

SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' Area di Trasformazione Residenziale AT3 12/17 sita in località Case Gentili del Comune di Cesena, via Passo Corelli, comparto est, di proprietà dei Signori Zammarchi Elio, Candoli Paolo, Candoli Ornella, Candoli Paola, Candoli Patrizia (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

Candoli Patrizia Zammarchi Elio Candoli Paola Candoli Ornella Candoli Paolo

PREMESSO

- 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 i Signori Zammarchi Elio, Candoli Paolo, Candoli Ornella, Candoli Paola, Candoli Patrizia in seguito definiti Ditta Attuatrice, sono proprietari del terreno sito in località Case Gentili, via Passo Corelli, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n. 76 p.lle n. 271, n. 374, n. 375, n. 553, n. 554, n. 555, n. 556, n. 1065 e n. 1066 della superficie di mq. 5.336 e reali di mq. 5.589;
- che con determinazione dirigenziale n. 639 del 14.04.2008 i Signori Zammarchi Elio, Candoli Paolo, Candoli Ornella, Candoli Paola, Candoli Patrizia sono stati autorizzati 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. 30399/08 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 26.05.2010 al 25.06.2010, 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;

VISTO

- 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";

TUTTO CIÒ CONSIDERATO,

Tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e i Signori Zammarchi Elio, Candoli Paolo, Candoli Ornella, Candoli Paola, Candoli Patrizia 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, per l'attuazione delle opere comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione residenziale AT3 12/17 in località Case Gentili, via Passo Corelli, nel Comune di Cesena;

Candoli Patrizia Zammarchi Elio Candoli Paolo Candoli Ornella Candoli Paola

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 12/17 AT3 di cui agli artt. 42, 45 e 50 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 Case Gentili via Passo Corelli relativo all'A.T. residenziale AT3 12/17 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 01	Certificati catastali
TAVOLA 02	Documentazione fotografica
TAVOLA 03	Inquadramento urbanistico
TAVOLA 04a	Rilievo piano altimetrico
TAVOLA 04b	Profili e sezioni
TAVOLA 04c	Planimetria catastale
TAVOLA 06	Planimetria di progetto
TAVOLA 07	Schemi, profili, sezioni di progetto
TAVOLA 08	Planimetria aree da cedere
TAVOLA 09	Planimetria verde pubblico
TAVOLA 10	Planimetria superfici permeabili
TAVOLA 11	Planimetria viabilità, segnaletica stradale
TAVOLA 12	Planimetria connessioni ciclo-pedonali
TAVOLA 13a	Planimetria rete acque bianche
TAVOLA 13b	Profilo rete acque bianche
TAVOLA 14a	Planimetria rete acque nere
TAVOLA 14b	Profili rete acque nere
TAVOLA 15	Planimetria rete acquedotto
TAVOLA 16	Planimetria rete gas
TAVOLA 17	Planimetria rete illuminazione pubblica
TAVOLA 17b	Relazione rete illuminazione pubblica
TAVOLA 18	Planimetria rete Enel
TAVOLA 19	Planimetria reti telecomunicazioni
TAVOLA 20	Planimetria isole ecologiche

Candidati Tammone, Elia, Lombardi, Pade, Lombardi, Gualini, Cavallotti, Pado

TAVOLA 22	Planimetria sinottica
TAVOLA 23	Tipologie edilizie, piante e prospetti
TAVOLA 24	Relazione illustrativa
TAVOLA 25	Norme tecniche di attuazione
TAVOLA 26	Relazione invarianza idraulica
TAVOLA 26b	Schema di laminazione
TAVOLA 27	Computo metrico estimativo
TAVOLA 28	Aggiornamento clima acustico
TAVOLA 30	Relazione geologica-geotecnica
TAVOLA 31	Rapporto e verifica assoggettabilità alla V.A.S.
TAVOLA 32	Schema di convenzione
TAVOLA 33	Comunicazione alla Soprintendenza
TAVOLA 34	Dichiarazione progettista norme V.V.F.F.

Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione

TAV. 1	Relazione descrittiva
TAV. 2	Relazione tecnica
TAV. 3	Studio di prefattibilità ambientale
TAV. 4	Indagini geologiche ambientali
TAV. 5a	Planimetria generale
TAV. 5b	Schemi grafici esecutivi
TAV. 6	Indicazioni stesura piano di sicurezza
TAV. 7	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 di mq. 816 di Superficie Utile Lorda (SUL) corrispondenti 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. 1.303;
- parcheggi pubblici mq. 153;

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. 1.068.

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.

Causale: Fattorie Zammereb, Elia (Causale) di Paola Causale Crulli Causale Paolo

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

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

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 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" 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'allargamento di via Passo Corelli lungo il fronte e 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.

Art. 11) Garanzie.

Cavaliere Roberto

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.

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 € 172.621,00.

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 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. 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. 734 di Superficie Utile con funzione residenziale comprese nel P.U.A. è pari a € 24.288,00 (46,27173 X 734 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. 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 € 12.144,00 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 € 3.139,00 calcolata al 2% dell'importo presunto delle opere come previsto dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

*Candeli Dottore
Zanunari Elia Landolfi Paola
Candeli nella Cassella Paolo*

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.

Il Permesso di costruire relativo agli edifici residenziali indicati nella Tav. 6 "Planimetria di progetto" potranno essere rilasciati contemporaneamente al Permesso di costruire delle urbanizzazioni.

L'inizio dei lavori degli edifici dovrà essere subordinato all'inizio dei lavori dell'opera di collegamento tra il depuratore di Pievesestina e il depuratore di via Calcinaro.

Per i certificati di conformità edilizia e agibilità, dovranno essere ultimate, collaudate in via provvisoria e cedute tutte le opere indicate all'articolo 8.

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.

Il Permesso di costruire per l'edificio previsto nel lotto, è subordinato, oltre che al rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale e delle altre Leggi, anche alle

Condolli Podurie Zommarbello Condolli Pade
Condolli Gulle Condolli Pade

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, 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 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. 18) Definizione delle controversie

caudali baula Caudali Paolo
caudali baula Caudali Paolo
caudali baula Caudali Paolo

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 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

.....
Consoli Paolo

Carlo Patino
Comune di Elis
Consoli Paolo
Consoli Paolo