

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE _ALLE SCHEDE POC
N. 16 E 17 “Hotel MAGDA e Hotel MAGDA DEPENDANCE”

SCHEMA DI CONVENZIONE

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 , il quale interviene nella sua qualità
di dirigente del Settore 2 del Comune di Cattolica con sede in piazzale Roosevelt 5, così come
risulta da decreto sindacale n. del , in seguito denominato nel presente atto
“Comune”, autorizzato con Delibera della Giunta Comunale n. del

dall’altra parte: PRATELLI TERENCEIO nato a Cattolica il residente a Cattolica in
..... C.F.....

PREMESSO

- che il signor Pratelli Terenzio è proprietario dei fabbricati siti in Comune di Cattolica (RN)
compresi tra la via Dante e via del Prete e distinti al Catasto al F. 1 mappali 4540 e 4542 adibiti ad
attività turistica-ricettiva denominati “Hotel Magda e Hotel Magda dependance” della superficie
fondiaria catastale complessiva di mq. 2131,00 (duemilacentotrentuno,00);

- che con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 27.03.2018 è stato approvato il Piano
Operativo Comunale – P.O.C. – 2015-2018, il quale prevede, con specifico riferimento alla struttura
ricettiva anzidetta denominata Hotel MAGDA e Hotel MAGDA DEPENDANCE le scheda n. 16 e
17 contenente la disciplina della trasformazione urbanistica-edilizia relativamente a tale edificio e
dell’area di pertinenza;

- che Pratelli Terenzio è intenzionato ad intervenire su entrambe le strutture unificando con un unico
intervento le due schede Poc per poter liberare maggiormente gli spazi a terra offrendo una maggior
dotazione di posti auto ed effettuando una cessione al Comune di n. 11 posti auto in luogo della loro
monetizzazione;

- che in data 30/06/2023 con prot. n. 24675 e successiva integrazione del 20/07/2023 prot. 27314 il
predetto proprietario, di seguito indicato anche come “soggetto attuatore”, ha presentato al Comune
di Cattolica la richiesta di permesso di costruire convenzionato, onde dare attuazione alle previsioni
del POC di cui alle scheda n. 16 e 17 corredata dai seguenti elaborati:

1. Tav. 1 - Stato Legittimo -planimetria generale;
2. Tav. 2 -Stato Legittimo-piante e sezioni;
3. Tav. 3- Stato Legittimo – dati din progetto;
4. Tav. 4 -Progetto planimetria generale;
5. Tav. 5 -Progetto Piante;
6. Tav. 6 -Progetti Prospetti e Sezioni;
7. Tav. 7 - Sovrapposizione planimetria generale;
8. Tav. 8 - Piante barriere Architettoniche;
9. Fotoinserimento
10. Render di progetto 1 - 2

11. Dati di progetto
12. Scheda POC 16 e 17
13. Bozza convenzione
14. Documentazione fotografica

- Successivamente gli elencati elaborati sono stati opportunamente integrati e completati in data 21/08/2023 prot. 31631 secondo il seguente elenco:

1. Tav. 1 - Stato Legittimo planimetria generale;
2. Tav. 2 - Stato Legittimo-piante e sezioni;
3. Tav. 3- Stato Legittimo;
4. Tav. 4 - Progetto planimetria generale e del verde;
5. Tav. 5 - Progetto Piante;
6. Tav. 6 - Progetti Prospetti e Sezioni;
7. Tav. 7 - Sovrapposizione aree di sedime;
8. Tav. 8 – Sovrapposizione planimetria verde esistente e di progetto;
9. Bozza convenzione
10. Dati di progetto
11. Scheda POC 16 e 17
12. Relazione tecnica
13. Render e fotoinserimento

- che in data 22/08/2023 nella seduta n. 8 la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP) ha espresso, per quanto di propria competenza, il seguente giudizio:

Al fine di migliorare l'impatto estetico di insieme dell'edificio sulla strada e sui fabbricati prospicienti si esprime PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO:

- 1) *all'eliminazione della colorazione dell'ultimo piano per eventualmente inserirla al piano terra*
- 2) *alla diversificazione ogni singolo prospetto con un'attenzione all'armonia della totalità del fabbricato*
- 3) *all'eliminazione delle cornici a rilievo BLU RAL 5023*
- 4) *all'inserimento delle luci esterne di progetto con l'indicazione della tipologia, fascio luminoso, colore e intensità*
- 5) *le tonalità di tinteggiatura consigliate sono quelle vicine al sabbia e i colori delle terre con la presentazione delle adeguate campionature depositate all'ufficio SUE*
- 6) *alla presentazione di un rilievo dettagliato, anche a livello fotografico, delle essenze arboree presenti con particolare riferimento alla magnolia sul fronte.*

