

Cesena li, _____

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all' Area di Trasformazione Residenziale AT2-AT5 08/10 sita in località Caliseese del Comune di Cesena, di proprietà di LA CALISESE IMMOBILIARE s.r.l. e SANTERINI GAETANO DI SANTERINI MARIA & C. s.a.s. (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.

In relazione al PUA sopra indicato ed agli impegni a carico della ditta attuatrice previsti nello Schema di Convenzione allegato al Piano medesimo, le Ditte LA CALISESE IMMOBILIARE s.r.l. e SANTERINI GAETANO DI SANTERINI MARIA & C. s.a.s. con la presente

dichiarano

di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nello schema di convenzione di che trattasi.

In fede
 SANTERINI GAETANO & C. s.a.s.
 Via C. Vecchia, 1437
 47020 CALISESE DI CESENA
 Part. IVA 02209630405


LA CALISESE IMMOBILIARE SRL
 Via Del Confine, 5330
 47522 CESENA (FC)
 N° PUA 307964
 C. F. e P. IVA 03604660401

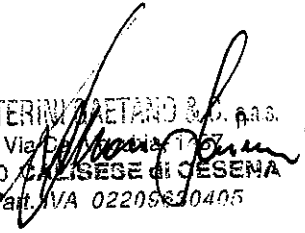
SCHEMA DI CONVENZIONE

(30/06/2011)

del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all'Area di Trasformazione Residenziale **AT2-AT5 08/10** sita in località Calisee del Comune di Cesena, di proprietà delle società **LA CALISESE IMMOBILIARE s.r.l.** e **SANTERINI GAETANO DI SANTERINI MARIA & C. s.a.s.** (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


LA CALISESE IMMOBILIARE SRL
Via Del Confine, 5330
47522 CESENA (FC)
N° REA 307964
C. F. e P. IVA 03604660401


SANTERINI GAETANO & C. s.a.s.
Via ... 1207
47020 CALISESE di CESENA
Part. IVA 02209830405

qualità di proprietà delle aree sopra descritte- in seguito unitariamente denominate 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 (PUA) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione residenziale AT2-AT5, 08/10, in località Calise, via Malanotte, nel Comune di Cesena;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) Premessa.

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante della presente convenzione e si devono intendere in questa integralmente riportati.

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

Art. 2) Oggetto della Convenzione.

La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione residenziale 08/10 AT2-AT5 di cui agli artt. 44 e 47 delle Nda del PRG 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante ai diversi proprietari, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici per l'attuazione delle previsioni del PRG.

Art. 3) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sul terreno sito in località Calise, via Malanotte, relativo all'Area di Trasformazione residenziale AT2-AT5 08/10, avverrà in conformità alle vigenti norme di PRG e di legge, alle disposizioni della presente convenzione e secondo il progetto del Piano Urbanistico Attuativo - il cui originale è depositato agli atti della deliberazione di approvazione del PUA ed è costituito dai seguenti elaborati: -

Tavola 0	Elenco elaborati
Tavola 1	Certificati catastali
Tavola 2	Documentazione fotografica
Tavola 3	Inquadramento urbanistico
Tavola 4	Stato attuale
Tavola 6	Planimetria di progetto
Tavola 7	Schemi profilo/sezioni di progetto
Tavola 8	Planimetria aree da cedere
Tavola 9	Planimetria verde pubblico
Tavola 9/B	Tavola sinottica sottoservizi e verde pubblico
Tavola 10	Superfici permeabili
Tavola 11	Planimetria segnaletica stradale/sezioni
Tavola 13	Planimetria fognature acque bianche
Tavola 13/b	Calcolo portata acque bianche
Tavola 14	Planimetria fognature acque nere
Tavola 14/B	Profilo longitudinale reti fogna nera
Tavola 15	Planimetria rete acqua
Tavola 16	Planimetria rete gas
Tavola 17	Planimetria pubblica illuminazione
Tavola 18	Planimetria rete Enel

LA CALISESE IMMOBILIARE SRL
Via Del Confine, 5330
47522 CESENA (FC)
N° REA 307964
C. F. e P. IVA 03604660401

SANTERINI GAETANO & C. s.r.l.
47010 CALISESE DI CESENA
Part. IVA 02209639405

PROGETTO	}	Tavola 37/19	OO.UU. – prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza
PRELIMINARE		Tavola 37/20	OO.UU. – calcolo sommario della spesa
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE		Tavola 37/21	OO.UU. – studio di prefattibilità ambientale
Tavola 38		Dichiarazione di disponibilità	

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 in data

Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità.

