

SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' Area di Trasformazione Residenziale AT1 AT5 10/10 sita in località Gattolino del Comune di Cesena, via Medri, di proprietà del Signor Merloni Rino (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

P R E M E S S O

- che con le deliberazioni della Giunta Provinciale di Forlì-Cesena n. 348 del 29/07/2003 e n.95 del 29/03/2005 è stata approvata la Variante Generale al P.R.G. 2000 del Comune di Cesena;
- che 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;
- che il Signor Merloni Rino in seguito definito Ditta Attuatrice, è proprietario del terreno sito in località Gattolino, via Medri, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n. 86 p.lle n. 62 parte, n. 60 parte, n. 678 parte, n. 724, della superficie di mq.25.694;
- che all'interno del PUA il Comune di Cesena ha una porzione di area di mq. 343 annessa all'edificio scolastico adiacente;
- che con determinazione dirigenziale n. 1106 del 25.06.2008 il Signor Merloni Rino è stato autorizzato alla presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata riguardante il comparto;
- che in data 30.06.2008 la Ditta Attuatrice ha presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G.N. 30563/08 e che al riguardo sono stati acquisiti tutti i pareri necessari;
- che 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 30.06.2010 al 30.07.2010, nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e che con la deliberazione del Consiglio Comunale n.del esecutiva dal è stato approvato, con in allegato lo schema della presente convenzione;

V I S T O

- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/'42, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 06.08.1967;
- l'art. 25 della Legge Regionale dell' Emilia-Romagna n. 47/1978 e l'art. 41 della L.R.20/2000;
- il Dlgs 163/2006 come modificato dal Dlgs 152/2008;
- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione";

T U T T O C I Ò C O N S I D E R A T O ,

Tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e il Signor Merloni Rino in qualità di proprietario delle aree sopra descritte, in seguito denominati 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 residenziale AT1 AT5 10/10 in località Gattolino, via Medri, nel 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.

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 residenziale 10/10 AT1 AT5 di cui agli artt. 42, 43, 47 e 50 delle NDA del P.R.G. 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante al proprietario, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici e per compensazione aggiuntiva per l'attuazione delle previsioni del P.R.G..

Art. 3) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sul terreno sito in località Gattolino via Medri relativo all'A.T. residenziale AT1 AT5 10/10 avverrà in conformità alle vigenti norme di P.R.G. e di legge, alle disposizioni della presente convenzione secondo il progetto del Piano Urbanistico Attuativo - il cui originale è depositato presso la Segreteria del Comune - ed è costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA 1	Certificati catastali
TAVOLA 2	Documentazione fotografica
TAVOLA 3	Inquadramento urbanistico
TAVOLA 4	Stato attuale
TAVOLA 5	Planivolumetrico
TAVOLA 6	Planimetria di progetto
TAVOLA 7	Schemi, profili, sezioni di progetto
TAVOLA 8	Planimetria aree da cedere
TAVOLA 9	Planimetria verde pubblico
TAVOLA 10	Planimetria superfici permeabili
TAVOLA 11	Progetto viabilità, segnaletica stradale, connessioni ciclo-pedonali
TAVOLA 12	Progetto rete smaltimento acque bianche
TAVOLA 13	Progetto rete smaltimento acque nere
TAVOLA 13B	Progetto rete smaltimento acque nere- profilo
TAVOLA 14	Progetto rete idrica
TAVOLA 15	Progetto rete gas
TAVOLA 16	Progetto illuminazione pubblica
TAVOLA 17	Progetto rete energia elettrica e cabina Enel
TAVOLA 18	Progetto rete telecomunicazioni
TAVOLA 18 bis	Progetto rete cablata
TAVOLA 19	Planimetria isola ecologica
TAVOLA 20	Planimetria sinottica impianti
TAVOLA 21A	Tipologie edilizie, planimetria generale di riferimento

TAVOLA 21B	Tipologie edilizie, schema tipologico "A"
TAVOLA 21C	Tipologie edilizie, schema tipologico "B"
TAVOLA 21D	Tipologie edilizie, schema tipologico "C"
TAVOLA 21E	Tipologie edilizie, schema tipologico "C1"
TAVOLA 21F	Tipologie edilizie, schema tipologico "D"
TAVOLA 21G	Tipologie edilizie, schema tipologico E.R.P.
TAVOLA 22	Relazione illustrativa
TAVOLA 23	Norme tecniche di attuazione
TAVOLA 24A	Relazione tecnica sull'invarianza idraulica
TAVOLA 24B	Progetto dispositivi per il rispetto dell'invarianza idraulica
TAVOLA 25	Computo metrico estimativo
TAVOLA 25B	Computo metrico estimativo opere a scomputo OOUU 2
TAVOLA 26	Relazione clima acustico
TAVOLA 27	Relazione geologica – geotecnica ed integrazione
TAVOLA 28	Verifica di assoggettabilità procedura di VAS D.L. 4/2008
Allegato	Opere fuori comparto

Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione

TAV. 6	Planimetria di progetto
TAVOLA 12	Progetto rete smaltimento acque bianche
TAVOLA 13	Progetto rete smaltimento acque nere
TAVOLA 14	Progetto rete idrica
TAVOLA 15	Progetto rete gas
TAVOLA 16	Progetto illuminazione pubblica
TAVOLA 17	Progetto rete energia elettrica e cabina Enel
TAVOLA 18	Progetto rete telecomunicazioni
TAVOLA 19	Planimetria isola ecologica
TAVOLA 20	Planimetria sinottica impianti
TAV. 22	Relazione illustrativa
TAV. 24A	Relazione tecnica sull'invarianza idraulica
TAV. 24B	Progetto dispositivi per il rispetto dell'invarianza idraulica
TAVOLA 25	Computo metrico estimativo
TAVOLA 25B	Computo metrico estimativo opere a scomputo
TAVOLA 27	Relazione geologica - geotecnica
TAV. 28	Studio di prefattibilità ambientale
TAV. 31	Relazione tecnico descrittiva
TAV. 32	Piano di sicurezza e coordinamento
TAV. 33	Opere fuori comparto

Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità.

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è di mq. 4.430 di Superficie Utile Lorda (SUL) corrispondenti all'uso residenziale a cui si aggiungono mq. 651 di Superficie Utile Lorda di E.R.P.

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. 2.109;
- parcheggi pubblici mq. 1.281;

Inoltre il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata porta ad attuazione:

- Il parcheggio pubblico di U2 adiacente all'area scolastica per mq. 639
- le aree di compensazione aggiuntiva agli standard da cedere al Comune a prezzo convenzionale (art.42.08 NDA PRG 2000) pari a mq. 8.896 di cui mq. 7.168 di verde di compensazione ambientale aggiuntiva, mq 1.728 destinati all'ampliamento dell'area scolastica esistente;
- il lotto di pertinenza della superficie ERP per mq. 1.085;

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 le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV. 8 allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato).

La Ditta Attuatrice si obbliga inoltre per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva indicate nella TAV. 8 che viene allegata al presente atto.

L'estensione delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva è di mq. 8.896 e 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 € 88,96 e sarà versato alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune.

La Ditta Attuatrice si obbliga inoltre per sé e per i suoi aventi titolo a cedere gratuitamente le aree distinte al Catasto Terreni al F. 86, p.lla 60 parte e p.lla 678 parte, già inglobate all'interno del lotto destinato all'edificio scolastico, per complessivi mq . 332 esterni al comparto e mq. 15 interni al comparto, al fine di dare piena attuazione alle previsioni di PRG.

Art. 6 bis) Aree destinate ad ERP.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo a cedere al Comune, all'interno delle aree di compensazione aggiuntiva a prezzo convenzionale di € 0.01 al mq., l'area di pertinenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica di mq. 1.085 per un importo di € 10,85 + IVA secondo il Piano approvato. Tale cessione costituisce condizione per il rilascio del Permesso di costruire delle OO.UU.

Il Comune si impegna a rimborsare alla Ditta Attuatrice, nel caso di intervento diretto, o a richiedere tramite bando e successivo impegno convenzionale il rimborso, da parte del futuro assegnatario del lotto ERP, della quota parte delle opere di urbanizzazione proporzionate in relazione alla SUL e indicizzate con l'indice Istat Vita

per un importo presunto di €. 130.285,00 (importo comprensivo di spese tecniche, IVA esclusa); a garanzia della fattibilità dell'intervento ERP a prezzi calmierati, l'importo massimo a suo carico non potrà subire incrementi superiori al 10% dell'importo presunto e l'eventuale maggiore spesa rimarrà a carico della Ditta Attuatrice.

Art. 7) 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:

- gli impianti di distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- 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 strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
- le aree verdi;
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate.

La Ditta Attuatrice, inoltre, si obbliga per se e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto, ma necessarie al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana secondo le previsioni del PRG vigente (art. 14 - Relazione del Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008): allargamento di via Medri lungo il fronte.

Al fine della realizzazione delle opere di cui al 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.

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 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 o altro sistema di trattamento;
- allacciamento dell'acquedotto e dell'energia elettrica;
- pavimentazioni stradali e opere accessorie;
- marciapiedi;
- illuminazione pubblica;
- 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.

