

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA
POC N. 19 "HOTEL LENA"**

SCHEMA DI CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre (2023) e questo giorno ____ (_____) del mese di _____, alle ore _____, in _____ Via _____, presso la _____

Innanzi a me _____, si sono costituiti:

Da una parte:

- _____ nato a _____ il quale interviene nella sua qualità di dirigente del Settore 2 del Comune di Cattolica con sede in Piazza Roosevelt 5, così come risulta da decreto sindacale n. ___ del _____, in seguito denominato nel presente atto "Comune" autorizzato con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____

dall'altra parte

- il Sig. **ZANZARELLI VINCENZO** nato a _____, CF. _____, residente in Cattolica _____,

- il sig. **DI MAGGIO GIANLUCA** nato a _____, CF. _____, residente in _____,

In qualità di comproprietari dell'immobile oggetto della scheda POC n.19, in seguito più brevemente denominati nel presente atto "soggetti attuatori".

PREMESSO

- che i soggetti attuatori sono proprietari del fabbricato denominato "Hotel Lena", sito in Cattolica (RN) via Risorgimento n. 15, censito a catasto fabbricati al foglio n. 3, particella n. 554.
- che la presente convenzione ha per oggetto la trasformazione con cambio di destinazione di un esercizio alberghiero denominato "Hotel Lena" in fascia I sub ambito H insistente su terreno sito in Cattolica (RN), via Risorgimento angolo via G. Rossini, distinto a Catasto al foglio n. 3, particella n. 554, da realizzarsi attraverso Permesso di Costruire convenzionato, in attuazione del P.O.C. 2015-2018 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 in data 27/03/2018 all'interno del quale era contenuta la scheda di intervento n. 19 relativa all' Hotel Lena ed in conformità alle norme urbanistiche del medesimo, alle norme del R.U.E., alle disposizioni della presente convenzione ed alle tavole il cui originale, è depositato presso il Settore Edilizia Privata comunale.
- che in data in data 27/02/2023, prot. n. 8089 i soggetti attuatori hanno presentato formale istanza al Comune di Cattolica per l'attuazione dell'intervento di cui alla scheda POC n. 19, istanza di permesso di costruire convenzionato corredata dai seguenti allegati:

- tav. 1 Progetto - Piante scala 1:100
- tav. 2 Progetto – Prospetti, sezioni scala 1:100
- tav. 3 Sovrapposto – Piante scala 1:100
- tav. 4 Sovrapposto – Prospetti, sezioni scala 1:100
- tav. 5 Planimetria generale scala 1:100
- tav. 6 Documentazione fotografica
- tav. 7 Planimetrie per calcolo superfici e volumi
- tav. 8 Rendering e materiali
- Relazione tecnico-illustrativa
- Relazione barriere architettoniche con elaborato grafico
- Relazione tecnica art. 28 L. 09/01/1991 n. 10 e successive m.e i. con elaborato grafico
- MUR A.1/D1 ed allegati tecnici
- Scheda P.O.C.
- Schema di convenzione
- che in data 28/03/2023 nella seduta n. 4 la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP) ha espresso il seguente giudizio:
PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO alla presentazione delle specifiche riferite agli infissi, agli avvolgibili e alla tipologia di vetro dei parapetti.
- che il Consiglio Comunale con delibera n. _____ del _____ ha espresso parere _____ alla progettazione dell'intervento, approvando lo schema di convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato, tra l'Amministrazione comunale ed i soggetti attuatori

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Cattolica, a realizzare il Permesso di Costruire Convenzionato in conformità alla scheda POC n. 19 "Hotel Lena", al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione residenziale sull'area di terreno di proprietà dei medesimi, della superficie catastale di complessivi mq. 317 nel Comune di Cattolica, contraddistinta catastalmente come di seguito riportato: CT Foglio n. 3, Particella n. 554;

confinante -a nord con via G. Rossini; -a sud con le particelle n. 550; -a ovest con le particelle n. 1013, 4142; -a est con via Risorgimento, contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Cattolica al Foglio n. 3, Particella n. 554.

I soggetti attuatori si obbligano altresì, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a monetizzare gli standard P1 e della Superficie Fondiaria così come previsto dalla scheda POC n. 19, da verificarsi prima del rilascio del titolo.

ARTICOLO 3 - ELABORATI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il Permesso di Costruire Convenzionato verrà realizzato sulla base, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, allegati alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto, come da elenco seguente:

- tav. 1 Progetto - Piante scala 1:100
- tav. 4 Sovrapposto – Prospetti, sezioni scala 1:100
- tav. 5 Planimetria generale scala 1:100
- tav. 6 Documentazione fotografica
- tav. 8 Rendering e materiali
- Scheda P.O.C.
- Schema di convenzione

ARTICOLO 4 VARIANTI

Eventuali varianti non essenziali potranno essere presentate nel corso di validità del titolo edilizio.

