

propria deliberazione n. .... del ..... di approvazione della Variante PUA ha disposto, tra l'altro, la cessione gratuita al Comune di aree produttive – da urbanizzare a carico della ditta attuatrice- corrispondenti ad un indice Ut 0,04 mq/mq (mq. 1078,24 di Sul), così come individuate nella Tav. 3 della citata Variante. Tali aree sono comprese nella Superficie edificabile relativa agli immobili di cui all'art. 42.08bis NdA PRG 2000.

La restante quota di Ut pari a 0.06 mq/mq (mq. 1617,36 di Sul) relativa agli immobili di cui all'art. 42.08bis NdA PRG 2000, sarà mantenuta in proprietà alla ditta attuatrice.

La Ditta Attuatrice si obbliga alla cessione al Comune di Cesena delle aree anzidette alle seguenti condizioni e modalità:

- cessione gratuita al Comune di Cesena, da effettuarsi contestualmente alla stipula della presente convenzione, dei terreni corrispondenti all'anzidetta Ut 0,04 mq/mq.

Tali terreni saranno urbanizzati a carico della ditta attuatrice.

La prestazione al Comune di Cesena della garanzia fideiussoria -pro-quota Ut 0,04 - relativa all'impegno a realizzare le corrispondenti opere di urbanizzazione è regolata dal successivo art.11 ed è ricompresa nella fideiussione a completa copertura di tutte le urbanizzazioni previste dal PUA.

Ai sensi del Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, il Comune espletterà una procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione delle aree e della Superficie utile lorda riservate allo stesso Comune ai sensi dell'art. 42.08 bis delle N.d.A. del PRG 2000. Il Bando, relativo alla procedura anzidetta, prevederà l'obbligo a carico degli assegnatari di assumere quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, da corrispondere alla ditta attuatrice che ne anticipa gli importi.

#### **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, i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
- la rete fognante nera;
- la rete di fognatura bianca di canalizzazione delle acque meteoriche ed 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;
- gli allacciamenti a tutte le reti sopracitate.

Nell'eventualità di opere di Urbanizzazione primaria, realizzate su suolo privato asservito all'uso pubblico, la Ditta Attuatrice si assume gli oneri derivanti dalla manutenzione e gestione di tali aree e opere in perpetuo.

Al fine della realizzazione delle opere di cui al presente articolo, la Ditta Attuatrice con la presente dichiara che il progetto esecutivo anzidetto sarà 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.

IMMOBILIARE CASABRINI  
Via Bonduranti  
71215 FOGGIA (FG)  
P.IVA 01023000102



Attuativo secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche" e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" che qui si intendono richiamati anche se non materialmente allegati.

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

La ditta anzidetta si impegna a versare, nella misura definita dagli uffici competenti, il contributo relativo alla monetizzazione di quota parte dello standard di parcheggio pubblico (mq. 92,09), prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, a favore del cap. 47680 - monetizzazione opere di urbanizzazione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente ad eseguire o completare le opere di urbanizzazione in sostituzione della Ditta Attuatrice ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi previsti dalla legge e dal citato Regolamento Comunale, quando questa non vi abbia provveduto nei tempi e nei modi stabiliti. A tal fine la stessa Ditta Attuatrice autorizza fin da ora, nel caso di cui al presente capoverso, l'occupazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Cesena e conferisce il diritto di accesso, anche con mezzi meccanici, al personale addetto del Comune stesso ed agli esecutori delle opere.

La Ditta Attuatrice, inoltre, si impegna a rispettare, nella progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici costituenti il presente PUA, tutte le prescrizioni contenute all'interno dei pareri degli Enti e Servizi, richiamati all'interno della deliberazione di Giunta Comunale n° 204 del 18/06/2013, di approvazione del PUA.

