

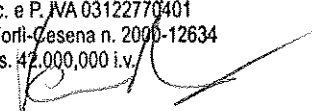
SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' Area di Trasformazione Residenziale AT3 07/02 sita in località Borello del Comune di Cesena, via Gallo comparto Sud, di proprietà della Soc. Residence Gallo s.r.l. (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.

1° sub comparto

Costituzione delle parti

Residence GALLO s.r.l.
Cesena - Fraz. Borello - Via Borello, 123
Cod. Fisc. e P. IVA 03122770401
Reg. Impr. Forlì-Cesena n. 2000-12634
c.s. 42.000,000 i.v.



P R E M E S S O

- che con le deliberazioni della Giunta Provinciale di Forlì-Cesena n. 348 del 29/07/2003 e n.95 del 29/03/2005 è stata approvata la Variante Generale al P.R.G. 2000 del Comune di Cesena;

- che il P.R.G. subordina l'attuazione degli interventi nelle Aree di Trasformazione 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 e nel rispetto delle quantità edificabili e delle regole stabilite;

- che la Soc. Residence Gallo s.r.l. in seguito definita Ditta Attuatrice, è proprietaria del terreno sito in località Borello, via Gallo comparto Sud, distinto nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 249 p.lle n. 54 parte, 55 parte, 166 parte, 1.50 parte, 1.077 parte, 1.078, della superficie territoriale di mq. 18.760, che rappresenta l'84,74% dell'intero comparto di attuazione (quota > del 75% art. 42.04 NdA del PRG 2000);

- che con determinazione dirigenziale n. 1492 del 02.09.2008 e n. 568 del 31.03.2009 di rettifica alla precedente, la Ditta Attuatrice è stata autorizzata alla presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata con la previsione di due sub comparti ad attuazione differita subordinando l'approvazione del PUA alla sottoscrizione dell'Accordo, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, tra i proprietari aderenti al Consorzio Vallata del Savio e l'Amministrazione comunale e l'inizio lavori degli edifici previsti nel comparto all'inizio lavori dell'intervento fognario di Via Savio denominato specificatamente "*Potenziamento collettore di fognatura nera da ubicarsi in Cesena lungo Via Savio, Viale Gramsci e Via Ricci*" predisposto da HERA s.r.l. Forlì-Cesena e dalla stessa realizzato.

- che in data 30.12.2008 con pratica edilizia n. 359 la Ditta Attuatrice, ha presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G.N. 59.131/08 con la previsione di due sub comparti ad attuazione differita e che al riguardo sono stati acquisiti tutti i pareri necessari;

- che in data 22.04.09 è stata stipulata la convenzione accessiva alla convenzione urbanistica del piano attuativo in oggetto regolante gli impegni ed obblighi dell'Amministrazione comunale e dei soggetti proprietari delle Aree di Trasformazione della Valle Savio finanziatori dell'infrastruttura fognaria;

- che i lavori per la realizzazione del collettore fognario di via Savio sono stati consegnati in data 28.12.2009-e sono attualmente conclusi ma non collaudati;

- 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 04.05.2011 al 03.06.2011 e nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e che con la deliberazione della Giunta Comunale n. del esecutiva

dal è stato approvato, con in allegato lo schema della presente convenzione;

V I S T O

- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/'42, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 006.8.1967;

- 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;

- il Dlgs 163/2006 come modificato dal Dlgs 152/2008, relativamente all'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri;

- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", come modificato con D.C.C. n. 87 del 30.06.2011;

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 Soc. Residence Gallo s.r.l. 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, per l'attuazione delle opere comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione residenziale AT3 07/02 in località Borello, via Gallo comparto Sud, nel Comune di Cesena (1° sub comparto);

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, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione residenziale 07/02 AT3 di cui agli art. 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, per compensazione aggiuntiva necessari all'attuazione delle previsioni del P.R.G..

Art. 3) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

Residence GALLO s.r.l.
Cesena - Fraz. Borello - Via Borello, 123
Cod. Fisc. e P. IVA 03122770401
Reg. Impr. Fogli-Cesena n. 2000-12634
c.a. 42.000.000 i.v.

