

## MODIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all'Area di Trasformazione Residenziale **AT2 Area 08/10** sita in località Calise del Comune di Cesena, di proprietà delle società **LA CALISESE IMMOBILIARE s.r.l.** e **SANTERINI GAETANO DI SANTERINI MARIA & C. s.a.s.** (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

\*\*\*\*\*

## PREMESSO CHE

- con delibera di Giunta Comunale n. 322 del 13.09.2011 divenuta eseguibile dal 04.10.2011, è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo relativo al comparto 08/10 AT2 AT5;
- in data 13.11.2013 le società LA CALISESE IMMOBILIARE s.r.l. e SANTERINI GAETANO DI SANTERINI MARIA & C. s.a.s in qualità di proprietari hanno stipulato la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto presso il notaio Antonella Odierna Rep. 4.855 Fasc. 3267, registrato a Cesena il 02.12.2013 al n. 7657 e trascritto a Forlì il 02.12.2013 reg. gen. 18255;
- con variante al PRG approvata con delibera di Consiglio Comunale n 36 del 25.02.2010 il comparto 08/10 Calise, via Malanotte comparto ovest è stato modificato da AT2 AT5 in AT2 con un aumento della capacità edificatoria da mq 3608 a mq 4108;
- in data 20/12/2013 con pratica edilizia n. 7 P.G 99507/2013 Fascicolo 2010/URB\_PUA/000080-01 le società LA CALISESE IMMOBILIARE s.r.l. e SANTERINI GAETANO DI SANTERINI MARIA & C. s.a.s proprietarie del terreno sito in Cesena, località Calise, via Malanotte, distinto al catasto terreni del Comune di Cesena al Foglio n. 200 p.lle n. 28, 2191 23, 711, 713 la cui superficie territoriale (St) complessivamente compresa all'interno del perimetro di comparto è pari a mq. 8.216, corrispondenti alle p.lle n. 23 parte, 28 parte, 711 parte, 713 parte, 2191, hanno presentato una richiesta di variante al PUA riguardante la modifica dei lotti con il recupero di una quota di SUL derivante dalla variante al PRG che ha trasformato l'AT2-AT5 in AT2, la previsione di una nuova area verde attrezzata nello spazio compreso fra il lotto 3 e la nuova strada di lottizzazione, l'ampliamento del parcheggio pubblico, l'inserimento della sagoma di massimo ingombro al fine di introdurre margini di flessibilità nella realizzazione degli edifici con conseguente modifica delle Norme Tecniche di Attuazione e l'eliminazione dell'uso U3/1 a favore dell'uso U1/1;
- la variante, in relazione agli elementi sopraelencati comporta la modifica dei seguenti elaborati del PUA

Tavola	6	Planimetria di progetto
Tavola	7	Schemi profilo/sezioni di progetto
Tavola	8	Planimetria aree da cedere
Tavola	9	Planimetria verde pubblico
Tavola	9/B	Tavola sinottica e verde pubblico
Tavola	10	Planimetria superfici permeabili
Tavola	11	Planimetria segnaletica stradale/sezioni
Tavola	17	Planimetria pubblica illuminazione
Tavola	18	Planimetria rete Enel
Tavola	22	Planimetria sinottica reti gestite da Hera
Tavola	23/01	Schemi delle tipologie edilizie Fabbricato n° 1
Tavola	23/02	Schemi delle tipologie edilizie Fabbricati n° 2
Tavola	23/03	Schemi delle tipologie edilizie Fabbricato n° 3
Tavola	24	Relazione illustrativa
Tavola	25	Norme tecniche di attuazione
Tavola	26	Relazione invarianza idraulica
Tavola	27	Computo metrico estimativo

- della convenzione stipulata vengono modificati l'art. 3 "Progetto urbanistico", l'art. 4 "quantificazione dell'edificabilità", l'art. 5 "Quantificazione degli standard urbanistici e delle aree extra-standard", l'art. 6 "Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria", l'art. 7 "Opere di urbanizzazione primaria", l'art. 10 "Garanzie", l'art. 11 "Oneri di urbanizzazione secondaria",
- la variante al 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 stata depositata in libera visione al pubblico dal 21/10/2014 al 20/11/2014, nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione di Giunta Comunale n. del esecutiva dal è stata approvata, con in allegato lo schema della presente convenzione;

Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale di questo atto,

### **SI STIPULA QUANTO SEGUE.**

Il Comune di Cesena e le Società LA CALISESE IMMOBILIARE s.r.l. e SANTERINI GAETANO DI SANTERINI MARIA & C. s.a.s come rappresentati, convengono le seguenti modifiche alla convenzione precedentemente stipulata con atto del notaio Antonella Odierna Rep. 4.855 Fasc. 3267;

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

Le parti danno atto che, a seguito della Variante al Piano Urbanistico Attuativo del comparto 08/10 AT2 approvata con delibera di Giunta Comunale n. ... del ..., risultano modificate le tavole:

Tavola	6	Planimetria di progetto
Tavola	7	Schemi profilo/sezioni di progetto
Tavola	8	Planimetria aree da cedere
Tavola	9	Planimetria verde pubblico
Tavola	9/B	Tavola sinottica e verde pubblico
Tavola	10	Planimetria superfici permeabili
Tavola	11	Planimetria segnaletica stradale/sezioni
Tavola	17	Planimetria pubblica illuminazione
Tavola	18	Planimetria rete Enel
Tavola	22	Planimetria sinottica reti gestite da Hera
Tavola	23/01	Schemi delle tipologie edilizie Fabbricato n° 1
Tavola	23/02	Schemi delle tipologie edilizie Fabbricati n° 2
Tavola	23/03	Schemi delle tipologie edilizie Fabbricato n° 3
Tavola	24	Relazione illustrativa
Tavola	25	Norme tecniche di attuazione
Tavola	26	Relazione invarianza idraulica
Tavola	27	Computo metrico estimativo

#### **Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità.**

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata è complessivamente di mq. 3.943 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente all'uso abitativo U1/1.

