8, 11 e 12 assumendo, con la sottoscrizione del presente atto, il ruolo e le funzioni di incaricato di pubblico servizio.

Il Comune 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.8 bis.

Lo stesso Comune, inoltre, si riserva la facoltà di provvedere direttamente ad eseguire o completare le opere di urbanizzazione in sostituzione del Centro per l'Autotrasporto ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi previsti dalla legge e dal citato Regolamento Comunale, quando questi non vi abbia provveduto nei tempi e nei modi stabiliti.

A tal fine lo stesso Centro per l'autotrasporto 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.

ART. 4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Si conviene che l'onere di Urbanizzazione Secondaria che il Centro per l'Autotrasporto, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 43,27031 (€ 46,34529 - € 3,07498) per mq. della superficie utile per le aree comprese nel P.U.A. aventi funzioni terziarie o di pubblici esercizi (1000 mq), come stabilito dalla Giunta Comunale con la citata deliberazione n. 408 del 09/06/1998 citata in premessa;

La cifra risultante dall'applicazione di € 43,27031 al mq. di S.U.L. per mq. 1000 è pari a (43,27031 x 1000) = € 43.270,31.

Il versamento della suddetta somma viene rateizzato in due quote pari ciascuna al 50 % del totale. Una quota dovrà essere versata prima della stipula della convenzione, l'altra prima del rilascio del Permesso di costruire dei fabbricati previsti.

Tale onere è stato assolto dagli associati comparenti mediante versamento di € 21.635,16 in data .././.. con quietanze n. della Banca

ART. 5 - PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE COORDINATO DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ULTIMAZIONE DELLE OPERE

Il Centro per l'Autotrasporto si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, solidalmente con gli assegnatari, ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti termini e modalità.

Entro il termine di 12 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PUA di Iniziativa Pubblica dovrà essere stipulata la presente Convenzione integrativa.

ART. 6 - GARANZIA FINANZIARIA

(caso a: gli autotrasportatori e il Centro dispongono di tutte le aree)

Il Centro per l'Autotrasporto ha fornito congrue garanzie finanziarie per lo adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione integrativa per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 2 e 3.

La garanzia conteggiata sul 100% del costo presunto delle opere - indicato nella previsione di spesa della Relazione (€) - ai sensi dell'art. 74 del Regolamento edilizio è risultata di €

Tale garanzia è stata costituita dal Centro per l'Autotrasporto mediante fideiussioni bancarie/assicurative, depositate in atti, emesse da in data dell'importo di €

Le suddette fideiussioni potranno essere svincolate con le seguenti modalità: 90% ad avvenuto collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione, il restante 10% al collaudo definitivo.

(caso b: il comune è ancora proprietario di aree rimaste invendute)

Il Centro per l'Autotrasporto ha fornito congrue garanzie finanziarie per lo adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione della quota di opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 2 e 3. Tale quota riferita alla SUL è pari al 94% (Sul mq. 16.994)

La garanzia conteggiata sul 100% del costo presunto della quota di opere di urbanizzazione primaria afferenti alle aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 74 del Regolamento edilizio è risultata di € (€..... x %); Tale garanzia è stata costituita dal Centro per l'Autotrasporto mediante fideiussioni bancarie/assicurative, depositate in atti, emesse da in data dell'importo di € ...

Le suddette fideiussioni potranno essere svincolate con le seguenti modalità: 90% ad avvenuto collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione il restante 10% al collaudo definitivo.

Per la restante quota del 6% (Sul mq. 1.165) relativa ai costi delle opere di urbanizzazione primaria afferenti alle aree di proprietà comunale il Comune di Cesena verserà al Centro per l'Autotrasporto il corrispettivo pari ai costi effettivamente sostenuti relativi alle urbanizzazioni primarie delle aree rimaste invendute, sulla base di regolare documentazione contabile verificata negli importi dai competenti settori dei LL.PP. Il Comune di Cesena si impegna a versare al Centro per l'Autotrasporto i corrispettivi di competenza, a consuntivo secondo il normale avanzamento dei lavori, previa presentazione di richiesta formale corredata da regolare documento contabile.

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" richiamato in premessa.

ART. 7 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente ad eseguire o completare le opere di urbanizzazione in sostituzione del Centro per l'Autotrasporto ed a spese del medesimo, 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 lo stesso Centro 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.

IL Centro per l'autotrasporto, infine, si impegna a rispettare, nella progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici costituenti il presente PUA, tutte le prescrizioni contenute all'interno dei pareri degli Enti e Servizi, richiamati nella Deliberazione di Consiglio Comunale n.....del....., di approvazione del PUA.

ART. 8 - PERMESSI DI COSTRUIRE

I permessi di costruire per i fabbricati previsti nei lotti sono subordinati, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore, alle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

I concessionari delle aree dovranno richiedere il titolo abilitativo per realizzare le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

I concessionari del diritto di superficie si obbligano ad edificare nel terreno in oggetto soltanto costruzioni a destinazione conforme alle prescrizioni contenute nel P.U.A., è esclusa la realizzazione di alloggi.

In sede del rilascio del permesso di costruire del 1° stralcio dovrà essere realizzata una superficie utile lorda (SUL) minima pari al 30% della SUL massima consentita dal lotto. Inoltre il concessionario del diritto di superficie, ove si tratti di lotti per i quali siano previste costruzioni in aderenza, si impegna a redigere un unico progetto nel quale siano specificati i particolari costruttivi relativi alle parti comuni o in aderenza, con particolare riferimento alle fondazioni ed agli appoggi delle travature necessari alla realizzazione della massima superficie utile consentita.

ART. 9 - SANZIONI - PROROGHE.

La violazione o l'inadempimento da parte del Centro per l'Autotrasporto degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina l'applicazione del pagamento di una penalità di € 51,65 al giorno.

E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere proroghe per i termini iniziali e finali, fissati dalla presente convenzione, in base ad accertate cause di forza maggiore.

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione rimane subordinato alla stipulazione della presente convenzione ed alla trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura e spese del Centro per l'Autotrasporto.

ART. 10 - VARIANTI AL PLANIVOLUMETRICO.

Il P.U.A. di Iniziativa Pubblica ha validità per dieci anni dalla data di approvazione avvenuta con deliberazione Consiglio Comunale n. del .././.. . Decorso tale termine valgono le disposizioni di cui all'art. 17 della L. 1150/42.

I soggetti attuatori potranno proporre varianti al P.U.A. per apportare modeste modifiche alle dimensioni dei lotti alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo alle OO.UU. e per porre modifiche alle finiture degli edifici. In entrambi i casi le varianti verranno istruite dal settore competente ed approvate unicamente dalla C.Q.A.P., secondo quanto previsto agli art. 3 e 6 delle Norme di Attuazione del PIP.

Varianti sostanziali che modificano il planivolumetrico oppure introducono una destinazione d'uso diversa da quelle previste, ovvero apportino modifiche, di sagoma, di viabilità o che non siano state previste nella normativa del P.U.A. approvato, dovranno essere proposte e sottoscritte dal Centro e da tutti i concessionari ed essere approvate con l'iter di legge.

ART. 11 – DISPOSIZIONI FINALI.

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.

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 del Centro per l'autotrasporto.

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 e ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare:

- legge urbanistica n.1150 17/8/1942;
- legge n.765 del 6/8/1967;
- legge Urbanistica Regionale n.47/1978 modificata ed integrata dal n.23/1980;
- legge Regionale n. 6/1995.
- Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali.

per **Il Comune di Cesena**

per **Il Centro per l'Autotrasporto**
