

# SCHEMA DI CONVENZIONE

(27/01/09)

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' Area di Trasformazione Polifunzionale AT4b 02/02 sita in località Ponte Abbadesse, via del Torrente del Comune di Cesena, di proprietà di " Soc. Coop. Commercianti Indipendenti Associati e altri.

(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

1- che con le deliberazioni della Giunta Provinciale di Forlì-Cesena n. 348 del 29/07/2003, n. 95 del 29/03/2005 e n. 59 del 12/04/2007, è stata approvata la Variante Generale al P.R.G. 2000 del Comune di Cesena;

2- 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;

3- 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;

4- che: la Soc. Coop. "COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI", e la PROVINCIA DEI FRATI CAPPUCCINI DI BOLOGNA, sono proprietari rispettivamente per mq. 20.298 di sup. catastale (C.I.A.) e mq. 7 di sup. catastale (Fрати Cappuccini) dei terreni siti in località Ponte Abbadesse, distinti nel Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio n. 148 con le p.lle n. 305, 726, 2145, 2148, 2149 (C.I.A.) e p.lla 194 (Fрати Cappuccini), di superficie catastale complessiva pari a circa mq. (20.298 + 7)= 20.305;

5- che con determinazione dirigenziale n. 1556 del 19/09/2007 è stata autorizzata la presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata;

6- che con la stessa determinazione è stato previsto (ai sensi dell'art.42.12 NdA PRG 2000), per la ditta attuatrice il mantenimento della proprietà delle aree di compensazione aggiuntive agli standard (mq. 2.673,00), previa monetizzazione al Comune del valore corrispettivo;

7- che con PROCURA SPECIALE irrevocabile del notaio Pierluigi Ferrari Trecate di Bologna, rep. gen. n. 18667 del 30/05/2007, la Provincia di Bologna dei Frati Minori Cappuccini ha nominato la Soc. coop. Commercianti Indipendenti Associati Procuratrice Speciale conferendole tutti i più ampi poteri, compresi quelli di sottoscrivere e presentare le occorrenti istanze, progetti, documentazioni, in genere ai fini della progettazione esecutiva del P.U.A. di che trattasi, in funzione della stipulazione della presente convenzione.

8- che: la Soc. Coop. "COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI", e la Provincia dei Frati Cappuccini di Bologna in relazione all'attuazione del PUA di che trattasi ed ai conseguenti impegni derivanti dalla presente Convenzione hanno convenuto, in ragione dell'esigua e trascurabile misura dell'area compresa nel PUA di proprietà dell'Ente ecclesiale, che ogni onere, obbligo e costo connessi alla Convenzione medesima (progettazioni, realizzazioni OO.UU., collaudi, garanzie fideiussorie, ogni altro onere o costo conseguente, ecc.) sia a carico della Soc. Coop. "COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI", in seguito definita Ditta Attuatrice, che espressamente li accetta e se li assume liberando in tutto e per tutto la Provincia dei Frati Cappuccini di Bologna;

9 – che in riferimento alle prescrizioni riportate nella scheda del PRG 2000 relativamente all'A.T. oggetto della presente convenzione, la ditta attuatrice si impegna a garantire sia il trasferimento della propria associata "Conad Super Otto S.n.c. di Biondi Andrea & C." attuale esercente della medio piccola struttura di vendita alimentare denominata supermercato "Conad Ponte Abbadesse" ubicata in v. Ponte Abbadesse e realizzata su immobili di proprietà del Comune di Cesena, sia il recesso dalla gestione degli stessi immobili concessa dal Comune alla predetta "Conad Super

Otto” per 38 anni così come stabilito nell’apposita convenzione sottoscritta davanti al segretario comunale il 06/09/1979;

10- 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;

11- che pertanto con il suddetto Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sono individuate:

- le aree pubbliche destinate alla realizzazione di standard urbanistici e viabilità;
- le aree di compensazione aggiuntive agli standards da mantenere in proprietà dalla Ditta Attuatrice (Soc. Coop. Commercianti Indipendenti Associati) previa monetizzazione al Comune di Cesena del valore corrispettivo;
- le superfici edificabili per la realizzazione dell’indice di edificabilità privata (espressa in superficie utile lorda) in attuazione del P.R.G., riportate nelle tavv. 6 e 23 di progetto;

12- che in data 20/03/2008 la Ditta Attuatrice ha presentato al Comune il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata P.G.N. 13607 pratica Stip. 3/2008;

13- che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 10/07/2008;

14- 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 01/12/2008 al 31/12/2008;

