

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA PER PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
REPUBBLICA ITALIANA

Il ....., in Morciano di Romagna, nel mio studio in  
Via Bucci, 32/D.

Innanzi a me, Mariangela Di Taranto, Notaio in Morciano di  
Romagna, iscritta nel collegio notarile dei distretti notarili  
riuniti di Forlì e Rimini, sono presenti i signori:

1 - BENZI RICCARDO, [REDACTED], domiciliato  
per la funzione presso la Residenza comunale, il quale dichiara  
di intervenire ed agire quale Dirigente del Settore "Servizi al  
Territorio" e quindi in nome e per conto del "COMUNE DI CATTOLICA",  
con sede in Cattolica, Piazzale Roosevelt, 5, codice fiscale  
00343840401, con i poteri per questo atto conferiti dall'art. 44  
dello Statuto di detto Comune e dall'art. 107 comma 3 lettera C  
del T.U.EE.LL. del 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche  
ed integrazioni nonché in forza di Decreto Sindacale di nomina  
in data 18 dicembre 2019 (il Comune di Cattolica sarà anche  
denominato nel corso del presente atto brevemente "Comune");

- PETTINARI GIANFRANCO.....(società che nel seguito del  
presente atto sarà in breve definita come "Soggetto Attuatore",  
"Ditta", "Società" o "Proprietà").

Detti comparenti della cui identità personale, io Notaio sono  
certa, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO

1) che la società "FOM INDUSTRIE S.R.L." è piena proprietaria  
di un complesso artigianale posto in Comune di Cattolica, alla  
Via Saverio Mercadante, costruito su area tra coperto e scoperto  
pertinenziale di catastali metri quadrati  
ventottomilasettecentotrentacinque (mq. 28.735), riferita in  
catasto terreni di detto Comune al foglio 7 (sette), particella  
2022 (duemilaventidue) di catastali metri quadrati  
ventisettemilaottantasei (mq. 27.086), particella 2018  
(duemiladiciotto) di catastali metri quadrati cinquecentodue  
(mq. 502) e particella 2094 (duemilanovantaquattro) di catastali  
metri quadrati millecentoquarantasette (mq. 1.147, enti urbani,  
confinante con Via Mercadante, salvo altri.

Il complesso è composto da due corpi di fabbrica ad uso artigianale, censiti in catasto fabbricati del Comune di Cattolica, come segue:

- foglio 7 (sette), particella 2022 (duemilaventidue) subalterno 4 (quattro), Via Saverio Mercadante, 85-87, piano T-1, Categoria D/7, rendita catastale euro 99.042,00;
- foglio 7 (sette), particella 2022 (duemilaventidue) subalterno 2 (due), Via Saverio Mercadante, sn, piano T, Categoria D/1, rendita catastale euro 74,00;
- foglio 7 (sette), particella 2022 (duemilaventidue) subalterno 6 (sei), Via Saverio Mercadante sn, bene comune non censibile;
- foglio 7 (sette), particella 2022 (duemilaventidue) subalterno 7 (sette), Via Saverio Mercadante, sn, piano T, bene comune non censibile;

2) che i suddetti fabbricati artigianali sono stati edificati per successivi step di ampliamento, quali:

- Concessione Edilizia numero 089C/2000 prat. 287/1999 per la realizzazione di due laboratori ad uso artigianale;
- permesso di costruire n 53/2002 prat.355/2001 per l'ampliamento di fabbricato industriale;
- Permesso di costruire 135/2002 prat. 492/2001 per l'ampliamento di fabbricato industriale;
- Sanatoria Prot. Spec. 9440 Prog.N. 5/2009 Prot. n. 12693;
- Certificato di Conformità edilizia ed agibilità n 23/09 del 25.03.2009;

3) La FOM INDUSTRIE sta realizzando, come da permesso di costruire n 5 del 25.10.2023 Prot. n 17597 del 09.05.2023, un nuovo complesso artigianale sul lotto adiacente; che si rende necessario reperire spazi che permettano l'unione dei due edifici unificando così l'attività in un unico complesso industriale.

Per realizzare questo intervento è prevista la demolizione di corpi di fabbrica accessori insistenti sull'area di intervento per complessivi mq 547,99 (cinquecentoquarantasette,99) e la costruzione di una superficie pari a metri quadrati duemilanocentocinquantacinque,55 (mq. 2.955,55) con quindi un incremento di superficie pari a duemilaquattrocentosette,56(mq 2.407,56) da adibire ad area produttiva;

4) che la presente proposta di ampliamento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 presenta in sé una serie di vantaggi di

rilievo sia economico che sociale e specificatamente:

- reperimento di maggiore superficie a disposizione della produzione e la continuità con il costruendo edificio con conseguente miglioramento della logistica interna;

- eliminazione della movimentazione esterna dei prodotti attraverso muletti, eliminando così situazioni di potenziale pericolo; inoltre verranno ridotte quasi completamente le movimentazioni manuali degli accessori, migliorando in generale le condizioni di lavoro degli addetti;

