

# COMUNE DI CESENA

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Diegaro - Via Brighi  
Comparto 05/01 AT4a

Proprietà:

**ARCA S.p.a.**

Sede: Via Emilia 3902, 47020 Longiano (FC)

P.IVA: 00138870407

**ottagono**  
associazione professionale

progettista:

Arch. Arnaldo Montacuti

Cesena, via A. Saffi 62  
tel/fax 0547-332425  
studio.ottagono@libero.it

Collaboratore: Arch. Agnese Riva

All.

**17**

Agg. Gennaio 2014

SCHEMA DI CONVENZIONE

# SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' Area di Trasformazione Polifunzionale **AT4a 05/01** sita in località Diegaro – v. Primo Brighi, del Comune di Cesena, di proprietà di **ARCA S.p.a.**

(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

\*\*\*\*\*

**ARCA** S.p.A.

Via Emilia, 3902 - 47020 LONGIANO

Partita IVA 00138870407

## 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 e n.95 del 29/03/2005 è stato approvata la Variante Generale al P.R.G. 2000 del Comune di Cesena;
- il P.R.G. subordina l'attuazione degli interventi nelle Aree di Trasformazione alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, nel seguito del presente atto definito Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in coerenza con il vigente P.R.G. 2000;
- che la **Società ARCA S.pa** in seguito definito Ditta Attuatrice, è proprietaria del terreno sito in località Diegaro, composto da terreno distinto nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 91 , particelle 327, 268, 66, 67, 266 e 581, terreni di superficie catastale complessiva pari a mq. 66.165,00 e di superficie ricadente nel perimetro di comparto pari a mq. 40.480,00 corrispondente al Foglio n. 91 particelle 327parte, 268parte, 66parte, 67, 266 e 581;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 180 del 05/06/2012, è stata autorizzata la presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata;
- che in data 29/08/2012 la Ditta Attuatrice ha presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata Fascicolo 2010/URB\_PUA/35;
- che il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) a termini di legge è stato depositato in libera visione al pubblico dal 20/06/2013 al 20/07/2013, nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e che con la deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... esecutiva dal ..... Il Piano è stato approvato, con in allegato lo schema della presente convenzione;
- che la Ditta Attuatrice, con nota P.G. n. 0086636/2012 del 06/12/2012, ha presentato istanza, ai sensi del vigente Regolamento comunale per l'Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, per l'assegnazione diretta delle aree di cui all'art. 42.08bis delle NdA PRG 2000 (art. 16 – 5° comma) agli aventi titolo, al prezzo ed alle condizioni definite nello stesso Regolamento (artt. 16, 17);

## V I S T O

- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/'42, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 6.8.1967;
- l'art. 25 della Legge Regionale dell' Emilia-Romagna n. 47/'78 e successive modifiche ed integrazioni e l'art. 41 della L.R. 20/2000;
- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", approvato con Deliberazione di C.C. n. 111 del 23/04/2009 e s.m.i. e il "Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali", approvato con del. C.C. n. 179 del 06/11/2008 e s.m.i.;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. ... del .../2014, esecutiva dal .../2014 di approvazione del PUA, con la quale è stato disposto, tra l'altro, ai sensi dell'art. 16 del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali anzidetto, il mantenimento in proprietà alla ditta attuatrice, a titolo oneroso, delle aree di cui all'art. 42.08bis NdA PRG 2000, per effetto della quale non viene trasferita all'Ente la Superficie utile lorda corrispondente;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 291 del 14/09/2004 e s.m. di determinazione definitiva degli impegni infrastrutturali relativi alle aree di trasformazione del P.R.G. 2000, da allegare al Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008;

**ARCA S.p.A.**  
Via Emilia, 6909 - 47020 LONGIANO  
Partita IVA 0013887040

## TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e la **Società ARCA S.pa**, in qualità di proprietaria delle aree sopra descritte in seguito denominata in questo atto come "Ditta Attuatrice", ai sensi delle Leggi sopracitate ed in conformità al Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena, per l'attuazione delle opere comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione polifunzionale AT4a 05/01 in località Diegaro di Cesena - Via Primo Brighi,

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### Art. 1) Premessa.

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

La Ditta Attuatrice dichiara di avere piena disponibilità delle aree interessate dal P.U.A. e di essere conseguentemente in grado di assumere, senza riserve, tutti gli obblighi contenuti nella presente Convenzione.

