



COMUNE DI CATTOLICA
(PROVINCIA DI RIMINI)

PUA di R

Piano Urbanistico Attuativo di Recupero
(art. 31, comma 2°, lettera d) della LR 24-03-2000,
n. 20 e successive modif. ed integr.)

COMPARTO: "AR.9 - VIA ALLENDE

Proprieta': NUOVA MODA IMMOBILIARE SPA

ALLEGATO

16

Schema di Convenzione

DATA

03/03/2022

SCALA

(SCHEMA)

“CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO (PUAdR) DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART. 31, COMMA 2, LETTERA d) DELLA L.R. 20/2000 E S. M. E/O I. RELATIVO AL COMPARTO – “AR.9 – VIA ALLENDE”, POSTO IN CATTOLICA, VIA ALLENDE, IN ATTUAZIONE DELLE VIGENTI NORME URBANISTICHE: PSC, RUE e POC, DI PROPRIETA': “Soc. NUOVA MODA IMMOBILIARE SpA”

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno _____

Da una parte il Sig. _____ in qualità di legale rappresentante pro-tempore del Comune di CATTOLICA (C.F. _____)

Dall'altra parte il Sig.: _____, in qualità di legale rappresentante della Società _____, con sede in _____, via _____, n. _____, P. IVA _____, proprietaria dell'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR) di iniziativa privata e contraddistinta nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Cattolica: PSC, RUE e POC con la destinazione urbanistica: COMPARTO – AR.9 – VIA ALLENDE, denominato in seguito "ditta proprietaria" o "concessionario" o "lottizzante", il quale agisce per le proprie competenze in rapporto alla quota di proprietà delle aree stesse,

PREMESSO

- che la NUOVA MODA IMMOBILIARE SpA è proprietaria degli immobili posti in Cattolica, via Salvador Allende, edifici e terreni, in aree distinte a Catasto del Comune di Cattolica al F. 6: Catasto Fabbricati particelle, 150; Catasto Terreni. particelle 26, 34, 1383, 2606, 2620;
- che gli immobili sopra descritti sono contraddistinti nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Cattolica: PSC, RUE e POC con la destinazione urbanistica: COMPARTO – “AR.9 – VIA ALLENDE”;
- che per l'area interessata è prevista l'adozione di un PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO (PUAdR) di iniziativa privata;
- che in data 09/08/2019, prot. N.30082 veniva presentato il Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR) relativo al Comparto definito nel POC con la scheda “AR.9 – Via Allende”
- che nelle date 18/11/2019 e 20/02/2020 sono state protocollate a mezzo PEC, le integrazioni al PUAdR suddetto;
- che in data _____, prot. N. _____, veniva depositata la Variante (o integrazione?) al PUAdR, costituita dai seguenti elaborati:
-

Elaborati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) -EVIDENZIATE TAVOLE E DOC.

INTEGRATI:

- 1) Stralcio PSC e RUE vigenti: planimetria e NTA; POC 2015;
- 2) Stralcio estratto di planimetria catastale con indicazione della proprietà e relative superfici;
- 3.1) STATO DI FATTO: planimetrico e altimetrico - delimitazione del comparto;
- 3.2) STATO DI FATTO rilievo edificio esistente;;
- 3.3) RAPPORTO STATO DI FATTO/AREE IN CESSIONE : planimetrico e altimetrico – rilievo edificio esistente;
- 4) STATO DI FATTO: Documentazione fotografica con indicazione delle viste;
- 5) PROGETTO: planimetria generale e particolari costruttivi;
- 6) PROGETTO: planimetria generale, sezioni e profili;
- 7) PROGETTO: planimetria generale quotata;
- 8) PROGETTO: schema plano-volumetrico;
- 9) PROGETTO: HERA schema impianti: fognatura bianca, fognatura nera e acquedotto;
- 9.1) PROGETTO: HERA schema impianti: fognatura bianca AGGIUNTIVA

- 10) PROGETTO: schema impianti: gas-metano, telecomunicazioni, energia elettrica, schema impianto allarme esondazione;
- 11.1) PROGETTO: schema planimetria generale: ACE1 e ACE2
- 11.2) PROGETTO: schema planimetria generale: ACE3 e ACE4
- 11.3) PROGETTO DEL VERDE- planimetria stato di fatto -planimetria stato di progetto – schema irrigazione
- 11.4) PROGETTO VIABILITA' - planimetria stato di fatto – planimetria di progetto;
- 11.5) ELABORATO DISTANZE ANTENNE TELEFONIA;
- 12) Relazione illustrativa;
- 13) Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- 14) Relazione sulla previsione di spesa
- 15) Relazione geologica e geomorfologica
- 16) Schema di convenzione
- 18) Dichiarazione del Sindaco
- 19) Valutazione previsionale del clima acustico
- 20) Relazione Tecnica di VALSAT
- 21) HERA Relazione idraulica
- 22) Modelli Hera richieste
- 23) VVFF Dichiarazione antincendio .- autorimesse
- 24) ARPAE dich. Eletrodotti Telefonia