ARTICOLO 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE/DOTAZIONI TERRITORIALI QUANTIFICAZIONE E MONETIZZAZIONE

L'intervento non prevede realizzazioni ed opere da cedere al Comune in quanto la scheda POC prevede la loro monetizzazione e la conformazione del lotto preclude la possibilità di eventuali cessioni.

I soggetti attuatori, come in epigrafe costituiti e rappresentati, si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a monetizzare le aree destinate alle dotazioni territoriali ed in particolare:

- PARCHEGGI P1 mq 807,21 x 0,30 = mq 242,16 x 200 € = 48.432,60 €
- CESSIONE SF mq 320,00 x 0,15 = mq 48,00 x 125 € = 6'000,00 €

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali sulla base della Superficie Complessiva da realizzare è

richiesta una dotazione di:

12 unità immobiliari x 1,5 posti auto = 18 posti auto di tipo PR

I soggetti attuatori realizzano tramite 2 piani di garage interrati in progetto, n. 12 posti auto garantendo comunque 1 posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare e si obbligano alla monetizzazione dello standard mancante.

$18 - 12 = 6$ posti auto x 9.244,00 = 55.464,00 €

Tali importi potranno subire variazioni in seguito all'esame della richiesta di Permesso di Costruire inoltrata all' ufficio urbanistica del Comune di Cattolica (RN).

ARTICOLO 6 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DI SOSTENIBILITA'

Il calcolo del contributo di costruzione di cui alla LR 15/2013 e smi verrà stabilito prima del rilascio del Permesso di Costruire e sarà corrisposto dal soggetto attuatore prima del ritiro dello stesso. Come indicato all'art.5, è previsto anche il versamento a titolo di monetizzazione di una parte degli standard.

Il contributo di sostenibilità di cui alla scheda POC n. 19, da verificare in sede di istruttoria, dovrà essere corrisposto alla sottoscrizione della presente convenzione.

Dati progetto di massima Hotel LENA :

SC di progetto da trasformare mq 807,21

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	mq 807,21 x € 100,00	€	80.721,00
------------------------------	----------------------	---	-----------

ARTICOLO 7 - MONETIZZAZIONI

La scheda POC n.19 prevede la monetizzazione dei seguenti parametri:

- Volume;
- Parcheggi P1;
- Superficie Fondiaria;

VOLUME DA MONETIZZARE : VOLUME DI PROGETTO – VOLUME CONSENTITO

VOLUME DA MONETIZZARE mc 3190,28 – 2711,73 = mc 478,55

mc 478,55 x 155,00=	€	74.175,25
---------------------	---	-----------

ARTICOLO 8 – ATTUAZIONE

Il termine di inizio e fine lavori sono quelli stabiliti dalla normativa vigente a decorrere dalla data del rilascio del Permesso di Costruire. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, ai sensi di legge, previa comunicazione motivata da parte del soggetto attuatore. Alla comunicazione dovrà essere allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui

assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

ARTICOLO 9 - ALLOGGI DA CEDERE AL COMUNE - FIDEJUSSIONE E MODALITA' DI CESSIONE

Nella relativa scheda POC approvata non è prevista la cessione di alloggi.

ARTICOLO 10 – OBBLIGHI DELL'EVENTUALE SOGGETTO ACQUIRENTE

Negli atti di trasferimento delle aree e nelle relative note di trascrizione, che intervengano nel periodo di validità della presente convenzione, l'eventuale acquirente dovrà dichiarare: " di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa; - di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica." Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ARTICOLO 11 – DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA AI SENSI D.LGS. 159/2011 E S.M.I.

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazioni/dotazioni territoriali una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subappalti e subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subappaltatore/subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto). Per quanto attiene i controlli in merito al Permesso di Costruire del fabbricato, valgono le modalità di controllo prevista sulla modulistica unificata regionale.

ARTICOLO 12 - CONTROVERSIE

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

ARTICOLO 13 - RISOLUZIONE

Per l'inosservanza di tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei titoli abilitativi rilasciati.

ARTICOLO 14 – NORME GENERALI

Gli atti, e gli elaborati, i grafici, sottoscritti dalle parti, allegati o richiamati nella presente convenzione, ne faranno parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 15 – SPESE

Le spese tutte, sono a carico dei soggetti attuatori o loro aventi causa.

ARTICOLO 16 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n.1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 20 del 24/03/2000, alla LR n. 15/2013 e s.m.i., alla LR 24/2017, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 17 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte.

ARTICOLO 18 - PROTEZIONE DATI PERSONALI

Le parti consentono ed autorizzano, anche per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

Cattolica, li

PER IL COMUNE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 2

IL SOGGETTO ATTUATORE