- la possibilità di stoccare una maggiore quantità di prodotti semi-lavorati determinerà implicitamente una riduzione del flusso di traffico veicolare per l'approvvigionamento del materiale. La frequenza di approvvigionamenti di materiale potrà quindi essere ridotta, aumentando la quantità di merce approvvigionata con ogni singola consegna e riducendo conseguentemente il traffico veicolare di mezzi pesanti verso la sede industriale;

nell'attuazione della presente proposta progettuale verrà, inoltre, installato un impianto fotovoltaico sulla copertura che unito a quello sul nuovo edificio andrà in parte a coprire i consumi energetici legati sia al ciclo produttivo che al riscaldamento degli spazi di lavoro;

il soggetto attuatore si rende inoltre disponibile ad installare colonnine di ricarica dei veicoli elettrici all'interno dell'area parcheggio a disposizione dei dipendenti, anche al fine di incrementare l'utilizzo di veicoli elettrici da parte dei dipendenti;

5) che nella pianificazione urbanistica attuale R.U.E. Vigente variante 2015, è individuato nella tavola 1.c in zona APS-i(e) "parti insediate (L.R. 20 art. A-13) - art. 34", i cui interventi ed indici edificatori sono definiti dall'art. 32 "interventi ammessi negli ambiti APS e APC1 ", nella misura di  $U_f \max = 0,60 \text{ mq/mq}$   $Q \leq 0,50 \text{ mq/mq}$  oppure  $0,65 \text{ mq/mq}$  (eventuale deroga autorizzabile, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo;

6) che in data ..... con Deliberazione della Giunta Comunale n. .... si è concluso positivamente il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per ampliamento di stabilimento artigianale e contestualmente è stata data autorizzazione in

deroga rispetto all'indice di edificabilità ed al rapporto di copertura "Q" ai sensi dell'art. 32 comma 2 del RUE;

Indice di edificabilità richiesto  $\leq 0,70$  mq/mq

Rapporto di copertura Q richiesto  $\leq 0,70$  %

7) che in base alla superficie prevista in ampliamento l'indice fondiario proposto pari a  $U_f 0,67$  mq/ mq maggiore a quello previsto dal RUE;

8) che in base alla Deliberazione della Giunta Comunale numero ..... così come previsto all'art. 32 comma 2 del RUE il rapporto di copertura Q  $0,67$  % risulta maggiore a quello ammissibile;

9) che in base alla superficie in ampliamento è prevista la cessione gratuita all'amministrazione della particella individuata al catasto terreni di detto Comune al foglio 7 (sette), particella 2229 (duemiladuecentoventinove) di una superficie pari a metri quadrati duemilatrecentocinquantuno (mq. 2351).

Tutto ciò premesso il Comune di Cattolica e la società "Fom Industrie S.r.l.", come sopra rappresentati,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

#### **Art 1 Oggetto della convenzione**

1. Le premesse di cui sopra fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, costituendone al tempo stesso, il presupposto.

2. Il Permesso di Costruire Convenzionato verrà rilasciato sulla base ed in conformità degli elaborati tecnici ed amministrativi depositati agli atti del Comune. La presente convenzione disciplina pertanto gli obblighi tra le Parti relativi a detto intervento, nonché i tempi e le modalità di realizzazione.

#### **Art 2 Obblighi delle Parti**

1 Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione al Permesso di Costruire Convenzionato.

2. Il Contributo di Costruzione (U1, U2 e D+S) sarà corrisposto all'Amministrazione comunale prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

#### **Art 3 Contributo straordinario Art 16 dpr 380 (D ter)**

1. Il contributo straordinario è calcolato analiticamente sulla

base dei valori OMI riferito alla superficie in ampliamento di metri quadrati duemilanovecentocinquantacinque,55 (mq 23955,55).

Il contributo straordinario è uguale al 50% del (Valore edilizio post - Costi di trasformazione post) - (Valore edilizio ante - Costi di trasformazione ante)

#### *Modalità di calcolo*

Valori OMI per codice di zona D1 con destinazione produttiva 440 €/mq. minimi, 660 €/mq massimi;

- Valore edilizio ante intervento € 50.000,00 (cinquantamila)

- Costi di trasformazione ante intervento € 0,00

- Valore commerciale dell'ampliamento sulla base del Valore massimo di mercato:

$Vm = mq \ 2.955,55 * €/mq \ 660,00 = € \ 1.950.663$  (euro unmilionenocentocinquantamilaseicentosesantatre.)

