

## SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' Area di Trasformazione Residenziale AT3 06/12 sita in località San Carlo, San Vittore del Comune di Cesena, di proprietà di Progetto tre s.n.c. di Prontocasa s.r. l. & c (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 vigente P.R.G. individua nel territorio comunale differenti Aree di Trasformazione (A.T.) alle quali è attribuito un indice edificatorio in funzione dell'appartenenza alle diverse classi perequative;
- che lo stesso P.R.G. subordina l'attuazione degli interventi nelle Aree di Trasformazione alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata/Pubblica, nel seguito del presente atto definito Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in coerenza con il vigente P.R.G. 2000;
- che Progetto tre s.n.c. di Prontocasa s.r.l. & c in seguito definita Ditta Attuatrice, è proprietaria del terreno sito in località San Carlo, distinto nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n.2 p.lle n. 84, 85, 563, 565, della superficie di mq. 14.998;
- che con determinazione dirigenziale n. 538 del 05.04.2005 e determinazione dirigenziale relativa alla variante degli assetti territoriali n. 1009 del 04.07.2006 è stata autorizzata la presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata;
- che con il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) vengono portati ad attuazione gli obiettivi di disegno urbano del P.R.G. e stabilite le quantità edificabili dei diversi soggetti attuatori, espresse in Superficie Utile Lorda come definita all'art. 5 delle NDA del P.R.G. e come dettagliato all'art. 3 del Regolamento Edilizio;
- che pertanto con il suddetto Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sono individuate:
  - le aree pubbliche destinate alla realizzazione di standard urbanistici, viabilità e le aree di compensazione aggiuntiva;
  - le superfici edificabili per la realizzazione dell'indice di edificabilità privata (espressa in Superficie Utile Lorda) in attuazione del P.R.G., riportate nella tav. B1 di progetto;
- che in data 28.12.2006 la Ditta Attuatrice, al tempo rappresentata dai Signori Monti Gilberto, Monti Tarcisio, Rossi Consuela, Rossi Pia, ha presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G.N. 46247/06;
- a tali proprietà è subentrata, a seguito di compravendita avvenuta con atto del 21.12.2007 repertorio 203.791 fascicolo 42.480 del notaio Porfiri, la Società Progetto tre s.n.c. di Prontocasa s.r.l. & c;
- che i competenti Settori dei LL.PP hanno espresso parere favorevole con prescrizioni in data 29.09.2008;
- che il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena ha espresso parere favorevole con prescrizioni in data 06.05.2008.;
- che il Quartiere Valle Savio interessato dall'intervento ha espresso parere favorevole con osservazioni in data 02.07.2008;
- che l'Azienda Sanitaria Locale Cesena e ARPA hanno espresso parere favorevole con prescrizioni in data 13.11.2008;

- che l'Amministrazione Provinciale con delibera di Giunta n.81620/487 del 09.09.08 ha escluso il piano dalla procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica);
- che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 27.03.2008;
- che il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 dell'art. 25 della Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stato depositato in libera visione al pubblico dal 26.09.2008 al 25.10.2008 e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni,

## 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 il quale subordina l'autorizzazione a lottizzare alla stipula di una apposita convenzione tra il Comune e la Ditta Attuatrice;
- 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, che stabiliscono le modalità di formazione e approvazione dei Piani Particolareggiati;
- l'art. 41 della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n.20/00 che permette l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti fino all'approvazione del Piano Strutturale Comunale, del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale;
- il Dlgs 152/2008 che ha modificato il Dlgs 163/2006, in particolare per quanto riguarda l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri;
- la deliberazione di C.C. n. del 04/09 con la quale è stato modificato il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" in adeguamento al Dlgs 163/06 e s. m.;
- l'art. 8 di detto Regolamento che stabilisce di affidare alla Ditta Attuatrice l'espletamento delle procedure previste dal Codice dei Contratti;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n.298 del 16/12/1999 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in applicazione della Legge n. 10 del 28.1.1977;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 104 del 26/04/2004 con la quale è stato approvato il Programma Pluriennale di Attuazione e la successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 223 del 15/12/2005.
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... esecutiva dal ..... con cui è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata contenente in allegato lo schema della presente convenzione sottoscritta dalla Ditta Attuatrice per preventiva accettazione;

## 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 la Società Progetto tre s.n.c. di Prontocasa s.r. l. & c 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, Variante Generale

2000, approvato dalla Provincia Forlì-Cesena con Delibera di Giunta Provinciale n.348 del 29/07/2003 e n.95 del 29/03/2005 e successive modificazioni, per l'attuazione delle opere comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata di un'Area di Trasformazione residenziale AT3 06/12 in località San Carlo - San Vittore 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 06/12 AT3 di cui all'art.45 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 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 San Carlo, San Vittore relativo all'A.T. residenziale AT3 06/12 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 il Servizio Aree di Trasformazione del Comune ed è costituito dai seguenti elaborati:

TAV.A1	Documentazione fotografica
TAV:A2	Rilievo dell'area
TAV. B1	Planimetria di progetto
TAV.B1b/A	Planimetria percorsi di collegamento ai servizi scuola dell'obbligo
TAV. B2	Planimetria tipologie e SUL
TAV. B2L1	Architettonico fabbricato lotto 1
TAV. B2L2	Architettonico fabbricato lotto 2
TAV. B2L3	Architettonico fabbricato lotto 3
TAV. B2L4	Architettonico fabbricato lotto 4
TAV. B2L5	Architettonico fabbricato lotto 5
TAV. B3	Planimetria aree da cedere
TAV. B4	Planimetria sinottica-sovrapposizione impianti
TAV. B4a	Planimetria verde pubblico
TAV. B4b	Planimetria segnaletica stradale
TAV. B4c	Planimetria fogne bianche
TAV. B4d	Planimetria fogne nere-HERA
TAV. B4e	Planimetria gas metano e acqua-HERA
TAV. B4f	Planimetria igiene ambientale-HERA