I certificati di conformità edilizia ed agibilità parziali potranno essere rilasciati, in casi particolari, previa verifica di fruibilità delle opere di urbanizzazione.

Art. 9) Modalità di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Attuatrice si impegna ad affidare i lavori e realizzare le opere di urbanizzazione 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. 10) Modalità di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Attuatrice si impegna per sè e per i suoi aventi diritto a realizzare e cedere al Comune le opere di urbanizzazione presenti nel Piano Urbanistico Attuativo secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" vigenti al momento della stipula della convenzione 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.

L'Amministrazione Comunale, con la delibera di approvazione del PUA, ha autorizzato la Ditta attuatrice e 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.) e 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. 11) Opere di urbanizzazione secondaria

La Ditta Attuatrice si impegna per sè e per i suoi aventi diritto a realizzare e cedere al Comune il parcheggio pubblico a servizio della scuola, in esubero rispetto allo standard, per un importo di € 93.159,00 di cui € 93153,00 pari al costo dell'opera

comprensivo di IVA al 10% ed € 6,00 pari al costo dell'area, quale opera di urbanizzazione secondaria a scomputo dei relativi oneri. L'opera sarà realizzata e ceduta secondo le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" e nel "Regolamento del Patrimonio immobiliare" vigenti al momento della stipula della convenzione.

Art. 12) Garanzie.

La Ditta Attuatrice 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 al paragrafo 7) e seguenti e secondaria di cui al paragrafo 11).

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione primaria, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere comprensivo di IVA è risultata di € 1.025.071,00.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione secondaria, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere comprensivo di IVA e costo dell'area è risultata di € 93.159,00.

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. 13) 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 per ogni mq. di Superficie Utile 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, esecutiva ai sensi di legge e successivi aggiornamenti.

La cifra risultante dall'applicazione di € 46,27173 al mq. di S.U. per mq. 3.987 di Superficie Utile con funzione residenziale comprese nel P.U.A. è pari a € 129.140,00 (46,27173 X 3.987 X 0,70).

Tale cifra può essere scontata 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. 214 del 24/11/2005.

L'onere di urbanizzazione secondaria verrà assolto mediante la realizzazione e cessione del parcheggio pubblico a servizio della scuola, in esubero rispetto allo standard, per mq. 639, insieme all'area su cui insiste, per l'importo presunto pari a € 93.159,00. Un eventuale conguaglio a copertura dell'importo dell'onere sarà richiesto col Permesso di costruire degli edifici.

Art. 14) 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 primaria e secondaria, la somma di € 10.166,00 calcolata al 1% dell'importo presunto delle opere come previsto dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

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. 15) Programma di realizzazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione e ultimazione delle opere.

Il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto dovrà essere ritirato nel termine massimo di anni due dalla data di stipula della presente convenzione.

Non potrà essere rilasciato il Permesso di costruire delle OO.UU. prima che sia stato ceduto il lotto destinato ad ERP.

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.

Non potranno essere rilasciati Permessi di costruire relativi agli edifici se non sono state realizzate tutte le necessarie opere di urbanizzazione di riferimento (art. 8).

Per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati, dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione indicate nell'art. 8, 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 8, punto B).

Art 16) Penali

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per il ritiro del Permesso di costruire di cui all'articolo precedente viene applicata una penale pari a 100 €/giorno di ritardo a titolo di indennità di mora.

In caso di ritardo rispetto ai tempi previsti per l'ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", viene applicata 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 11, nel periodo di vigenza delle stesse.

Art. 17) Permessi di costruire e modalità di realizzazione degli edifici.

Il Permesso 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 tipologie riportate nel Piano Urbanistico Attuativo.

Art. 18) Alienazione delle aree.

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni l'intera area del comparto prima di iniziare i lavori di urbanizzazione, 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.

Negli atti di vendita dei singoli lotti, 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.19 riguardante le Varianti.

Art. 19) Validità del Piano Urbanistico Attuativo e possibilità di proroga, Varianti

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità per dieci anni dalla stipula della presente convenzione. Da tale data si applica quanto disposto dalla L. 1150/42 all'art. 17.

La Ditta Attuatrice potrà proporre varianti non sostanziali al Piano Urbanistico Attuativo per apportare modeste modifiche alle dimensioni dei lotti e alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle opere di OO.UU. o modifiche alle finiture degli edifici.

In entrambi i casi la Variante verrà istruita dall'Ufficio competente, eventualmente sottoposta alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e approvata dal Consiglio Comunale.

Varianti che modifichino il planivolumetrico oppure introducano una nuova funzione od eliminino una funzione prevista nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo, 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 del Piano Urbanistico Attuativo.

Art. 20) 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. 21) 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 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.

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