- *Stima del costo di costruzione*

$mq \ 2.955,55 * €/mq \ 350,00 = € \ 1.034.442,50$  (euro unmillionetrentaquattromilaquattrocentoquarantadue,50)

- *Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali* € 143.313,22,00 (centoquarantatremilatrecentotredici,22)

- *Contributo di costruzione U1+U2+ (D+S)* € 67.057,77 (euro sesantasettemilacinquantasette,77)

- *Misure di compensazione e ri-equilibrio amb. e territoriale* € 0,00

- *Opere di cantierizzazione e allacciamenti* € 5.000,00 (euro cinquemila)

- *Costo delle Bonifiche* € 0,00

- *Spese tecniche di progettazione considerate nella misura del 12% del costo di costruzione più le spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali* € 126.259,08 (euro centoventiseimiladuecentocinquantanove,08)

- *Oneri finanziari considerati il 4% delle spese da sostenere* € 50.042,90 (euro cinquantamilaquarantadue,90)

- *Oneri per la commercializzazione 1% del valore finito* € 19.506,63 (euro diciannovemilacinquecentosei,63)

- *Profitto del soggetto attuatore* € 50.004,09 (euro quarantacinquemilaquattro,09)

TOTALE OPERE (da scomputare dal valore commerciale) € 1.500.626,19 (euro unmilioneecinquecentomilaseicentoventisei,19)

- Pertanto il Contributo Straordinario risulta pari ad € 200.018,40 (euro duecentomiladiciotto,40).

2. Il soggetto attuatore, così come comunicato in data 27.10.2022 comunica la propria disponibilità di realizzare a scomputo del contributo straordinario, la rotatoria che collega via Mercatante con Via Nino Rota nel comune di San Giovanni in Marignano così come individuata dallo studio di fattibilità redatto dall'Architetto Andrea Agostini, prot. n. 0028818 del 22.09.2020, salvo la messa a disposizione dell'area di intervento da parte dell'amministrazione.

Nella eventualità che il costo della realizzazione della rotatoria risulti maggiore del Contributo Straordinario si chiede la possibilità di scomputare i costi aggiuntivi dagli altri contributi dovuti per la realizzazione dell'intervento in oggetto.

La messa a disposizione delle aree oggetto di intervento dovrà avvenire entro 12 mesi dalla firma della presente convenzione. Se entro tale termine non verranno messe a disposizione le aree si procederà al pagamento del contributo straordinario.

L'importo del contributo straordinario dovrà essere garantito da idonea fidejussione di euro cinquantamila (euro ..... ,00).

#### **Art. 4 Cessione di aree con opere e richiesta di monetizzazione.**

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare sull'area da cedere all'amministrazione comunale il progetto che prevede la realizzazione del marciapiede lungo Via Toscanini, un'area a parcheggio ed un'area a verde attrezzato per un importo pari a € 143.313,22 (euro centoquarantatremilatrecentotredici,22).

Le opere dovranno essere realizzate entro due (2) anni dal rilascio del PdCC. Tale importo dovrà essere garantito da idonea fidejussione di € (euro ,00)

Il soggetto attuatore richiede, così come avvenuto con la sanatoria Prot. Spec. 9440 Prot. n. 12693 Progr. N. 5/2009, la monetizzazione di n° 13 posti auto P3 non reperibili all'interno delle aree oggetto di intervento per complessivi € (euro...)

Tale importo dovrà essere garantito da idonea fidejussione di € (euro ,00)

#### **Art 5 Trascrizione e spese**

1 Le Parti autorizzano la trascrizione integrale del presente atto, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari di

Rimini da ogni responsabilità al riguardo.

2. Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse principali e accessorie, riguardanti la presente 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, saranno a totale carico della Proprietà, compresa l'eventuale I.V.A. sulle cessioni e prestazioni. All'uopo viene chiesta l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più favorevoli.

#### **Art. 6 Decadenza Risoluzione**

1. Il mancato rispetto, da parte della Società, delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, salvo che derivino da cause ad esso non imputabili, può comportare la decadenza o risoluzione della Convenzione stessa da dichiararsi da parte del Comune, il quale dovrà preventivamente invitare la Proprietà stessa a provvedere al rispetto di quanto previsto nelle specifiche disposizioni di cui alla presente convenzione entro un termine ritenuto congruo dal Responsabile del contratto urbanistico per il Comune, rispetto agli adempimenti richiesti e comunque non inferiore a trenta (30) e non superiore a centottanta (180) giorni dal ricevimento della comunicazione.

2. Decorso tale termine senza che la Proprietà abbia provveduto ad eseguire quanto notificatole, la convenzione medesima potrà essere dichiarata decaduta o risolta.

Ciò può determinare la perdita di tutti i diritti derivanti alla Proprietà per effetto della presente convenzione.

3. Qualora si tratti di violazioni di norme urbanistico - edilizie imputabili personalmente alla Proprietà o ad uno o più aventi causa, ovvero ai tecnici da essi incaricati, ciascuno di essi sarà inoltre soggetto alle sanzioni amministrative e penali previste dalla legge in vigore all'atto dell'avvenuta violazione.

#### **Art 7 Controversie**

1 Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia- Romagna, nei limiti consentiti dalla legge.

#### **Art 8 Disposizioni finali**

1 La presente convenzione si intende stipulata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il

Comune deve essere lasciato completamente indenne, assumendo, la Proprietà e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione delle opere di cui al permesso di costruire convenzionato.

2. Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali.

3. Nessun onere economico potrà essere posto a carico dell'Amministrazione Comunale.

4. Le spese di questo atto e conseguenti sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

Il presente atto, letto da me Notaio ai comparenti, consta di quattro fogli, scritto parte da me e parte da persona di mia fiducia, su pagine dodici e quanto sin qui della presente tredicesima.

Sottoscritto alle ore