## 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, che stabilisce le modalità di formazione e approvazione dei Piani Particolareggiati;

- l’art. 41 della Legge Regionale dell’Emilia Romagna n.20/00 che consente l’attuazione degli strumenti urbanistici vigenti fino all’approvazione del Piano Strutturale Comunale, del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 298 del 16/12/1999 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in applicazione della Legge n. 10 del 28.1.1977;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 104 del 26/04/2004 con la quale è stato approvato il Programma Pluriennale di Attuazione, la deliberazione di Giunta n. 291 del 14/09/2004, con la quale sono state prese le decisioni in merito all’attribuzione delle opere infrastrutturali afferenti ai comparti, e le successive modifiche e integrazioni;

il “Regolamento per la realizzazione e la cessione delle aree pubbliche previste nelle Aree di Trasformazione”, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 170 del 29/09/2005;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del .././2009 esecutiva dal .././2009 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;

- la scheda del vigente PRG 2000 -relativa all'A.T. interessata- che subordina la trasformazione dell'A.T. di che trattasi al trasferimento del supermercato e alla recessione dal diritto di superficie nella attuale sede di v. Ponte Abbadesse;
- l'art. 42.12 delle NdA del P.R.G. 2000 che prevede di ricomprendere nella superficie edificabile (Se), previa monetizzazione a carico della ditta attuatrice, le quote di area pubblica (Ap) di compensazione aggiuntive rispetto agli standards qualora le stesse non siano necessarie per specifici obiettivi pubblici;
- il valore della monetizzazione anzidetta definito, in analogia ai contenuti della deliberazione di Giunta Comunale n. 188 del 25/05/2004, dal Settore Patrimonio con nota Prot. Set. N. 239 del 20/02/2006;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. .... del 03/02/09 che autorizza la ditta attuatrice del PUA "Soc. Coop. "COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI" ad utilizzare direttamente le somme dovute al Comune di Cesena come oneri di urbanizzazione secondaria (U2) relative al Piano Urbanistico Attuativo AT4b 02/02 in oggetto, ammontanti a € 111.228,70, per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria esterne al comparto a scomputo (progetto di massima allegato alla predetta deliberazione - importo complessivo pari a € 135.000,00 di cui € 114.165,60 per lavori e progetto ed € 20.834,40 per IVA, CNPAIA ecc.);

#### TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

Tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato ed il Signor ..... in qualità di procuratore speciale nominato dalla "Provincia dei Frati Cappuccinidi di Bologna –con atto richiamato in premessa- e legale rappresentante della Soc. Coop. "COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI" proprietaria delle aree sopra descritte in seguito denominata in questo atto come "Ditta Attuatrice", ai sensi delle Leggi sopracitate ed in conformità al Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena, Variante Generale 2000, approvato dalla Provincia Forlì-Cesena con Deliberazione 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 polifunzionale A.T. 4b 02/02 in località Ponte Abbadesse, via del Torrente,

#### 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.

In particolare, la Soc. Coop. "COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI", e la PROVINCIA DEI FRATI CAPPUCINI DI BOLOGNA in relazione all'attuazione del PUA di che trattasi ed ai conseguenti impegni derivanti dalla sottoscrizione della presente Convenzione hanno convenuto, in ragione dell'esigua e trascurabile misura dell'area compresa nel PUA di proprietà dell'Ente ecclesialstico, che ogni onere, obbligo e costo connessi alla Convenzione medesima (progettazioni, realizzazioni OO.UU., collaudi, garanzie fideiussorie, ogni altro onere o costo conseguente, ecc.) sia a carico della Soc. Coop. "COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI" che espressamente li accetta e se li assume liberando in tutto e per tutto la PROVINCIA DEI FRATI CAPPUCINI DI BOLOGNA. La stessa PROVINCIA DEI FRATI CAPPUCINI DI BOLOGNA rinuncia espressamente all'utilizzo dell'indice edificatorio spettante in ragione dell'area di proprietà ricadente entro il P.U.A..

Inoltre, in riferimento alle prescrizioni riportate nella scheda del PRG 2000 relativamente all'A.T. oggetto della presente convenzione, la ditta attuatrice si impegna a garantire sia il trasferimento della propria associata "Conad Super Otto S.n.c. di Biondi Andrea & C." attuale esercente della medio piccola struttura di vendita alimentare denominata supermercato "Conad Ponte Abbadesse" ubicata in v. Ponte Abbadesse e realizzata su immobili di proprietà del Comune di Cesena, sia il recesso dalla gestione degli stessi immobili concessa dal Comune alla predetta "Conad Super Otto" per 38 anni così come stabilito nell'apposita convenzione sottoscritta davanti al segretario comunale il 06/09/1979.