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sul terreno sito in località Borello, via Gallo comparto Sud relativo all'A.T. residenziale AT3 07/02 1° sub comparto 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 agli atti della Segreteria del Comune - ed è costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA 1	Documentazione fotografica
TAVOLA 2	Sovrapposizione P.R.G. - Catasto
TAVOLA 3	Certificati catastali
TAVOLA 4a	Rilievo planoaltimetrico - Planimetrie
TAVOLA 4b	Rilievo planoaltimetrico - Sezioni
TAVOLA 5	Stato attuale
TAVOLA 6	Planimetria di progetto - Dati tecnici
TAVOLA 7	Planimetria aree da cedere
TAVOLA 8	Planimetria verde pubblico
TAVOLA 9	Planimetria superfici permeabili
TAVOLA 10	Schemi profili - Sezioni di progetto - Sezioni stradali
TAVOLA 11	Planivolumetrico
TAVOLA 12	Planimetria rete acque bianche
TAVOLA 13	Relazione illustrativa - Calcolo invarianza idraulica - Verifica volume di laminazione - Calcolo luce a battente
TAVOLA 14	Planimetria rete acque nere
TAVOLA 15	Planimetria rete acquedotto
TAVOLA 16	Planimetria rete gas
TAVOLA 17	Planimetria rete illuminazione pubblica
TAVOLA 18	Planimetria rete isole ecologiche
TAVOLA 19	Planimetria rete Enel
TAVOLA 20	Planimetria reti telecom
TAVOLA 21	Relazione illustrativa
TAVOLA 22	Norme tecniche
TAVOLA 23	Computo metrico estimativo
TAVOLA 24	Relazione geologica - integrazioni (7/3/2006_7/7/2006)
TAVOLA 25	Asseverazione alla relazione geologica
TAVOLA 26	Relazione acustica
TAVOLA 27	Planimetria sinottica delle reti
TAVOLA 28	Planimetria tipologie
TAVOLA 29	Schema tipologia A
TAVOLA 30	Schema tipologia B
TAVOLA 31	Schema tipologia C
TAVOLA 32	Schema tipologia D
TAVOLA 33	Schema tipologia E
TAVOLA 34	Schema tipologia F
TAVOLA 35	Verifica preliminare di assoggettabilità alla VAS
TAVOLA 36	Segnaletica stradale e L. 13/89
TAVOLA 37	Planimetria connessioni ciclo-pedonali

Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione	
TAV. 1	Sovrapposizione P.R.G. - Catasto
TAV. 2a	Rilievo planoaltimetrico - Planimetrie
TAV. 2b	Rilievo planoaltimetrico - Sezioni
TAV. 3	Planimetria di progetto - Dati tecnici
TAV. 4	Planimetria sinottica delle reti
TAV. 5	Indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari Relazione geologica - Integrazione (Sett. 2007)
TAV. 6	Relazione illustrativa
TAV. 7	Relazione tecnica
TAV. 8	Studio di prefattibilità ambientale
TAV. 9	Calcolo sommario della spesa
TAV. 10	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza

Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità.

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è per il 1° sub comparto di mq. 2.814,00 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente ai seguenti usi :

- uso residenziale mq. 2.672,30;
- funzioni integrative alla residenza (terziario/commerciale) mq.141,70.

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. 1.245,00;
- parcheggi pubblici mq. 962,40;

Inoltre il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata - 1° sub comparto 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. 3.933,00;

La quantificazione delle aree sopracitate verrà precisata in maniera definitiva in sede di collaudo con il tipo di frazionamento dei terreni.

Art. 6) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e cessione a prezzo convenzionale delle aree di urbanizzazione extra standard.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella TAV. 7 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. 7 che viene allegata al presente atto.

Residence GALLO s.r.l.
 Cesena - Fraz. Borello - Via Borello, 123
 Cod. Fisc. e P. IVA 03122770401
 Reg. Impr. Forlì-Cesena n. 2000-12634
 c.s. 42.000,000 i.v.

L'estensione totale delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva è di mq. 3.933,00 e sono trasferite al Comune dalla Ditta Attuatrice al prezzo convenzionale di € 0,01 al mq. al fine di dare piena attuazione al disegno urbanistico complessivo del Piano attuativo in esecuzione delle previsioni del Piano Regolatore Generale. Il prezzo complessivo del trasferimento è pari a € 39,33 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. 1° sub comparto di cui alla presente convenzione:

- gli impianti di distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante nera 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 ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
- le aree verdi;
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate.

Al fine della realizzazione delle opere di cui al presente articolo, la Ditta Attuatrice ha presentato con pratica edilizia n. _____ del _____, il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione al Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale, ai fini del rilascio del Permesso di costruire.

Art. 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 notaio Antonio Porfiri del 26.03.2009 ed agli impegni contratti tra questo e l'Amministrazione comunale attraverso la sottoscrizione della convenzione accessiva in data 22.04.2009 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.

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: nuovi raccordi stradali fra la Via Gallo e le nuove strade di progetto, a seguito dell'esproprio dell'area necessaria da parte dell'Amministrazione Comunale con oneri 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 delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" le opere di urbanizzazione indicate nel precedente articolo, ai fini del rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici e dei relativi certificati di conformità edilizia e agibilità, si suddividono in due categorie:

- A) - Opere indispensabili per il rilascio del Permesso di costruire dei singoli edifici:
- sede stradale (con infrastrutture e percorsi pedonali) 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.

