

## SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all'Area di Trasformazione Residenziale AT5 03/06 sita in località Case Finali del Comune di Cesena, di proprietà di Calandrini Stefano, Alberto e 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 i Signori: Calandrini Stefano, Alberto e Maria Pia in seguito definiti Ditta Attuatrice, sono proprietari del terreno sito in località Case Finali, distinto nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 129 p.lle n. 72 e 2178, della superficie catastale di mq. 11.082 e reale di mq. 11.158;
- che con determinazione dirigenziale n. 1651 del 04.10.2004 è stata autorizzata la presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata;
- che con la stessa determina è stato previsto il mantenimento della proprietà di una piccola porzione di area sulla quale insiste un pozzo per l'irrigazione da anettere alla corte di un edificio rurale;
- 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 aggiuntive;
  - 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. B1B di progetto;
- che in data 21.02.2005 la Ditta Attuatrice ha presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G.N. 6078/05;
- che i competenti Settori dei LL.PP hanno espresso parere favorevole con prescrizioni in data 24.01.2006;
- che il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia Forlì-Cesena ha espresso parere favorevole in data 17.11.2005;
- che il Quartiere interessato dall'intervento ha espresso parere favorevole in data 06.12.2005;
- che l'Azienda Sanitaria Locale Cesena e ARPA hanno espresso pareri favorevoli con osservazioni in data 11.03.2006;
- che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 20.09.2005;
- 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 23.09.2005 al 23.10.2006 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;
- 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 con le quali sono state prese le decisioni in merito all'attribuzione delle opere infrastrutturali afferenti ai comparti;
- 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 ed i Signori Calandrini Stefano, Alberto e Maria Pia in qualità di proprietari 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 03/06 in località Case Finali via Arcangeli nel Comune di Cesena;

## S I C O N V I E N E E S I S T I P U L A Q U A N T O S E G U E

### **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, modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione residenziale AT3 03/06 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, per E.R.P., 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 Case Finali relativo all'A.T. residenziale 03/06 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:

- A. Elaborati relativi allo stato di fatto
  - A\_1 Documentazione catastale
  - A\_2 Rilievo dell'area
- B. Elaborati di progetto
  - B\_1 Planimetrie di progetto
    - B\_1A Planimetrie
    - B\_1B Aree da cedere
    - B\_1C Tipologie
    - B\_1D Sezioni stradali
  - B\_2 Schemi di progetto impianti tecnici
    - B\_2A Fogne Bianche
    - B\_2B Fogne nere - HERA
    - B\_2C Gas Metano, Acqua potabile, Fibre ottiche - HERA
    - B\_2D Illuminazione Pubblica – HERA
    - B\_2E Energia elettrica – ENEL
    - B\_2F Rete telefonica – Telecom
    - B\_2G Segnaletica stradale
    - B\_2H Verde pubblico
    - B\_2I Sezioni stradali Tipo
    - B\_2J Pareri Enti
    - 1 RT Pubblica Illuminazione
    - 1 E Planimetria generale di illuminazione pubblica: strada ed area verde
  - B\_3 Norme tecniche di attuazione
- C. Relazione illustrativa
- D. Computo metrico
- F. Relazione geologica
- G. Valutazione previsionale di clima acustico;

## **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. 1673,70 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente all'uso residenziale

E' previsto inoltre un insediamento di ERP per una SUL di mq. 278,95 da realizzare su area di compensazione aggiuntiva.

#### **Art. 5) Quantificazione degli standard urbanistici e delle aree extra-standard.**

Gli standard urbanistici relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo, compresa l'edilizia residenziale pubblica (ERP), 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. 847;
- parcheggi pubblici mq. 399;

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 4469;
- un lotto per edilizia residenziale pubblica (ERP) di mq. 603

La quantificazione delle aree sopracitate verrà precisata in maniera definitiva in sede di cessione 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. B1B allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato .....).

L'estensione totale delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva (ad esclusione del lotto per l'ERP) è di mq. 4469.

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 € 44,69 e sarà versato alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune;

#### **Art. 7) Aree destinate ad ERP**

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo a cedere come area di compensazione aggiuntiva a prezzo convenzionale di € 0.01 al mq. per un importo complessivo di € 6,03 al Comune o al soggetto attuatore individuato dal Comune con procedura di evidenza pubblica, il lotto destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica secondo il Piano approvato. Tale cessione costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire delle OO.UU..

In proporzione alla Sul di Edilizia Residenziale Pubblica il Comune o il soggetto attuatore si impegna a concorrere alle spese di urbanizzazione per un importo presunto di €. 47.201.

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

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al P.U.A. di cui alla presente convenzione:

- rete stradale, infrastrutture, parcheggi e piste ciclabili;
- rete di fognatura bianca;
- rete di fognatura nera;
- 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;
- allacciamenti;

#### **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 piste ciclabili) comprensiva di sottofondazione ed eventuale fondazione, escluse le pavimentazioni, reti di fognatura bianca, reti della fognatura nera, 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, della rete acque industriali e dell'energia elettrica;  
 - pavimentazioni stradali;  
 - marciapiedi;  
 - cordonatura 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. 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 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. 11) 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 10 e seguenti).

La fideiussione bancaria per le opere di urbanizzazione primaria, quantificata in base al 60% del costo presunto complessivo delle opere (art. 42 del Regolamento Edilizio), è risultata di € 169.925.

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. 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 € 46,27 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. 1507 di superficie utile dell'area con funzioni residenziali comprese nel P.U.A. è pari a € 48.810 (46,27 X 1507 X 0,70 ).

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 € 24.405, in data ..... con quietanze 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. 13) 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 € 5664 calcolata al 2% perchè opere di importo inferiore a 1.000.000 di €.

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.**

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

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. 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. 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.

#### **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 fidejussioni della Ditta Attuatrice originaria con nuove proprie fidejussioni di pari importo.

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

Nei rogiti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di 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.

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 dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

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:

legge urbanistica 1150/1942;

legge ponte 765/1967;

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 .....