#### **Art. 2) Disponibilità delle aree.**

La Ditta Attuatrice dichiara di avere piena disponibilità delle aree interessate dal P.U.A. e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve tutti gli obblighi contenuti nella presente Convenzione.

#### **Art. 3) 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 polifunzionale AT 4b 02/02 sita in località Ponte Abbadesse, via del Torrente, di cui all'art. 42 e 46 delle NDA del P.R.G. 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità ammessa, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici e le aree di compensazione aggiuntiva agli standards da mantenere in proprietà da parte della ditta attuatrice dietro corrispettivo;

#### **Art. 4) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.**

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sul terreno sito in località Ponte Abbadesse, via del Torrente del Comune di Cesena, relativo all'A.T. polifunzionale AT4b 02/02 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 Insediamenti Produttivi del Comune ed è costituito dai seguenti elaborati:

Elenco elaborati.

- TAV. 01 Documentazione fotografica;
- TAV. 02 Sovrapposizione PRG – Catasto –Proprietà;
- TAV. 03 Certificati catastali;
- TAV. 04 Rilievo;
- TAV. 05a Contesto attuale;
- TAV. 05b Contesto futuro;
- TAV. 06 Planimetria di progetto – Dati tecnici;
- TAV. 07 Planimetria aree da cedere;
- TAV. 08 Planimetria Verde Pubblico;
- TAV. 09 Planimetria superfici permeabili interne ai lotti;
- TAV. 10 Schemi profili - Sezioni di progetto – Sez. stradale;
- TAV. 11 Planivolumetrico;
- TAV. 12 Planimetria acque bianche;
- TAV. 13 Calcolo vasca di laminazione – Verifica volume di laminazione -  
Calcolo luce battente;
- TAV. 14 Planimetria rete acque nere;
- TAV. 15 Planimetria rete acquedotto – gas;

TAV. 16 Planimetria rete illuminazione pubblica;  
TAV. 17 Planimetria isole ecologiche;  
TAV. 18 Planimetria rete ENEL;  
TAV. 19 Planimetria linea telefonica;  
TAV. 20 Planimetria rete Tlc;  
TAV. 21 Planimetria sinottica delle reti;  
TAV. 22 Relazione illustrativa;  
TAV. 22a Integrazione – Impatto sulla mobilità;  
TAV. 23 Norme tecniche di Attuazione;  
TAV. 24 Computo metrico estimativo;  
TAV. 25 Relazione geologica e geotecnica;  
TAV. 26 Relazione di fattibilità geotecnica;  
TAV. 27 Documentazione di impatto acustico;  
TAV. 28 Planimetria tipologia e parcheggi privati;  
TAV. 29 Schema tipologico corpo “A”;  
TAV. 30 Schema tipologico corpi “B” e “C”;  
TAV. 31 Viste tridimensionali;  
TAV. 32 Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS.;  
TAV. 33 Schema di convenzione;  
TAV. 34 Dichiarazione VV. FF.;

Le planimetrie di progetto redatte in base agli standard definiti nell'allegato al Regolamento Edilizio denominato “Data Base Topografico”, sono state consegnate, ai sensi dell'art.42 del predetto Regolamento Edilizio, al Settore CED dello stesso Comune **in data .././2009.**

#### **Art. 5) Quantificazione dell'edificabilità.**

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è complessivamente di mq. 2.400 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente ai seguenti usi

- Commerciale dettaglio – Medio Piccole strutture di vendita alimentari (*U 3/2*): 1.802 mq. SUL;
- Terziario diffuso, attrezzature sportive e artigianato di servizio (*U 3/6*): 598 mq di SUL.

#### **Art. 6) 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 n. 6 e 7 con le seguenti superfici:

- verde pubblico: mq. 9.335,00;
- parcheggi pubblici: mq. 1.035,00;

Inoltre il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata porta ad attuazione le aree di compensazione aggiuntiva agli standard (mq. 2.673) che vengono mantenute in proprietà dalla Ditta Attuatrice e ricomprese nella Se, previa monetizzazione al Comune del valore corrispettivo, per gli usi consentiti dall'art. 42.12 delle NdA;

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

**Art. 7) 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 gratuitamente al Comune di Cesena (L. 1150/42 - art. 28; L.R. 47/78 - artt. 25 e 22) le aree pubbliche per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tav. 7 del P.U.A. che viene allegata alla presente convenzione.