- che con Delibera del Consiglio Comunale n. _____ del_____, esecutiva, tale PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO (PUAdR) e il relativo schema di convenzione sono stati definitivamente approvati e divenuti esecutivi ai sensi degli art. 35 e 41 della legge regionale n. 20 del 24/03/2000 e s. m. e/o i.;
- che i dati salienti del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO (PUAdR) sono i seguenti:

•

AR9 - via S. Allende				
PLANO VOLUMETRICO SOL 1				
Aree Concentrazione Edificazione ACE	SF	Incid. %	SC comp.	SUL max
N.				
1	442,18	23,03	498,70	176,87
2	490,80	25,56	553,54	196,32
3	495,86	25,83	559,24	176,87
4	491,14	25,58	553,92	196,45
TOTALE Aree private	1.919,98	100,00	2.165,40	746,51
Aree per gli standards urbanistici da cedere al Comune				
SUPERFICIE STRADE pubbliche	242,46			
SUPERFICIE PARCHEGGI P1	482,90			
SUPERFICIE MARCIAPIEDI pubblici e SPAZIO CASSONETTI	154,05			
SUPERFICIE VERDE pubblico	1.101,40			
TOTALE Aree da cedere al Comune	1.980,81			
TOTALE COMPARTO	3.900,79			

- che le aree da destinare agli standards urbanistici sono quelle indicate negli elaborati di PSC, RUE e POC e riportati in quelli del presente Piano Urbanistico Attuativo di Recupero (PUAdR), pari a mq. 1980,81, comunque non inferiori a quelle previste dalle leggi vigenti.
- che gli spazi per servizi pubblici e sociali, previsti dai vigenti strumenti urbanistici sono destinati a verde pubblico con percorsi pedonali, sono stati individuati in misura di mq. 60 ogni 100 mq. di SC [mq. 2165,4/100x60=mq. 1.299,24 (mq. 1.497,91 effettivi disponibili)] e sono ubicati variamente distribuiti e conformati al centro dell'ACE su via Allende e nell'area allo scopo destinata nelle adiacenze del torrente Ventena. In sede di realizzazione, potranno subire variazioni anche di destinazione, entro la casistica riferita ai servizi pubblici e sociali, fermo restando che la quantità complessiva non potrà essere inferiore a quella prevista dalle leggi vigenti, eventualmente maggiorata in caso di applicazione degli incentivi come stabilito dalle normative vigenti e precedentemente citate.
- che i parcheggi pubblici P1 relativi agli edifici di nuova realizzazione sono stati individuati in misura di mq. 20 ogni 100 mq. di SC [mq. 2165,4/100x20=mq. 433,08 (mq. 482,90 effettivi disponibili)] e sono ubicati nell'area con accesso diretto dalla via S. Allende.
- che le aree da cedere al Comune per gli standards sono:

Aree per gli standards urbanistici da cedere al Comune	
SUPERFICIE STRADE pubbliche	242,46
SUPERFICIE PARCHEGGI P1	482,90
SUPERFICIE MARCIAPIEDI pubblici e SPAZIO CASSONETTI	154,05
SUPERFICIE VERDE pubblico	1.101,40
TOTALE Aree da cedere al Comune	1.980,81
TOTALE COMPARTO	3.866,59

- che il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO (PUAdR) ha avuto il parere favorevole della Commissione Edilizia n. _____ nella seduta del _____
- che per le urbanizzazioni primarie e secondarie, esistenti e da realizzare, si fa riferimento a quanto contenuto nell'art. 31 della legge regionale n. 47 del 7/12/1978 e successive modifiche e integrazioni;

Tutto ciò premesso:

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

con le riserve delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la proprietà dei lottizzanti.

Art.1)

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art.2)

L'attuazione delle previsioni del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO (PUAdR) avverrà in conformità alle previsioni delle planimetrie allegate che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e secondo le prescrizioni delle NTA (elab. 13) dello stesso PUAdR.

Art.3)

Il lottizzante, in relazione al disposto del punto 1, quinto comma dell'art. 28 della legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni, si obbliga, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per gli standards urbanistici nella configurazione planimetrica risultante dagli elaborati PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO (PUAdR) (elaborato n. 7),

Art.4)

Il lottizzante in relazione al disposto del punto 2, quinto comma dell'art. 28 della legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni, si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria: allacciamenti stradali, una parte di allacciamenti generali, complete di tutti gli impianti tecnologici secondo gli schemi allegati al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO (PUAdR), come riportato negli elaborati.