#### Art. 2) Oggetto della Convenzione.

La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione polifunzionale AT 4a 05/01 di cui all'art. 46 delle NdA del P.R.G. 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre:

- l'edificabilità spettante ai diversi proprietari;
- le aree da cedere al Comune per standard urbanistici;
- le aree destinate all'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08 bis NdA PRG 2000), oggetto di mantenimento in proprietà ai sensi art. 16 del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali;
- le aree di compensazione aggiuntiva agli standards da mantenere in proprietà da parte della ditta attuatrice dietro corrispettivo,

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

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sul terreno sito in località Diegaro, relativo all'A.T. polifunzionale AT 4a 05/01 avverrà in conformità alle vigenti norme di P.R.G. e di legge, alle disposizioni della presente convenzione e alle relative prescrizioni di cui ai pareri degli Enti e Servizi consegnate alla ditta attuatrice, secondo il progetto il cui originale è allegato alla deliberazione di approvazione del PUA sopra richiamato ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Allegato 1.1 - Documentazione fotografica, elementi catastali;
- Tav. 1.2 - P.R.G. - Rilievo planaltimetrico;
- Tav. 1.3 - Sezioni stato di fatto;
- Tav. 2 - Analisi progettuale;
- Tav. 3 - Planivolumetrico;
- Tav. 4.1 - Profili/sezioni di progetto;
- Tav. 4.2 - Schemi tipologia edilizia
- Tav. 5.1 - Verde pubblico, fognatura bianca, mobilità;
- Tav. 5.2 - Profili fognatura bianca e sezione stradale;
- Tav. 6 - Aree da cedere
- Tav. 7.1 - Schemi reti acque nere, acquedotto, gas, fibre ottiche;
- Tav. 7.2 - Profilo acque nere;
- Tav. 8 - Schema rete illuminazione pubblica;

- Tav. 9.1 – Rete ENEL;
- Tav. 9.2 – Rete Telecom;
- Tav.10 –Computo metrico;
- Tav.11 – Computo metrico opere fuori comparto v. Brighi e intersezione v. Emilia;
- Allegato 12 – Relazione illustrativa – Relazione sull'invarianza idraulica –Pareri Enti;
- Allegato 12.1 – Relazione illustrativa integrativa;
- Allegato 13 – Norme tecniche di attuazione;
- Allegato 14 – Valutazione previsionale di impatto acustico;
- Allegato 15 – Relazione geologica - geotecnica;
- Allegato 15.1 - Dichiarazione di fattibilità geologica - geotecnica
- Allegato 16 – Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- Allegato 17 – Schema di convenzione;

Le planimetrie di progetto in formato CAD georeferenziate secondo le coordinate comunali ed eseguite in base agli standard definiti dal documento denominato "Data base topografico" su supporto informatico, sono state approvate, ai sensi dell'art. 42 del regolamento edilizio Comunale, dal SIT in data ..../../....;

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

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è complessivamente di mq. 12.700,00 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente all'uso depositi e magazzini (uso U 4/2).

#### **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 P.R.G. 2000 vengono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico mq. 4.048,00;
- parcheggi pubblici mq. 2.858,00.

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

#### **Art. 6) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e cessione a prezzo convenzionale delle aree di urbanizzazione extra standard.**

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena (L. 1150/42 - art. 28; L.R. 47/78 - artt. 25 e 22), le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tav. 6 allegata al presente atto di cui fa parte integrante.

La Ditta Attuatrice, inoltre, si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva, indicate nella tabella della TAV. 6. L'estensione totale delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva è di mq. 3.389,00.

Dette aree, sono trasferite al Comune dalla Ditta Attuatrice al prezzo convenzionale di € 0,01 al mq. al fine di dare piena attuazione al disegno urbanistico complessivo del Piano attuativo in esecuzione delle previsioni del Piano Regolatore Generale. Il prezzo complessivo del trasferimento è pari a € 33,89. Detta somma sarà versata alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune;

#### **Art. 7) Monetizzazione delle aree di compensazione aggiuntiva agli standards.**

La Ditta Attuatrice mantiene la proprietà delle aree di compensazione aggiuntiva indicate nella Tav. 2 con destinazione a verde privato o parcheggio privato, per una superficie complessiva pari a mq. 6.745,00.

ARSOMIA S.p.A.  
 Via Emilia, 3992 47020 LONGIANO  
 Partita IVA 00438870407

Il valore della monetizzazione, come stabilito dal Settore competente, è pari a € 76,00/mq..

La somma complessiva versata al Comune di Cesena, prima della sottoscrizione del presente atto, ammonta a (€ 76,00 x mq. 6.745,00)= € 512.620,00 (Quietanza della Tesoreria Comunale n. .... del .....

#### **Art. 7) Assegnazione da parte del Comune delle aree e/o edifici, provenienti dall'applicazione dell'art. 42.08 bis delle NdA del PRG 2000**

Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. ... del .../2014, di approvazione del PUA, ha disposto -tra l'altro- il mantenimento in proprietà, a titolo oneroso, delle quote di Sul riservata al Comune (art. 42.08 bis NdA PRG 2000), in virtù del quale, nella fattispecie, non viene trasferita all'Ente la quota del lotto corrispondente, compresa nell'Area di Trasformazione AT4a 05/01 v. Brighi in località Diegaro.

In tale atto è stato precisato anche l'impegno finanziario, nella misura determinata dal Settore competente, a carico della ditta attuatrice a fronte della mancata cessione al comune di Cesena delle predette quote di Sul riservate alle politiche insediative di interesse pubblico. Tale impegno finanziario è stato rapportato al prezzo di cessione previsto dall'art. 17 del Regolamento comunale di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali e pertanto l'importo versato al Comune prima della sottoscrizione della presente convenzione, come definito dal settore competente, ammonta a € 390.632,00 (trecentonovantamilaseicentotrentadue/00).

