

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN
ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC N. 30 "BIOHOTEL"**

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
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

la Sig.ra FRANCESCA FORLANI nata a residente....., Via, che interviene nella presente convenzione nella sua qualità di amministratore unico e quindi legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata "EFFE-EFFE" con sede legale in Cattolica (RN) viale Rasi-Spinelli n.34, iscritta al registro delle imprese della Romagna – Forlì - Cesena e Rimini con codice fiscale n.Partita IVA..... in forza dei poteri ad esso attribuiti dai patti sociali, in seguito più brevemente denominato nel presente atto "soggetto attuatore".

La Sig.ra Francesca Forlani legale rappresentante

PREMESSO

- che in data 27/03/2018 con delibera di Consiglio Comunale n.18 è stato approvato il Piano Operativo Comunale - P.O.C. 2015-2018, all'interno del quale è contenuta la scheda di intervento n.30 denominata "BioHotel".

- che in data 29/06/2023 Prot. n.24333 e successiva integrazione del 16/10/2023, prot. n.40146 il soggetto attuatore ha presentato formale istanza al Comune di Cattolica per l'attuazione dell'intervento di cui alla scheda POC n° 30, istanza di Permesso di Costruire convenzionato corredata dai seguenti allegati:

- Tavola 1/A Stato di fatto - Pianta di Piano terra e Piano copertura
- Tavola 1/B Stato di fatto - Prospetti e Sezioni
- Tavola 2/A Stato di progetto - Pianta di Piano interrato e Piano terra
- Tavola 2/B Stato di progetto - Pianta di Piano primo e Piano secondo
- Tavola 2/C Stato di progetto - Pianta di Piano terzo, quarto, quinto e sesto
- Tavola 2/D Stato di progetto - Sezioni
- Tavola 2/E Stato di progetto - Prospetti
- Tavola 3/A Stato comparativo - Pianta
- Tavola 3/B Stato comparativo – Prospetti e Sezioni
- Tavola 4 Stato di fatto - Rilievo Fotografico
- Tavola 5 Stato di progetto – Render 3D e Scheda materiali
- Relazioni Tecniche
- Visura camerale società EFFE-EFFE s.r.l.
- SCHEDA POC

- Bozza di schema di convenzione
- Titolo di proprietà

- che in data 22/08/2023 la C.Q.A.P. ha esaminato il progetto con il seguente giudizio: “Parere Favorevole Condizionato:

- 1) alla permeabilità visiva della loggia a piano terra sul prospetto fronte lungomare tramite l'utilizzo di vetrate scorrevoli, senza alcun telaio e completamente impacchettabili, da inserire anche nel render;
- 2) la chiusura della parete divisoria la piano terra, tra le attività, dovrà essere anch'essa permeabile alla vista e da inserire nel render;
- 3) sul lato Via Volta e lato interno le chiusure scorrevoli della Serra-Orangerie dovranno essere uniformate alla tipologia delle vetrate al piano terra, sul Lungomare Rasi Spinelli;
- 4) alla indicazione dell'illuminazione esterna alle logge e alle facciate con descrizione tecnica dei corpi illuminanti e intensità e render notturno corrispondente.

Che il consiglio Comunale ha espresso parere favorevole 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. 30 “BioHotel”, al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione di Albergo e di Pubblico esercizio di somministrazione, sul fabbricato di proprietà della medesima, sito in Comune di Cattolica (RN) Viale Rasi-Spinelli, Fg.3 mappale 743 costituito da n. 3 unità immobiliari confinante con Viale Rasi-Spinelli, Via Volta, ragioni Donati, ragioni Coli-Di Giovanni. Il soggetto attuatore si obbliga altresì per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo alla monetizzazione degli 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, ed in conformità 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:

- Tavola 2/A Stato di progetto - Pianta di Piano interrato e Piano terra
- Tavola 2/B Stato di progetto - Pianta di Piano primo e Piano secondo
- Tavola 2/C Stato di progetto - Pianta di Piano terzo, quarto, quinto e Piano copertura
- Tavola 2/D Stato di progetto – Sezioni
- Tavola 2/E Stato di progetto - Prospetti
- Tavola 3/A Stato comparativo - Pianta
- Tavola 3/B Stato comparativo – Prospetti e Sezioni
- Tavola 4 Stato di fatto - Rilievo Fotografico

ARTICOLO 4 - VARIANTI

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

ARTICOLO 5 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE e CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il calcolo del contributo di costruzione di cui alla L.R. 15/2013 e smi verrà stabilito prima del rilascio del Permesso di Costruire e sarà corrisposto dal soggetto attuatore.

Come indicato all'art. 2 è previsto anche il versamento a titolo di monetizzazione di parte degli standard ed altri oneri.

Dati del progetto di massima:

Stato di fatto Ex Cinema "Arena Mare" sito in viale Rasi-Spinelli, distinto al Catasto Fabbricati Fg.3 mappale 743 costituito da n.3 unità immobiliari, quali:

- Fg. 3 mappale 743 subalterno 3 categoria C/1 classe 6 mq. 115 R.C. euro 2.405,40
 - Fg. 3 mappale 743 subalterno 7 categoria C/1 classe 6 mq. 94 R.C. euro 1.966,15
 - Fg. 3 mappale 743 subalterno 16 categoria C/1 classe 4 mq. 142 R.C. euro 2.192,77
- Superficie complessiva Stato di fatto mq. 639,00
Superficie catastale quale Ente Urbano mq. 1.126,00
Superficie fondiaria come da Scheda n.30 mq. 1.154,00

* * *

Stato di progetto "BioHotel"

Classificazione urbanistica Fascia M – sub-ambito "riq."