La Ditta Attuatrice, inoltre, si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva, indicate nella tabella della TAV. 7 (art. 42.08 NdA PRG2000).

L'estensione totale delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva è di mq. 7.890,00. 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 € 78,90. Detta somma sarà versata alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune;

**Art. 8 Monetizzazione delle aree di compensazione aggiuntiva agli standards.**

La Ditta Attuatrice mantiene la proprietà delle aree di compensazione aggiuntiva indicate nella Tav. 6 con destinazione a verde privato o parcheggio privato, per una superficie complessiva pari a mq. 2.673,00.

Il valore della monetizzazione, come determinato dal Settore Patrimonio, è pari a € 38,00 al mq..

La somma complessiva versata al Comune di Cesena, prima della sottoscrizione del presente atto, ammonta a (€ 38,00 x mq. 2.673,00) = € 101.574,00 (Quietanza della Tesoreria Comunale n. .... del .....).

**Art. 9) Opere di urbanizzazione primaria**

Le disposizioni relative alla esecuzione, collaudo, cessione delle opere di urbanizzazione e relativi controlli, sono contenute nel "Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche previste nelle Aree di Trasformazione" nel "Regolamento del Patrimonio Immobiliare"

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 e sistemi di laminazione;
- rete di fognatura nera;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete acquedotto;
- 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;

Nell'eventualità di opere di Urbanizzazione primaria, realizzate su suolo privato asservito all'uso pubblico, la Ditta Attuatrice si assume gli oneri derivanti dalla manutenzione e gestione di tali aree e opere in perpetuo.

**Art. 10) 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 e sistemi di laminazione, reti della fognatura nera, dell'acquedotto, reti del gas, dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, reti del telefono e fibre ottiche. Sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia che si rendessero necessari (D.Lgs.152/99 e D.G.R. 286/2005).

Essendo il comparto di dimensioni contenute e risultando il medesimo inserito in un contesto urbano completamente urbanizzato con agevoli possibilità di allaccio alle reti dei sottoservizi esistenti, anche in considerazione delle interconnessioni degli interventi previsti (opere di urbanizzazione- edifici) e in conformità dell'art. 2 delle Norme Tecniche di attuazione del PUA, è possibile il rilascio dei permessi di costruire degli edifici, risultando gli stessi funzionalmente collegati alle urbanizzazioni, alle seguenti condizioni:

- avvenuta stipula della convenzione;
- ritiro, da parte della ditta attuatrice, del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e avvenuto inizio dei lavori delle medesime.

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, sia avvenuta la cessione delle opere e dei relativi terreni al Comune di Cesena, sia realizzato il trasferimento del supermercato e sia perfezionata la recessione della gestione degli stessi immobili a suo tempo concessa dal Comune alla Conad super Otto nella attuale sede di v. Ponte Abbadesse.

Previo parere favorevole rilasciato dal Settore Tutela Ambiente e Territorio, al fine del rilascio dell'agibilità di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato il collaudo parziale, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità.

#### **Art. 11) Modalità di affidamento, esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria.**

La Ditta Attuatrice si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a realizzare e cedere gratuitamente 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.



La Ditta Attuatrice, inoltre, si impegna ad affidare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle disposizioni contenute nel. D. Lgs. 163/2006 e s.m.i..

La Ditta Attuatrice, infine, si impegna alla manutenzione ordinaria di tutte le aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici (P2). Sulle aree destinate a parcheggi privati (P1) adiacenti la nuova strada interna al comparto, la Ditta Attuatrice si impegna a costituire servitù di uso pubblico al fine di consentire l'utilizzo delle aree di sosta anche ai cittadini fruitori degli spazi pubblici ed ai visitatori del cimitero urbano.

#### **Art. 12) Garanzie.**

La Ditta Attuatrice ha fornito congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 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 € 329.002,22 ( € 548.337,00 x 60%).

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. 13) 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 € 46,34529 per ogni mq. di superficie utile prevista dal Piano Urbanistico Attuativo, sia per l'uso U 3/2 Commerciale dettaglio – Medio Piccole strutture di vendita (1802 mq di SUL) che per l'uso U3/6 Terziario diffuso, attrezzature sportive e artigianato di servizio (598 mq di SUL), 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 € 46,34529 al mq. di S.U.L. x mq. (1.802 + 598) = 2.400 di superficie utile lorda complessiva dell'A.T. con funzioni commerciali dettaglio – servizi alla persona comprese nel P.U.A. è pari a € 111.228,70 (46,34529 €/mq x 2.400,00 mq).