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata è complessivamente di mq. 3.597,93 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente ai seguenti usi: funziona abitativa U1/1 per mq 3.503,62; esercizi di vicinato U3/1 per mq 94,31.

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 PRG 2000, vengono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico mq. 1.412;
- parcheggi pubblici mq. 696.

La quantificazione delle aree sopraccitate verrà precisata in maniera definitiva previo collaudo delle opere di urbanizzazione con il tipo di frazionamento dei terreni.

Art. 6) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria.

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 Tavola 8, allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato "A").

La Ditta Attuatrice, inoltre, si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena l'area per le opere di urbanizzazione primaria extra comparto, individuata all'interno della Tavola 38, allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato "B").

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 PUA di cui alla presente convenzione:

- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
- la rete fognante, la rete di canalizzazione delle acque meteoriche ed i sistemi di laminazione;
- gli impianti di distribuzione dell'acqua;
- 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 aree verdi;
- allacciamenti a tutte le reti sopraccitate.

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 D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" con particolare riguardo agli articoli 8, 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 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.

Il Comune, inoltre, 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 esterne al comparto inerenti a spazi pubblici e da utilizzare a tali fini a seguito della progettazione del Piano medesimo, come descritte ai precedenti articoli 7bis ed 8.

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 stessa Ditta Attuatrice autorizza fin da ora, nel caso di cui al presente capoverso, 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.

La Ditta Attuatrice, infine, si impegna a rispettare, nella progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici costituenti il presente PUA, tutte le prescrizioni contenute all'interno dei pareri degli Enti e Servizi, richiamati all'interno della deliberazione di Consiglio Comunale n° del, di approvazione del PUA.

Art. 11) Garanzie.

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 agli articoli 7 e 7 bis.

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 € 324.221,04 (trecentoventiquattromiladuecentoventuno/04), pari ad € 294.746,40 + IVA al 10%, salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo.

La fideiussione bancaria/assicurativa per le opere di urbanizzazione extra comparto di cui al precedente articolo 7bis, quantificata in base al 100% del costo presunto delle opere comprensivo di IVA è risultata di € 3.569,94 (tre milacinquecentosessantannove/94), pari ad € 3.245,40 + IVA al 10%, salvo conguagli in relazione al costo complessivo risultante dal progetto esecutivo.

LA CALISESE IMMOBILIARE SRL
Via Del Confine, 5330
47522 CESENA (FC)
N° REA 307964
C. F. e P. IVA 0360466040

SANTERINI GAETANO & C. s.a.s.
Via Gal. Vesuvio, 1497/7
47024 CESENA (FC) ITALIA
Part. IVA 02219630405

Art. 13) Contributo per costi sostenuti dall'Amministrazione comunale

La Ditta Attuatrice come previsto dall'art. 3 del "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 definita dal Regolamento anzidetto da ripartirsi pro-quota tra le ditte proprietarie. Tale importo verrà calcolato 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'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.

Per il rilascio dei Permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione indicate nell'art. 7bis e nell'art. 8, lettera A), mentre per i certificati di conformità edilizia e agibilità, dovranno essere ultimate, collaudate in via provvisoria e cedute tutte le opere indicate all'articolo 8, lettera B).

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 € 100,00 (cento/00) per ogni giorno di ritardo a titolo di indennità di mora.

In caso di inosservanza dei termini 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.

LA CALISESE IMMOBILIARE SRL
Via Del Confine, 5330
47522 CESENA (FC)
N. REA 307964
C. F. e P. IVA 03604660401

SANTEMINI GAETANI & C. s.a.s.
Via... 1079
47020...
P. IVA 0220001099

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

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, esclusi 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, ed in particolare a:

legge urbanistica 1150/1942;

legge ponte 765/1967;

legge urbanistica regionale 47/1978 come modificata dalla legge regionale 6/1995;

Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione.

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**

LA CALISESE IMMOBILIARE SRL
Via Del Confine, 5330
47522 **CESENA** (FC)
N° REA 307964
C. F. e P. IVA 03604660401

SANTERINI GAETANO & C. s.a.s.
Via del Vecchio, 123
47021 **CALISESE** (FC)
Part. IVA 02209630405