#### **Art. 8) Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta Attuatrice si obbliga per sè 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.

In adempimento agli impegni previsti dal PPA la Ditta Attuatrice, si obbliga inoltre ad assumere a proprio carico la riqualificazione della v. Primo Brighi.

La stessa ditta, si obbliga infine ad assumere a proprio carico le opere stradali relative al miglioramento dell'intersezione viaria tra v. Brighi e la v. Emilia.

Tali impegni sono disciplinati dal successivo art. 8bis.

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.

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

Nel rispetto degli impegni previsti dal PPA, la Ditta Attuatrice, previa autorizzazione da parte del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità quale soggetto consegnatario de bene, si obbliga per se e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere stradali esterne al comparto in quanto necessarie al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nelle rete urbana;

- riqualificazione della v. Primo Brighi.
- miglioramento dell'intersezione viaria tra v. Brighi e la v. Emilia.

#### **Art. 9) Suddivisione e classificazione delle opere di urbanizzazione primaria.**

In coerenza con le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche previste nelle Aree di Trasformazione" 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 e percorsi pedonali e ciclabili) comprensiva di sottofondazione ed eventuale fondazione, escluse le pavimentazioni;
- reti di fognatura bianca, comprensive dei sistemi di laminazione e delle cadotoie stradali;
- reti ed impianti di fognatura nera entro e fuori comparto come successivamente precisate;
- reti dell'acqua potabile e del gas;
- canalizzazioni dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e della trasmissione dei dati.
- riqualificazione della v. Primo Brighi.
- miglioramento dell'intersezione viaria tra v. Brighi e la v. Emilia.

Essendo il comparto di dimensioni contenute, in conformità al punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA, è possibile il rilascio del Permesso di costruire delle degli edifici, risultando gli stessi funzionalmente collegati alle urbanizzazioni, alle seguenti condizioni:

- avvenuta stipula della presente Convenzione;
- avvenuto ritiro, da parte della Ditta Attuatrice, del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e avvenuto inizio lavori delle stesse;

B) Opere indispensabili per il rilascio del certificato di agibilità o di conformità edilizia:

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento della rete di fognatura nera all'impianto di depurazione comunale;
- allacciamento dell'acquedotto e dell'energia elettrica;
- pavimentazioni stradali e opere accessorie;
- marciapiedi;
- segnaletica;
- verde e piantumazioni;

I certificati di conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potranno essere rilasciati dopo che per le suddette opere sia stato eseguito il collaudo provvisorio e sia avvenuta la cessione delle opere e dei relativi terreni al Comune di Cesena.

## Art. 10) Modalità di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione presenti nel Piano Urbanistico Attuativo secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione 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.

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 e deliberazioni degli Enti e Servizi, richiamati all'interno della deliberazione di Giunta Comunale n° ... del .../2014, 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 € 869.832,26 (ottocentosessantannovemilaottocentotrentadue/26), pari ad € 790.756,60 + IVA al 10%, salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le fideiussioni sono prestate con le seguenti tempistiche e modalità:

40% (quaranta per cento) pari ad € **347.932,90**  
(trecentoquarantasettemilanovecentotrentadue/90) viene garantito alla stipula della presente convenzione con .....

30% (trenta per cento) pari a € **260.949,68**  
(duecentosessantamilanovecentoquarantanove/68) viene garantito prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

il residuo 30% (trenta per cento) pari € € **260.949,68**  
(duecentosessantamilanovecentoquarantanove/68) viene garantito prima del rilascio/perfezionamento dei titoli abilitativi dei fabbricati.

La fideiussione bancaria/assicurativa relativa alle opere di riqualificazione della v. Primo Brighi compreso quelle per il miglioramento dell'intersezione viaria tra v. Brighi e la v. Emilia, quantificata in base al costo presunto delle opere, comprensive di IVA, è risultata di € **208.786,59** (duecentoottomilasettecentoottantasei/59) pari ad (€ 189.805,99+ IVA al 10%), viene garantita alla stipula della presente convenzione con .....

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 per gli usi a deposito e magazzino (uso U 4/2), 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.

La cifra risultante dall'applicazione di € 3,07498 al mq. di SUL x mq. 12.700,00 di superficie utile lorda con funzioni deposito/magazzino è pari a €. 39.052,25 (3,07498 €/mq x 12.700,00 mq = € 39.052,25).

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 € 19.526,13 in data ...././... con quietanza/e n. ....

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

#### **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 prevista come 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 congruaggio 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.

**LA SERRA** S.p.A.  
Via Emilia, 39021-47020 LONGIANO  
Partita IVA 00438870407

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 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 7 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 fideiussioni della Ditta Attuatrice originaria con nuove proprie fideiussioni di pari importo.

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

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 e le disposizioni contenute nell'art. 4 delle Norme allegate al Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali.

#### **Art. 17) Validità del Piano Urbanistico Attuativo e possibilità di proroga, Varianti**

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità per dieci anni dalla data di approvazione del PUA. 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 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 sorgere 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**

ARCA S.p.A.

Via Emilia, 3002 - 47020 LONGIANO

Partita IVA 00138870407