

Repertorio n.

Raccolta n.

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA PER
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

L'anno duemilaventidue il giorno _____ del mese di _____

_____ 2022

In Cattolica, Via Renzi n. 11.

Avanti a me dottor _____ notaio in _____, iscritto al Collegio

Notarile dei Distretti Riuniti di _____,

sono presenti

1 - BENZI RICCARDO, nato a ***** il *****, domiciliato per la funzione presso la Residenza comunale, che interviene ed agisce quale Dirigente del Settore "Servizi al Territorio" e quindi in nome e per conto del "**COMUNE DI CATTOLICA**" con sede in Cattolica (RN), Piazzale Roosevelt n. 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 18/12/2019 (il Comune di Cattolica sarà anche denominato nel corso del presente atto brevemente "*Comune*");

2 – LEARDINI LUCA MICHELE nato a ***** il ***** domiciliato presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di Consigliere Delegato della società a responsabilità limitata "**TENDER S.R.L.**", con sede legale in Cattolica (RN), Via Mercadante n. 10, capitale sociale Euro 150.000,00 (centocinquantamila) interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro delle Imprese di RIMINI con Codice Fiscale n. 078 799 90153 e R.E.A. al n. RN-225109, (società che nel seguito

del presente atto sarà in breve definita come "*Soggetto Attuatore*", "*Ditta*", "*Società*" o "*Proprietà*").

I componenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

1) che la società "**TENDER S.R.L.**", è piena proprietaria di un'area della complessiva superficie catastale pari a mq. 18.591 (diciottomilacinquecentonovantuno) sita in Comune di Cattolica distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7 (sette), particelle:

- n. 1947 (millenovecentoquarantasette), sub. 2 Cat. D/7 R.C. Euro 16.998,00
- n. 1947 (millenovecentoquarantasette), sub. 3 Cat. D/7 R.C. Euro 8.556,00;
- n. 1947 (millenovecentoquarantasette), sub. 5 Cat. D/7 R.C. Euro 12.196,00;
- n. 1949 (millenovecentoquarantanove), sub 1 Cat D/7 R.C. Euro 4.774,00;
- n. 1949 (millenovecentoquarantanove), sub 4 Cat D/7 R.C. Euro 12.196,00

il tutto confinante con Via Mercadante, Via G. Bizet, Cereria Terenzi Evelino srl, Effedue srl, salvo altri;

2) che su tale area insiste un fabbricato artigianale edificato per successivi step di ampliamento, quali:

- Concessione Edilizia n.° 98.111c del 28.05.1998 per la realizzazione di due laboratori ad uso artigianale;
- Variante in c.o. n.°99.031 del 10.03.1999 per l'ampliamento di fabbricato industriale;
- Concessione Edilizia n.°01.052C del 23.03.2001 per l'ampliamento di fabbricato industriale;
- Certificato di Conformità edilizia n.° 12/02 del 12.03.2002;

- Concessione Edilizia n°60 del 09.04.2002 per l'ampliamento di fabbricato industriale;
- Permesso di Costruire in Variante n.°62 del 13.05.2004 (variante essenziale alla C.e. n.°60 del 09.04.2002);
- Variante D.I.A. del 13.04.2005;
- Certificato di Conformità edilizia ed agibilità n.° 65/06 del 29.11.2006;
- S.C.IA. Prot. 32918/2020 del 23.10.2020 per la realizzazione di superficie di vendita (interna) al dettaglio di prodotti non alimentari;
- S.C.IA. Prot. 4076/2021 del 03.02.2021 per installazione di struttura copri-scopri a protezione del piano di carico dal piazzale esterno;

3) che si rende necessario reperire spazi da adibire alla produzione e stoccaggio dei prodotti realizzati e che è prevista la costruzione di una superficie pari a mq 560,00 da adibire a laboratorio e la realizzazione di 2 magazzini automatizzati a struttura metallica per una superficie in pianta pari a circa mq . 832,00;