#### **Art. 5) Quantificazione degli standard urbanistici e delle aree extra-standard.**

Gli standard urbanistici relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo, dovuti ai sensi dell'art. 42 delle Norme di attuazione del PRG 2000, vengono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico mq. 1.435;
- parcheggi pubblici mq. 739.

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

#### **Art. 6) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria.**

La Ditta Attuatrice si obbliga per sè e per i suoi aventi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tavola 8, allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato "A").

#### **Art. 10) Garanzie.**

La Ditta Attuatrice ha fornito congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti con la precedente convenzione stipulata il 13.11.2013 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e si impegna a fornire garanzia per i maggiori costi previsti con la variante.

La garanzia relativa alle opere di urbanizzazione primaria, così come modificate, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere comprensivo di IVA, risulta complessivamente di € **352.440,00** (trecentocinquantaquattrocentoquaranta/00), pari ad € 320.400,00 + IVA al 10%.

Ai sensi dell'art.42 del Regolamento edilizio, il 40% del costo presunto delle opere pari ad € 140.976,00 è stato garantito per € **129.688,42** con polizza assicurativa n. 2921554 in data 06.09.2013 e per € **11.287,58** è stato garantito con polizza assicurativa n....in data .....

Una ulteriore quota del 30% pari a € **105.732,00** dovrà essere garantita con fideiussione bancaria/assicurativa prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

La restante quota del 30% pari a € **105.732,00** dovrà essere garantita con fideiussione bancaria/assicurativa prima del rilascio del permesso di costruire dei fabbricati.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione extra comparto di cui al precedente articolo 7bis, rimaste invariate, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere comprensivo di IVA risulta complessivamente di € **3.569,94** (tre milacinquecentosessantanove/94), pari ad € 3.245,40 + IVA al 10%.

Ai sensi dell'art.42 del Regolamento edilizio, il 40% del costo presunto delle opere € **1.427,98** è stato garantito con polizza assicurativa n. 2921554 in data 06.09.2013.

Una ulteriore quota del 30% pari a € **1.070,98** dovrà essere garantita con fideiussione bancaria/assicurativa prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

La restante quota del 30% pari a € **1.070,98** dovrà essere garantita con fideiussione bancaria/assicurativa prima del rilascio del permesso di costruire dei fabbricati.

La custodia, le modalità di svincolo e l'eventuale incasso delle fideiussioni sono stabilite dal "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 citato Regolamento Comunale, 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 mq. di Superficie Utile (Su) prevista dal Piano Urbanistico Attuativo ad uso U1/1, 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 edificabile nel PUA è la Sul (Superficie utile lorda).

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, la Sul prevista con la variante (mq. 3.943 ad uso U1/1) è stata ricondotta a Su (Superficie utile netta) applicando una riduzione forfettaria del 10%: all'uso residenziale U1/1 corrispondono pertanto 3.943 mq di Sul - 10% = 3.548,70 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 Su per mq. 3.548,70 di Su con funzione residenziale compresa nel PUA, ridotta al 60% per interventi residenziali localizzati entro il perimetro dei centri abitati nella pianura, è pari a **€ 98.522,70** (novantottomilacinquecentoventidue/70), risultanti da €/mq 46,27173 x mq 3.548,70 x 0,60.

Tale cifra può essere ulteriormente ridotta fino al 50% 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. 86 del 17/05/2007. Tale scomputo verrà applicato al momento del rilascio del Permesso di costruire con la verifica della percentuale di riduzione dovuta.

Il versamento degli oneri di U2 viene rateizzato in due quote pari ciascuna al 50 % del totale.

L'onere relativo alla 1° quota di **€ 49.261,35** è stato assolto dalla Ditta Attuatrice mediante versamento di **€ 45.539,44** in data 07.11.2013 con due bonifici bancari della Banca Romagna Est Banca di Credito Cooperativo e versamento di **€ 3721,91** in data.....con quietanza n.....

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

Rimangono fermi ed invariate tutte le altre parti della convenzione stipulata in data 13.11.2013 e i relativi diritti, oneri ed obblighi che ne derivano assunti, come quelli discendenti dal presente atto, dalla Ditta Attuatrice per sé ed aventi causa a qualsiasi

titolo; si conferma altresì ogni riferimento alla vigente normativa in materia che non contrasti con gli articoli sopracitati.

Tutte le spese di questo atto, successive e dipendenti sono a carico della Ditta Attuatrice.


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**

.....

LA CALISESE IMMOBILIARE SRL  
Gianluca Marzi  
  
**SANTERINI GALZANO & C. S.p.A.**  
Via Ca' Vecchia, 1437  
**47020 CALISESE di CESENA**  
Part. IVA 02209830405  