Art.5)

Il lottizzante, in relazione al disposto del punto 2, quinto comma dell'art. 28 della legge n. 1150 e successive modificazioni, si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a versare il corrispettivo degli oneri per le urbanizzazioni secondarie e generali al Comune al momento del rilascio del titolo edilizio, in quote progressive nell'importo calcolato in proporzione della SC autorizzata con il titolo edilizio, rispetto al totale della SC realizzabile con l'intervento programmato con il PUAdR, salvo diverse disposizioni regolanti la materia.

Art.6)

La quota, riferita al totale della SC realizzabile con l'intervento programmato con il

PUAdR, relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria sarà determinata secondo parametri previsti dalle norme vigenti in materia ed in particolare secondo quanto contenuto nella Delibera del Consiglio comunale n. _____ del _____ e successive modifiche ed integrazioni.

Art.7)

Il concessionario corrisponderà la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinata ai sensi degli art. 6 e 10 della legge n.10 del 28/1/1977 e successive modifiche e/o integrazioni, secondo i criteri e le modalità stabiliti con delibera consigliere n. del _____, in quote progressive nell'importo calcolato in proporzione della SC autorizzata con il titolo edilizio, rispetto al totale della SC realizzabile con l'intervento programmato con il PUAdR,.

Art.8)

Nel caso il concessionario decida di procedere con la monetizzazione degli oneri derivanti dal definito contributo di sostenibilità, il concessionario corrisponderà la quota di contributo di sostenibilità determinata secondo i criteri stabiliti nella Scheda di POC in € 103.875,00, in quote progressive nell'importo calcolato in proporzione della SC autorizzata con il titolo edilizio, rispetto al totale della SC realizzabile con l'intervento programmato con il PUAdR. L'importo del contributo di sostenibilità sarà utilizzato dal Comune, secondo il programma allo scopo stabilito.

Art.9)

Il concessionario deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Nel caso il concessionario decida di procedere con la monetizzazione degli oneri derivanti da quanto disposto al primo capoverso, il concessionario corrisponderà la quota di contributo relativo agli impegni per l'ERS (Edilizia Residenziale Sociale), in applicazione dell'art. 6ter della L.R. 20/2000 e smi, determinato secondo i criteri stabiliti nella Scheda di POC in € 92.943,00, in quote progressive nell'importo calcolato in proporzione della SC autorizzata con il titolo edilizio, rispetto al totale della SC realizzabile con l'intervento programmato con il PUAdR.

L'importo del contributo per gli impegni relativi all'ERS utilizzato dal Comune, secondo il programma allo scopo stabilito.

Art.10)

Qualora le opere di urbanizzazione secondaria siano realizzate dai privati, esse dovranno avere le caratteristiche di massima stabilite dal PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO (PUAdR) sopra citato e secondo le indicazioni impartite dai competenti Uffici comunali; tali opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate entro il termine di tre anni ed in ogni caso prima del rilascio dell'abitabilità per gli edifici o parte degli edifici costruiti.

Art. 11)

Il lottizzante, in relazione al disposto di cui al punto 4), quinto comma dell'art. 28 della legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni, ha costituito una cauzione presso la tesoreria comunale (ovvero una fidejussione bancaria, ovvero una polizza fidejussoria) di € 223.482,11 a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi maggiorata del 10% per imprevisti.

In caso di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la proprietà autorizza il comune a disporre della cauzione stessa in modo più ampio, con rinuncia

espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di qualsiasi responsabilità a qualsiasi titolo per i pagamenti e prelievi che il comune dovrà fare.

Il Comune rilascerà provvedimento liberatorio della cauzione previa dichiarazione di idoneità per l'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione eseguite e per le quali è stata costituita la fidejussione.

Art. 12)

Il lottizzante, in relazione al contributo di sostenibilità determinato secondo i criteri stabiliti nella Scheda di POC, ha costituito una cauzione presso la tesoreria comunale (ovvero una fidejussione bancaria, ovvero una polizza fidejussoria) dell'importo di € 103.875,00 a garanzia della completa liquidazione di tale contributo di sostenibilità.

In caso di inadempimento delle obbligazioni stabilite al presente articolo, la proprietà autorizza il comune a disporre della cauzione stessa in modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di qualsiasi responsabilità a qualsiasi titolo per i pagamenti e prelievi che il comune dovrà fare.

Il Comune rilascerà provvedimento liberatorio della cauzione, in quote progressive nell'importo calcolato in proporzione della SC autorizzata con il titolo edilizio, rispetto al totale della SC realizzabile con l'intervento programmato con il PUAdR. previa dichiarazione di avvenuto espletamento degli impegni qui definiti ed-e per i quali è stata costituita la fidejussione”

Pertanto la proprietà si impegna a monetizzare l'importo del Contributo di Sostenibilità per una quota di € 54.846,52 oltre alla realizzazione dell'opera di fognatura stimata in € 49.028,48.