#### **Art. 11) Garanzie.**

La Ditta Attuatrice ha fornito congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 8.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere, comprensive di IVA, è risultata di € 849.485,27 (ottocentoquarantanovemilaquattrocentoottantacinque/27), pari ad € 772.259,34 + IVA al 10%, salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, somma comprensiva di € 84.951,68 (ottantaquattromilanovecentocinquantuno virgola sessantotto) relativi alla quota riservata al Comune per le politiche insediative di interesse pubblico, lotto urbanizzato di cui al precedente art. 7

Le fideiussioni sono prestate con le seguenti tempistiche e modalità:

40% (quaranta per cento) pari ad € **339.794,11** (**trecentotrentanovemilasettecentonovantaquattro/11**) viene garantito alla stipula della presente convenzione con polizza ....., somma comprensiva di € 33.980,68 (trentatremilanovecentoottanta/68) relativi alla quota riservata al Comune per le politiche insediative di interesse pubblico, lotto urbanizzato di cui al precedente art. 7;

30% (trenta per cento) pari a € **254.845,58** (**duecentocinquantaquattromilaottocentoquarantacinque/58**) viene garantito prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, somma comprensiva di € 25.485,50 (venticinquemilaquattrocentoottantacinque/50) relativi alla quota riservata al Comune per le politiche insediative di interesse pubblico, lotto urbanizzato di cui al precedente art. 7;

il residuo 30% (trenta per cento) pari € **254.845,58** (**duecentocinquantaquattromilaottocentoquarantacinque/58**) viene garantito prima del rilascio/perfezionamento dei titoli abilitativi dei fabbricati, somma comprensiva di € 25.485,50 (venticinquemilaquattrocentoottantacinque/50) relativi alla quota riservata al

Comune per le politiche insediative di interesse pubblico, lotto urbanizzato di cui al precedente art. 7.

La fideiussione bancaria/assicurativa relativa al 50% del costo complessivo della rotatoria tra v. Cervese e v. Mariana, quantificata in base al costo presunto delle opere, comprensive di IVA, è risultata di **€ 27.500,00 (ventisettemilacinquecento/00)** pari ad (€ 25.000+ IVA al 10%), viene garantita alla stipula della presente convenzione con polizza .....

Le garanzie relative alla realizzazione dei potenziamenti infrastrutturali descritti all'art.8 ivi compresi i lavori fuori comparto relativi alla rete di fognatura nera per il risanamento degli agglomerati di Pioppa e Calabrina con il collettamento dei reflui al depuratore comunale si sono costituite con la sottoscrizione della convenzione accessiva richiamata in premessa.

La custodia, le modalità di svincolo e l'eventuale incasso, da parte del Comune di Cesena, delle fideiussioni sono stabilite dal "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche presenti nei Piani Urbanistici Attuativi.

#### **Art. 12) Oneri di urbanizzazione secondaria.**

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

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

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

Complessivamente detti usi ammontano a mq. 4.282,40;

- € 46,34529/mq di Sul per gli usi U 3/2 – Medio piccola struttura di vendita alimentare e U 3/9 - Complessi direzionali (complessivamente 6.500 mq. di Sul).

così come stabilito nelle "Modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 10 della Legge 10/1977 e tabelle parametriche di applicazione" approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999-e successivi aggiornamenti.

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

La cifra risultante dall'applicazione di € 3,07550 al mq. di SUL x mq. 4.282,40 di superficie utile lorda con funzioni commerciali all'ingrosso/deposito/artigianali è pari a € 13.170,52 (3,07550 €/mq x 4.282,40 mq = € 13.170,52).

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, per Medio piccole strutture di vendita alimentare e Complessi direzionali, la Sul prevista (mq. 6.500,00) è stata ricondotta a Su (Superficie utile netta) applicando una riduzione forfettaria del 10%: 6500,00 mq di Sul – 10% = 5.850 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 € 46,34529 al mq. di Su. per mq. 5.850 di Su. con funzione commerciale al dettaglio e direzionale compresa nel P.U.A., è pari a € 271.119,95 (46,34529 €/mq x mq 5.850).

Il totale complessivo è pari a € 13.170,52 + € 271.119,95 = € 284.290,47.

Il versamento della suddetta somma viene rateizzato in due quote pari ciascuna al 50 % del totale.

L'onere relativo alla 1° quota è stato assolto dalla Ditta Attuatrice mediante versamento di € 142.145,24 in data ..../... con quietanza/e n. ....

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

La Ditta Attuatrice anticipa le somme relative al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti alla quota di Superficie Utile Lorda da riservare al Comune, ai sensi dell'art. 42.08 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. 2000 (mq. 535,00 di S.U.L. x 3,07498 €/mq x 50% + mq 488,92 di Su x 46,34529 €/mq x 50% = € 822,56 + 11.329,57 = € 12.152,13. Tale somma verrà restituita alla stessa Ditta, da parte degli assegnatari dell'area, con le modalità previste al precedente art.7.