TAV.B4 Planimetria illuminazione pubblica-HERA luce, relazione e progetto illuminotecnico  
 TAV. B4h Planimetria energia elettrica-ENEL  
 TAV. B4i Planimetria rete telefonica-TELECOM  
 TAV. B4p Pareri enti  
 TAV. B5 Norme tecniche  
 TAV. B6 Planimetria sezioni stradali e sezione tipo  
 TAV. C Relazione illustrativa  
 TAV. E Computo metrico  
 TAV. F Relazione geologica  
 TAV. G Clima acustico  
 TAV. H Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS  
 TAV. H1 Planimetria realizzazione barriera verde-integrazione alla relazione di assoggettabilità a VAS

Progetto preliminare delle OOUU;

A Relazione illustrativa  
 B Relazione tecnica  
 C Studio prefattibilità ambientale  
 D Indagini geologiche  
 E1 Documentazione catastale  
 E2 Rilievo dell'area  
 E3 Planimetria di progetto  
 E4 Tavola SUL e tipologie  
 E5 Aree da cedere  
 E6 Norme tecniche  
 E7 Sezioni stradali e sezioni tipo  
 E8a Verde pubblico  
 E8b Segnaletica stradale  
 E8c Fogne bianche  
 E8d Fogne nere  
 E8e Gas, metano, acqua potabile  
 E8f Igiene ambientale  
 E8g Illuminazione pubblica  
 E8h Energia elettrica  
 E8i Rete telefonica  
 F Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza  
 G Calcolo sommario della spesa

#### **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. 2.250 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente all'uso residenziale.

#### **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. 967;
- parcheggi pubblici mq. 510;

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

- le aree di compensazione aggiuntiva agli standard da cedere al Comune a prezzo convenzionale (art.42.08 NDA PRG 2000) pari a mq. 6.196;

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. B3 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. B3 che viene allegata al presente atto.

L'estensione totale delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva è di mq. 6.196, 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 € 61,96 e sarà versato alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune.

#### **Art. 7) 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:

- 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 e sistemazione di via San Vittore lungo il fronte dell'AT.

Al fine della realizzazione delle opere di cui al presente articolo, la Ditta Attuatrice ha presentato con pratica edilizia n. 12 del 14.01.09, il progetto definitivo/esecutivo

delle opere di urbanizzazione al Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale, ai fini del rilascio del Permesso di costruire.

#### **Art . 7 bis) Opere di urbanizzazione primaria extra comparto**

La Ditta Attuatrice per sé, e per i suoi aventi titolo, si obbliga agli adempimenti derivanti dall'adesione al Consorzio costituito con atto \_\_\_\_\_ ed agli impegni contratti tra questo e l'Amministrazione comunale attraverso la sottoscrizione della convenzione accessiva in data \_\_\_\_\_ inerente il finanziamento parziale dell'intervento di potenziamento del collettore fognario di Via Savio, Viale Gramsci e Via Ricci nel quartiere Oltresavio, opera necessaria a garantire le condizioni di sostenibilità della previsione urbanistica.

#### **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 o la presentazione della Denuncia di inizio attività:
- 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;
  - 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 8, 11 e 12 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 sé 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" 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 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 inerenti a spazi pubblici e da utilizzare a tali fini a seguito della progettazione del comparto.

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

La Ditta Attuatrice, ai sensi del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", 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.

La fideiussione bancaria per le opere di urbanizzazione primaria, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere comprensivo di IVA è risultata di € 434.640,00.

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".

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 "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", 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. 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 € 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. 2.024,8 di Superficie Utile con funzione residenziale comprese nel P.U.A. è pari a € 46.845,00 (46,27173 X 2.024,8X 0,50).

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. Tale scomputo verrà applicato al momento del rilascio del Permesso di costruire con la verifica della percentuale di sconto dovuto.

Il versamento dell'onere di U2 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 € 23.422,50 in data ..... con quietanza 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 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, la somma di € 7.903,00 calcolata al 2% dell'importo presunto delle opere.

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. 14) 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.

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 o la presentazione delle Denunce di inizio attività 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).

L'inizio dei lavori degli edifici dovrà essere subordinato all'inizio dei lavori del progetto denominato "Potenziamento collettore di fognatura nera da ubicarsi in Cesena lungo Via Savio, Viale Gramsci e Via Ricci".

#### **Art 14 bis) 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. 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 tipologie riportate nel Piano Urbanistico Attuativo.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, costruttive, ecc, tali da permettere, ai sensi dell'art. 22 del T.U. in materia di edilizia approvato con D.P.R. 380/01, nel pieno rispetto delle soluzioni riportate negli elaborati: TAV.B2L1 Architettonico fabbricato lotto 1, TAV.B2L2 Architettonico fabbricato lotto 2, TAV.B2L3 Architettonico fabbricato lotto 3, TAV.B2L4 Architettonico fabbricato lotto 4, TAV.B2L5 Architettonico fabbricato lotto 5 e della convenzione, l'utilizzo della D.I.A.

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

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni l'intera area del comparto 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 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.

Nei rogiti dovrà essere riportato l'art.17 riguardante le Varianti.

#### **Art. 17) 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 sottoposto alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e approvata con determina dirigenziale.

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. 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 ed in particolare a:

legge urbanistica 1150/1942;

legge ponte 765/1967;

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

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

PROGETTO TRE S.N.C.  
di PRONTOCASA S.R.L. & C.  
Via Garvase, 373 Int. 20  
47023 CESENA (FC)  
Cod. Iso. - P. IVA 03526600409