In caso di inadempimento delle obbligazioni stabilite al presente articolo, la proprietà autorizza il comune a disporre della cauzione stessa in modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di qualsiasi responsabilità a qualsiasi titolo per i pagamenti e prelievi che il comune dovrà fare.

Art. 13)

Il lottizzante, in relazione agli impegni per l'ERS (Edilizia Residenziale Sociale), in applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e s.m.i., ha costituito una cauzione presso la tesoreria comunale (ovvero una fidejussione bancaria, ovvero una polizza fidejussoria) dell'importo di € 92.943,00 a garanzia della completa liquidazione di tale contributo in relazione agli impegni per l'ERS.

In caso di inadempimento delle obbligazioni stabilite al presente articolo, la proprietà autorizza il comune a disporre della cauzione stessa in modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di qualsiasi responsabilità a qualsiasi titolo per i pagamenti e prelievi che il comune dovrà fare.

Il Comune rilascerà provvedimento liberatorio della cauzione, in quote progressive nell'importo calcolato in proporzione della SC autorizzata con il titolo edilizio, rispetto al totale della SC realizzabile con l'intervento programmato con il PUAdR. previa dichiarazione di avvenuto espletamento degli impegni qui definiti ed-e per i quali è stata costituita la fidejussione.

Art.14)

Per l'esecuzione delle opere di competenza della proprietà e da questa direttamente eseguite di cui all'art. 4 del presente atto, dovranno essere presentati a parte progetti esecutivi, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi, ai cui dettami i proprietari lottizzanti dovranno sottoporsi.

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione elencate nell'atto di concessione con le seguenti modalità: mediante sorveglianza in corso d'opera da parte degli Uffici Tecnici Comunali; mediante controllo delle opere, eseguito dai suddetti uffici per un periodo di sei mesi a decorrere dal completamento dei lavori diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a controllo in corso d'opera ed a certificato definitivo o certificato di regolare esecuzione da eseguirsi a cura ed a spese del Comune.

Il certificato definitivo dovrà comunque essere emesso entro sette mesi dalla raccomandata del concessionario attestante l'ultimazione dei lavori.

Il lottizzante si fa carico degli oneri relativi ai collaudi delle opere in cessione.

Art. 15)

Ai soli effetti del rilascio del certificato di agibilità degli edifici e dove non sia stato ancora rilasciato il certificato definitivo delle opere di urbanizzazione per inadempienza del Comune, l'Ufficio Tecnico Comunale attesterà il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi in sostituzione del lottizzante ed a spese del medesimo rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

Il concessionario è tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, alla garanzia di tali obblighi disciplinati dall'art. 1667, 1663 e 1669 del codice civile.

Art. 16)

Nei casi previsti dal 3.o e 5.o comma dell'art. 22 e dall'art. 32 della legge regionale 7.12.78 n.47 e successive modifiche e/o integrazioni, per la convenzione tipo si fa riferimento allo schema approvato in allegato alla delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____.

Art. 17)

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della presente convenzione ed all'esistenza dell'impegno da parte del concessionario a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e delle garanzie fidejussorie di cui ai precedenti art. 11, 12, 13.

Art. 18)

La proprietà di tutti gli impianti e servizi di cui all'art. 4 del presente atto sarà ceduta gratuitamente al Comune quando sarà stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Col passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che ciò non avviene ci sarà l'obbligo della proprietà di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 19)

Qualora il lottizzante proceda ad alienazione dell'intero complesso dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune.

Il Lottizzante ed i suoi successori aventi causa saranno responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Art. 20)

Il termine per l'attuazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO (PUAdR) è stabilito in dieci anni dalla data della sua approvazione.

Art. 21)

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a carico del lottizzante che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 22)

Nel caso di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione di cui ai punti riguardanti le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione e la quota di contributo commisurata al costo di costruzione, si applicano le sanzioni previste dall'art. 15 della legge n.10 del 28/1/77 e successive modifiche e/o integrazioni, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali previste dalla legge medesima.

Art. 23)

Il lottizzante si impegna a rispettare la destinazione d'uso delle aree e degli immobili indicati in progetto.

Art. 24)

Tutti gli allacciamenti della rete fognante, acquedotto, TELECOM, GAS, linea elettrica, saranno effettuati a spesa dei singoli lotti ad eccezione degli spazi pubblici che saranno eseguiti a spese della parte lottizzante.

Art. 25)

Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, dichiarando espressamente di sollevare da ogni responsabilità al riguardo il Conservatore dei Registri Immobiliari.

Art. 26)

Il lottizzante si impegna a far pervenire al Comune di Cattolica una copia della convenzione stipulata e registrata a cura del notaio rogante ed a spese del lottizzante stesso.

Letto, approvato e sottoscritto.

CATTOLICA.,