- che la presente convenzione ha per oggetto la trasformazione, con cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettivo a residenziale dell'edificio alberghiero denominato "Hotel Magda e Hotel Magda dependance", insistente sull'area sita in Comune di Cattolica compresa tra le vie Dante e del Prete distinte al Catasto al F.1 mappali 4540 e 4542, da realizzarsi mediante rilascio del permesso di costruire convenzionato, in attuazione delle scheda 16 e 17 del vigente P.O.C. approvato con delibera di C.C. n. 18 del 27.03.2018 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, che comprende gli elaborati in elenco riportato più sopra, è depositato presso il Settore Edilizia Privata comunale.

- che il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole alla progettazione di massima dell'intervento, approvando lo schema di convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, tra il Comune ed il soggetto attuatore

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 – PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2 – IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Cattolica a realizzare il permesso di Costruire Convenzionato in conformità alle schede P.O.C. n. 16 e 17 denominata “Hotel Magda e Hotel Magda dependance”, alla fine di attuare un intervento edilizio unitario a destinazione residenziale sull’area della superficie catastale di complessivi mq. 2.131,00 nel Comune di Cattolica, contraddistinta catastalmente al catasto terreni al foglio 1 mappale 4540 e 4542 e compresa tra via Dante e via Del Prete.

Essendo le schede POC di piano riguardanti due aree adiacenti della stessa proprietà, e inserite nello stesso contesto urbanistico, si prevede l’unione delle risultanze edificatorie previste da ciascuna scheda POC in modo da ottenere un intervento unitario capace di ridurre il consumo di suolo e di realizzare un edificio meglio integrato nel tessuto urbano, sfruttando non del tutto l’altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici.

I soggetti attuatori si obbligano altresì, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a monetizzare gli standard previsti in progetto, 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:

- Scheda POC 16 e 17
- Tav. 4 -Progetto planimetria generale e del verde;
- Tav. 5 -Progetto Piante;
- Tav. 6 -Progetti Prospetti e Sezioni;
- Tav. 7 - Sovrapposizione planimetria generale;
- Rendering campionatura materiali
- Render e fotoinserimento

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 prevede la realizzazione di opere da cedere al Comune come disciplinato dalla scheda POC .

In luogo della cessione della superficie Fondiaria - S.F. – e dei parcheggi pubblici è ammissibile la loro monetizzazione contestualmente al ritiro del permesso di costruire.

Il soggetto attuatore ha optato in virtù della conformazione del lotto per la cessione parziale delle aree e precisamente:

HOTEL MAGDA + HOTEL MAGDA DEPENDANCE:

cessione di mq 32,97 di Sf

rimangono da monetizzare

- cessione superficie fondiaria = mq 176,00 -32,97= 143,03 x € 105,00 = € 15.018,15
- cessione superficie fondiaria = mq 144,00 x € 105,00 = € 15.120,00

cessione di mq 253,80 di P1

Sc x 0,30 = 1439,80 x 0,30 = mq 431,94

- parcheggi pubblici P1 mq 431,94 – 253,80 = 178,14 x € 180,00 = € 32.065,20

per complessivi € 62.203,40, tale importo potrà subire variazioni, in più o in meno, a seguito dell'esame della richiesta di Permesso di Costruire inoltrata all'Ufficio urbanistica del Comune di Cattolica

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.

Il contributo di sostenibilità di cui alle schede POC n. 16 e 17, da verificarsi in sede di istruttoria, dovrà essere corrisposto alla sottoscrizione della presente convenzione ed è così quantificato:

HOTEL MAGDA + HOTEL MAGDA DEPENDANCE:

- importo dovuto = mq 1309,32 x € 85,00 = € 111.292,20

tale importo potrà subire variazioni, in più o in meno, a seguito dell'esame della richiesta di Permesso di Costruire inoltrata all'Ufficio urbanistica del Comune di Cattolica

ARTICOLO 7 - MONETIZZAZIONI

La schede POC n.17 -18 prevedono la monetizzazione dei seguenti parametri:

- Volume;
- Parcheggi P1;
- Superficie Fondiaria;

VOLUME DA MONETIZZARE : VOLUME DI PROGETTO – VOLUME CONSENTITO

VOLUME DA MONETIZZARE mc 4908,82 – 4423,24 – 405,88 = mc 79,68

mc 79,69 x 135,00 = € 10.758,15

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 attuativa; di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete 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, lì

PER IL COMUNE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 2

IL SOGGETTO ATTUATORE