

SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' Area di Trasformazione Residenziale AT3-AT5 12/10 sita in località S.Cristoforo del Comune di Cesena, di proprietà di GUIDI Maria Pia (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, nel seguito del presente atto definito Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in coerenza con il vigente P.R.G. 2000;
- che la Signora GUIDI Maria Pia in seguito definita Ditta Attuatrice, è proprietaria del terreno sito in località S.Cristoforo, distinto nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 54 p.lle n. 28, 193, 205, 211, 89 parte, 263 parte, 264 parte, 265 parte, 266 parte, della superficie di mq. 28.680;
- che con determinazione dirigenziale n. 1319 del 10/08/06 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. D02 di progetto;
- che in data 02/10/06 la Ditta Attuatrice ha presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G.N. 35058/06;
- che i competenti Settori dei LL.PP. hanno espresso parere favorevole con prescrizioni in data 31/07/07;
- che il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena ha espresso parere favorevole in data 24/04/07;
- che il Quartiere interessato dall'intervento ha espresso parere favorevole in data 06/04/07;
- che l'Azienda Sanitaria Locale Cesena e ARPA hanno espresso pareri favorevoli con osservazioni in data 17/05/07 e 03/08/07;
- che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 06/03/07;
- 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 13/03/07 al 12/04/07 e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni,

VISTO

- 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;
- la delibera 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 delibera 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;

TUTTO CIÒ CONSIDERATO,

Tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e la Signora GUIDI Maria Pia in qualità di proprietaria 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, 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-AT5 12/10 in località S.Cristoforo via dei Covoni 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 AT3-AT5 12/10 di cui agli artt. 45-47 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, compensazione aggiuntiva e gli asservimenti urbanistici necessari all'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 S.Cristoforo relativo all'A.T. residenziale AT3-AT5 12/10 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 il Servizio Aree di Trasformazione del Comune- ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. D01 Planivolumetrico
- Tav. D02 Planimetria di progetto
- Tav. D03 Aree da cedere al Comune
- Tav. D04 Rilievo stato di fatto
- Tav. D05 Verde pubblico e sistema del verde
- Tav. D06 Sistema ecologico
- Tav. D07 Dati rete illuminazione pubblica
- Tav. D07.a Calcoli illuminotecnici
- Tav. D08 Igiene ambientale e viabilità
- Tav. D09.1 Rete fogne nere
- Tav. D09.2 Rete fogne nere
- Tav. D09.a Profilo fogna nera
- Tav. D09.b Centrale di pompaggio
- Tav. D09.c Sezioni e attraversamenti
- Tav. D10 Rete fogne bianche
- Tav. D11 Rete telefonica-Rete ENEL
- Tav. D12 Rete idrica-Rete gas
- Tav. D13 Unione sottoservizi
- Tav. D14 Norme Tecniche
- Tav. D15 Relazione Tecnica
- Stima lavori delle opere di urbanizzazione
- Stima lavori della fognatura nera premente fuori comparto
- Valutazione previsione clima acustico
- Indagine geologica

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. 4302 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. 1766;
- parcheggi pubblici mq. 813,5;

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 12.623.

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. D03 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. D03 che viene allegata al presente atto.

L'estensione totale delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva è di mq. 12.623, 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 € 126,23 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:

- rete stradale, infrastrutture, parcheggi e piste ciclabili;
- rete di fognatura bianca;
- rete di fognatura nera fino all' allaccio della fognatura esistente di Via Fossalta;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete acquedotto e industriale;
- rete di distribuzione gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- canalizzazione per le linee telefoniche e fibre ottiche;
- sistemazione dell'area a verde di quartiere;
- opere di mitigazione acustica;
- allacciamenti

In sede di richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, gli uffici comunali valuteranno la necessità di realizzazione delle previste opere di mitigazione acustica verso via S. Cristoforo, in relazione alla classe acustica individuata dal Piano di Classificazione Acustica vigente al momento della richiesta stessa.

La Ditta Attuatrice, inoltre, si obbliga per se e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico (per la quota pari al 50%) 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): rotatoria fra Via S.Cristoforo e Via Chiesa di S.Cristoforo del costo presunto di € 310.000, di cui 155.000 a carico della ditta attuatrice.

Art. 8) 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 piste ciclabili) comprensiva di sottofondazione ed eventuale fondazione, escluse le pavimentazioni,
 - reti di fognatura bianca, reti della fognatura nera fino all' allaccio alla fognatura esistente di Via Fossalta, dell'acquedotto e rete industriale, reti del gas, dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, reti del telefono e fibre ottiche.
- 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;
 - marciapiedi;
 - cordatura dei marciapiedi;
 - verde alberature stradali;
 - altre eventuali opere di urbanizzazione.

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. 9) 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 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.

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. 10) Garanzie.

La Ditta Attuatrice, ai sensi del Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche, 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 9 e seguenti).

La fideiussione bancaria per le opere di urbanizzazione primaria, quantificata in base al 60% del costo presunto delle opere (art. 42 del Regolamento Edilizio), è risultata di € 460.666.

A garanzia della realizzazione della quota del 50% della rotatoria fra Via S.Cristoforo e Via Chiesa di S.Cristoforo, come stabilito dal secondo comma dell' art.7,

la Ditta Attuatrice ha prestato fideiussione bancaria per l'importo di € 155.000. Tale fideiussione ha validità di 10 anni a decorrere dalla stipula della presente convenzione.

La custodia, le modalità di svincolo e l'eventuale incasso della fideiussione sono stabilite dal "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche presenti nei Piani Urbanistici Attuativi."

Art. 11) Oneri di urbanizzazione secondaria.

Si conviene che l'onere di Urbanizzazione Secondaria che la Ditta Attuatrice per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbliga ad assumere a proprio carico è di € 46,27 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 € 46,27 al mq. di S.U. per mq. 3872 di Superficie Utile dell'area con funzione residenziale comprese nel P.U.A. è pari a € 125410 (46,27 x 3872 x 0.7).

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 € 62.705, in data con quietanza n.;

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

Per tali realizzazioni vale quanto stabilito dal Regolamento per la realizzazione e cessione delle Aree pubbliche previste nelle Aree di Trasformazione.

Art. 12) Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione comunale

La Ditta Attuatrice, come previsto dal "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 di € 15.356 calcolata al 2% essendo le opere di importo inferiore a 1.000.000 €.

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

Le opere di urbanizzazione del comparto dovranno essere realizzate e cedute nel termine massimo di anni dieci dalla data di stipula della presente convenzione.

In caso di inadempienza si applicano le disposizioni contenute nel "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche previste nelle Aree di Trasformazione"

Non potranno essere rilasciati permessi di costruire relativi agli edifici se non sono state realizzate tutte le necessarie opere di urbanizzazione di riferimento (art. 7).

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. 14) 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.

Art. 15) 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.16 riguardante le Varianti.

Art. 16) 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.

Prima della scadenza, per idonee e reali esigenze di interesse pubblico, con delibera di C.C., potrà essere concessa una proroga per il completamento delle OO.UU. non superiore a dodici mesi.

La Ditta Attuatrice potrà proporre varianti 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 e approvata ^{con} dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. *de Tanni e di Jersole*

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.

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

- o legge urbanistica 1150/1942;
- o legge ponte 765/1967;
- o legge urbanistica regionale 47/1978 come modificata dalla legge regionale 6/1995.

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.

Tutte le spese del presente atto e da esso conseguenti sono a carico della Ditta Attuatrice ivi compresi gli oneri fiscali relativi.

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

Guidi Mario I.e
.....