### **Art. 13) Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione comunale**

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

Tale somma sarà corrisposta a titolo di compartecipazione alle spese per costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale connessi all'attività di controllo dei tecnici comunali, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno.

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

### **Art. 14) Programma di realizzazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione e ultimazione delle opere.**

Le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti nel Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione che fissa anche la penale in caso di mancato rispetto del termine per l'ultimazione dei lavori.

Per il rilascio dei Permessi di costruire dei fabbricati, in relazione alle opere di urbanizzazione necessarie al nuovo insediamento, dovrà essere avviata la realizzazione delle 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).

### **Art 14 bis) Penali**

In caso di inosservanza dei termini previsti per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", viene applicata per ogni giorno di ritardo rispetto alla data fissata per l'ultimazione delle opere, una penale pari a 1/1000 dell'importo delle opere al netto di IVA.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione, sarà contestata dall'Amministrazione comunale alla Ditta Attuatrice tramite diffida consistente nella intimazione ad attuare -entro 60 giorni dal suo ricevimento- gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dalla Ditta Attuatrice ad introitare gli importi delle garanzie fideiussorie, indicate al precedente articolo 12, 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 Leggi, anche alle particolari norme di attuazione e al rispetto delle destinazioni d'uso riportate nel Piano Urbanistico Attuativo.

Per il rilascio dei Permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste al precedente art. 9 punto A).

I progetti degli edifici finalizzati all'ottenimento dei Permessi di costruire devono inoltre prevedere idonei sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in ottemperanza alla D.A.L. Regione Emilia-Romagna n° 156/2008 e s.m.i., e secondo quanto stabilito dall'articolo 6 delle NTA di PUA;

#### **Art. 16) Alienazione delle aree.**

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni l'intera area interessata dalla lottizzazione, 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 fidejussioni della Ditta Attuatrice originaria con nuove proprie fidejussioni 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 fidejussioni.

Nei rogiti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di Opere di Urbanizzazione (OO.UU.), in quanto la Ditta Attuatrice sulle stesse OO.UU. ha assunto, con la stipula della presente convenzione, particolari impegni verso il Comune inerenti alla realizzazione e cessione di tutte le OO.UU. relative al comparto.

Nei rogiti dovrà essere riportato il successivo art.17 relativo alle Varianti al PUA.

#### **Art. 17) Validità del Piano Urbanistico Attuativo, Varianti**

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità per dieci anni dalla data di approvazione del PUA (18/06/2013). Da tale data si applica quanto disposto dalla L. 1150/42 all'art. 17.

La Ditta Attuatrice potrà proporre modifiche non sostanziali al Piano Urbanistico Attuativo per apportare modeste variazioni alle dimensioni dei lotti e alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle OO.UU. o modifiche degli edifici così come previsto al punto 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

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

Varianti sostanziali che modificano il planivolumetrico, introducano una nuova funzione (fatta eccezione per quanto previsto al punto 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA) od eliminino una funzione prevista nel PUA, oppure varianti che apportino modifiche tipologiche non previste, dovranno essere proposte dall'insieme dei proprietari del comparto, compresi quelli a cui la Ditta Attuatrice abbia venduto lotti

UNIVERSITÀ DEL SALENTO  
SEGRETERIA  
PURA 04923900413

o fabbricati. Tali varianti sostanziali dovranno essere approvate con lo stesso iter di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

#### **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 i rogiti notarili, esclusi quelli di cessione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Ditta Attuatrice.

La presente convenzione è da registrarsi ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 131/1986.

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

legge urbanistica 1150/1942;

legge ponte 765/1967;

legge urbanistica regionale 47/1978 come modificata dalla legge regionale 6/1995,

legge regionale 20/2000,

Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali.

Il presente atto verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, con esonero del competente Dirigente da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo.

Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il **Comune di Cesena** .....

per la **Ditta Attuatrice** .....

**IMMOBILIARE CALABRINA S.r.l.**  
Via Biondini n. 27  
47121 FORLÌ (FC)  
P.IVA 04023900402