Gli obblighi relativi al versamento degli oneri suddetti vengono assolti dalla Ditta Attuatrice mediante l'utilizzo diretto di tali somme per la realizzazione dell'opera di cui al progetto di massima allegato alla deliberazione della G.C. n. del 03/02/2009 (Piano Urbanistico Attuativo -P.U.A.- AT4b 02/02 Ponte Abbadesse - Autorizzazione all'utilizzo diretto delle somme dovute al Comune come oneri di urbanizzazione secondaria -€ 111.228,70- per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria esterne al comparto a scomputo) dell'importo complessivo pari a € 135.000,00 di cui € 114.165,60 per lavori e progetto ed € 20.834,40 per IVA, CNPAIA ecc..

Trattandosi di opera pubblica, la ditta attuatrice del PUA dovrà procedere all'affidamento dei lavori seguendo le disposizioni dell'art. 32 lett. G), del D. Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

La ditta attuatrice del PUA "Soc. Coop. "COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI" dovrà presentare il progetto esecutivo dell'opera da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del PUA e tale progetto dovrà essere valutato, anche per gli aspetti relativi alla congruità dei costi, dal Settore edilizia pubblica.

Dovrà altresì essere verificato da parte del settore Edilizia Pubblica, in sede di collaudo dell'opera "arena all'aperto" l'effettivo costo finale sostenuto e qualora venga

accertato un minor costo, rispetto alle somme dovute per oneri di urbanizzazione secondaria (U2), tale differenza dovrà essere versata al Comune di Cesena.

La ditta attuatrice, comunque, ha fornito congrua garanzia, fideiussione bancaria pari a € 111.228,70, per gli adempimenti anzidetti. Tale fideiussione verrà restituita al collaudo delle opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di U2.

#### **Art. 14) 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 € 10.966,74 (€ 548.337,00 x 2 %) così definita dal Regolamento anzidetto: per opere di importo inferiore a 1.000.000 di €: pari al 2% ; per opere di importo ricompreso fra 1.000.001 e 5.000.000 di €: pari al 2% fino all'importo di 1.000.000 di € e pari all'1,5% per gli importi compresi fra 1.000.001 e 5.000.000 di €; per opere di importo superiore a 5.000.001: pari al 2% fino all'importo di 1.000.000 di €, pari all'1,5% per gli importi compresi fra 1.000.001 e 5.000.000 di € e pari all'1% per gli importi eccedenti la somma di 5.000.001 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.

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. 15) 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"

Per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati, in relazione alle opere di urbanizzazione necessarie al nuovo insediamento, vale quanto indicato nel precedente art. 10, punto A), mentre per i certificati di conformità edilizia e agibilità vale quanto stabilito al precedente articolo 10 punto B)

#### **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 ed al rispetto delle *destinazioni d'uso* riportate nel Piano Urbanistico Attuativo.

In sede di rilascio dei permessi di costruire degli edifici dovranno essere definite le modalità di trasferimento del supermercato "Conad Ponte Abbadesse" e la recessione della gestione degli stessi immobili a suo tempo concessa dal Comune alla Conad super Otto nella attuale sede di v. Ponte Abbadesse.

In relazione alle disposizioni contenute nella deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008, la Ditta Attuatrice si obbliga inoltre ad installare impianti costituiti da fonti rinnovabili per la produzione di

energia elettrica nella misura di 0,5 Kw ogni 100 mq. di sup. utile netta riscaldata degli edifici da realizzare.

#### **Art. 17) Alienazione delle aree.**

Nel caso che la Ditta Attuatrice alieni l'intera area interessata dalla lottizzazione, 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 sulle stesse OO.UU. ha assunto, con la stipula della presente convenzione, particolari impegni verso il Comune inerenti alla realizzazione e cessione di tutte le OO.UU. relative al comparto.

Nei rogiti dovrà essere riportato l'art.17 riguardante le Varianti e le disposizioni contenute nell'art. 4 delle Norme allegate al Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, riguardanti il "divieto di alienazione, cessione o affitto".

#### **Art. 18) 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 valutata dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Varianti che modificano il planivolumetrico oppure introducano una nuova funzione, oppure apportino significative 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 tra cui:

legge urbanistica 1150/1942;

legge ponte 765/1967;

legge urbanistica regionale 47/1978 come modificata dalla legge regionale 6/1995,  
legge regionale 20/2000,  
Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali.

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 .....