4) che la presente proposta di ampliamento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 presenta in se una serie di vantaggi di rilievo sia economico che sociale e specificatamente:

- reperimento di maggiore superficie a disposizione della produzione, liberata dello stoccaggio dei prodotti semi-lavorati, con conseguente miglioramento della logistica interna;
- i nuovi magazzini meccanizzati elimineranno, quasi nella totalità, la movimentazione dei prodotti attraverso i carri-ponte, 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. I profili di alluminio, infatti, sviluppano un notevole volume, ma un modesto peso. 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 del magazzino automatizzato oggetto di ampliamento. Tale impianto 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 in base agli indici previsti nel Piano Particolareggiato Sottozona D2/1, la superficie utile lorda realizzabile (SUL) è pari a mq 8.355,00, a fronte di una superficie edificata con i titoli sopra menzionati di mq 8.329,80;

6) 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 APCI* ", nella misura di

$U_f \max = 0,60 \text{ mq/mq}$

$Q \leq 0,50 \text{ mq/mq}$ oppure 0.60 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);

7) che in base alla superficie prevista in ampliamento l'indice fondiario proposto pari a $U_f 0,52 \text{ mq/mq}$ e quello di copertura $Q 0,52 \text{ mq/mq}$ risultano inferiori a quelli previsti dal RUE;

8) che in base alla superficie in ampliamento è prevista la cessione gratuita all'Amministrazione di una superficie pari 140 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici di tipo P1;

Tutto ciò premesso il Comune di Cattolica, come sopra rappresentato e la società "Tender S.r.l.", come sopra rappresentata

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.

3. 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)

Il contributo straordinario è calcolato analiticamente sulla base dei valori OMI riferito alla superficie in ampliamento $\text{mq } 1.392,00$ (milletrecentonovantadue)

Modalità di calcolo

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

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

$$V_m = \text{mq } 1.392,00 \quad * \quad \text{€/mq } 660,00 = \quad \text{€ } 918.720,00$$

- *Stima del costo di costruzione*

$$\text{mq } 1.392,00 \quad * \quad \text{€/mq } 350,00 = \quad \text{€ } 487.000,00$$

- *Dotazioni territoriali* € 0,00

- *Contributo di costruzione* U1+U2+ (D+S) € 42.300,00

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

- *Opere di cantierizzazione e allacciamenti* € 6.000,00

- *Costo delle Bonifiche* € 0,00

- *Spese tecniche di progettazione* € 48.000,00

- *Oneri finanziari* € 10.000,00

- *Oneri per la commercializzazione* € 12.000,00

- *Profitto del soggetto attuatore* € 45.000,00

TOTALE OPERE (*da scomputare dal valore commerciale*) € 650.300,00

Pertanto il Contributo Straordinario risulta pari ad Euro 134.210,00

(centotrentaquattromiladuecentodieci/00) verrà versato prima del ritiro del PdCC.

Art. 4 - Cessione di aree ed opere.

La Società si impegna, a scomputo della superficie da cedere all'Amministrazione pari a 140 mq per la realizzazione di parcheggio di tipo P1, a realizzare una porzione della nuova strada di accesso al Centro di Raccolta Rifiuti come da progetto Hera, da costruire perpendicolare alla Via Bizet, per un importo lavori pari ad € 46.647,00.

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 stesso 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 30 (trenta) gg e non superiore a 180 (centottanta) gg dal ricevimento della comunicazione.

2. Decorso tale termine senza che la Proprietà abbia provveduto ad eseguire quanto notificatogli, 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.

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, assumendosi, 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.

§ * § * §

Le parti componenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Io Notaio richiesto ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mia mano, da me notaio letto ai comparenti i quali l'hanno approvato e sottoscritto con me Notaio a norma di legge.

Consta di sette fogli di cui sono occupate ventisette pagine intere e fin qui della successiva.