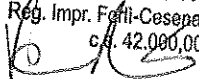
I certificati di conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potranno essere rilasciati dopo che per le suddette opere sia stato eseguito il collaudo provvisorio e sia avvenuta la cessione delle opere e dei relativi terreni al Comune di Cesena.

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.

Residence GALLO s.r.l.
Cesena - Fraz. Borello - Via Borello, 123
Cod. Fisc. e P. IVA 03122770401
Reg. Impr. Forlì-Cesena n. 2000-12634
c.a. 42.000,000 i.v.



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 1° sub comparto 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 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.

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 all'articolo 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 € 835.826,97 (escluso spese tecniche).

A garanzia della copertura dei costi per l'acquisizione mediante esproprio delle aree necessarie per la realizzazione degli innesti della viabilità su via Gallo, la Ditta attuatrice ha rilasciato fideiussione bancaria/assicurativa per l'importo forfettario di € 50.000,00.

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 € 46,27 per ogni mq. di Superficie Utile prevista dal Piano

Urbanistico Attuativo 1° sub comparto, 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. 2.532,60 di Superficie Utile presunta con funzione residenziale compresa nel P.U.A. è pari a € 70.310,04 (46,27 X 2.532,60 X 0,60).

Tale cifra può essere scontata fino al 38-40% 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, modificata ed integrata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 26.06.2008. 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 € 35.155,02 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 € 7.598,43 calcolata all'1% dell'importo presunto delle opere (spese tecniche ed IVA escluse). Tale somma potrà essere ricalcolata al momento del ritiro del Permesso di costruire in relazione ad eventuali modifiche delle disposizioni in merito contenute nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" anche con riferimento alla normativa sovraordinata.

Tale somma sarà corrisposta a titolo di compartecipazione alle spese per costi e compensi professionali sostenuti dall'Amministrazione Comunale comunque connessi all'espletamento di attività finalizzate ad assicurare l'effettività dei controlli a carico delle fasi delle procedure di attuazione dell'intervento, 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 dell'approvazione 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 1° sub 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 degli edifici dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione indicate nell'art. 8, punto A).

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) e collaudata l'opera denominata "Potenziamento collettore di fognatura nera da ubicarsi in Cesena lungo via Savio, viale Gramsci e via Ricci", necessaria a garantire la sostenibilità dell'intervento di trasformazione urbanistica.

Art 15) 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. 16) 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. 17) Alienazione delle aree.

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni l'intera area del 1° sub 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.

Negli atti di vendita dei singoli lotti, dovrà essere precisato che non vi sono comprese aree sulle quali è prevista la realizzazione di OO.UU., in quanto la Ditta Attuatrice su di esse ha assunto particolari impegni verso il Comune.

Il Comune si riserva il diritto di assumere la proprietà direttamente dalla Ditta Attuatrice.

Negli atti dovrà essere riportato l'art.18 riguardante le Varianti.

Art. 18) Validità del Piano Urbanistico Attuativo e possibilità di proroga, Varianti

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità per dieci anni dalla data di stipula della prima convenzione. Da tale data si applica quanto disposto dall'art. 17 della Legge 1150/42.

Costituiscono varianti al PUA le modifiche significative dell'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), la nuova collocazione o l'eliminazione di verde e parcheggi già previsti, il mutamento di tipologia edilizia, l'introduzione di nuove destinazioni d'uso o l'eliminazione di destinazioni presenti, l'incremento di superficie di specifiche destinazioni che comportano la necessità di reperire standard aggiuntivi.

Tali varianti dovranno essere sottoscritte dai proprietari degli immobili compresi nel comparto e saranno approvate con lo stesso iter del Piano Attuativo. Potranno essere proposte varianti anche limitate ad un solo sub comparto.

Non costituiscono variante al PUA le modifiche conseguenti al dettaglio progettuale connesso ai Permessi di costruire così come definite dalle Norme di attuazione del Piano.

Art. 19) 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. 20) 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 gli atti notarili, compresi quelli di

cessione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Ditta Attuatrice.

La presente convenzione è da registrarsi ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 131/1986.


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

Il presente atto verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, con esonero del competente Dirigente da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo.

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


.....
Residence GALLO s.r.l.
Cesena - Fraz. Borello - Via Borello, 123
Cod. Fisc. e P. IVA 03122770401
Reg. Impr. Forlì-Cesena n. 2000-12634
c.s. 42.000,000 i.v.