Diritti edificatori assegnati ed usi ammessi:

- SC uso U40 – alberghiero = 960 mq. con SU = 600 mq.
SC uso U11 – pubblici esercizi = 1.440 mq. con SU = 900 mq.

Superfici di progetto:

- a) funzione Alberghiera U40 superficie SU mq. 837,70
 superficie SA mq. 562,60
 superficie SC mq.1.175,26
- b) funzione Pubblico Esercizio U11 superficie SU mq. 661,45
 superficie SA mq. 433,75
 superficie SC mq. 921,70
- c) autorimessa pertinenziale **superficie SA mq. 502,55**
- TOTALE intervento superficie SU mq. 1.499,15
 superficie SA mq. 1.498,90
 superficie SC mq. 2.398,49

La scheda n. 30 prevede un contributo di sostenibilità per l'uso terziario nella misura di €.750,00 da conteggiarsi sul 25% dell'incremento della superficie destinata a detto uso.

Parte della capacità edificatoria da utilizzare come pubblico esercizio è stata convertita in uso alberghiero mantenendo quindi gli stessi obblighi legati all'uso terziario di cui alla scheda POC.

Pertanto, pur non essendo stata sfruttata interamente la possibilità edificatoria legata alla funzione di pubblico esercizio, il contributo di sostenibilità viene corrisposto in rapporto alla misura massima realizzabile in base alla scheda, detratta la superficie già esistente, come da seguente conteggio:

$$\text{mq} (1.440 - 639) = \text{mq. } 801 \times 0,25 \times \text{€ } 750,00 = \text{€ } 150.187,50$$

Questa cifra dovrà essere versata in sede di stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI E MONETIZZAZIONI

La scheda POC n.30 prevede le Dotazioni Territoriali dei seguenti standard:

- Parcheggio Pubblici mq. 40/100 di SC in nuova edificazione
= mq. $0,40 \times (2.398,49 - 639) = \mathbf{mq.703,80}$
- Verde Pubblico mq. 60/100 di SC in nuova edificazione
= mq. $0,60 \times (2.398,49 - 639) = \mathbf{mq.1.055,69}$

Conteggio della monetizzazione in analogia a quanto previsto dall'art.10 delle Norme di POC:

- Parcheggio Pubblico mq. 703,80 x € 200,00 = **€. 140.760,00**
- Verde Pubblico mq. 1.055,69 x € 125,00 = **€. 131.961,25**

Tali cifre dovranno essere versate in sede di rilascio del PDC previa verifica delle superfici.

- Monetizzazione E.R.S.

Nella scheda POC l'edilizia residenziale sociale (E.R.S.) viene calcolata su tutta la SC dell'intervento. La monetizzazione ERS da versare prima del rilascio del PDC risulta pertanto:
 $(2.398,49-100)=2.298,49mq.x0,20x3.000€.x0,10x0,50=68.954,70€.$

La monetizzazione verrà effettuata previa verifica delle superfici.

ARTICOLO 7 – SODDISFACIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO

Al fine di realizzare e soddisfare i requisiti di interesse pubblico si conviene quanto segue:

a) Realizzazione di un piano parcheggi pertinenziali interrato a doppia altezza tale da permettere l'installazione di un sistema di parcheggio automatizzato su due piani, con minore onere di scavo, tale da recare minore durata e impatto di cantiere sul Lungomare.

b) Realizzazione, negli spazi adibiti a Pubblico Esercizio, di un'ampia corte coperta, a forma di L, idonea a collegare pedonalmente il Lungomare e la Via Volta, aperta al passaggio negli orari e nei giorni di esercizio dell'attività. Tale corte potrà essere attrezzata per ospitare eventi di natura culturale, musicale, espositiva e allestimenti temporanei di promozione, eventi di dimensione adeguata in rapporto alle condizioni di sicurezza generali del luogo. Le modalità di fruizione di tale spazio per eventi di pubblico interesse, saranno da concordare con gli uffici comunali preposti.

La proprietà proponente il progetto si rende disponibile a offrire per le stesse finalità anche lo spazio soprastante a piano primo, realizzando un'ampia Serra Vetrata, all'interno della quale verrà collocato un nuovo schermo cinematografico multimediale, quale rivisitazione dell'originale vocazione dell'area, ottenendo uno spazio multiuso attrezzato e flessibile destinato ad ampliare la capacità di offerta turistico-ricettiva e culturale.

ARTICOLO 8 – DISTANZE RISPETTO A SUOLO PUBBLICO

Il progetto prevede sul lato del Lungomare Rasi Spinelli, un arretramento del fabbricato da realizzarsi ad una distanza maggiore rispetto a quella della costruzione attualmente esistente, ovvero fino a mt. 1,50 dal confine di proprietà con il Lungomare stesso. La porzione di area determinata dall'arretramento sarà completata secondo le indicazioni del competente settore LL.PP. Mentre lungo la via Volta la ricostruzione del fabbricato prevede di mantenere la distanza del fabbricato esistente, variabile da metri 2,80 fino a metri 3,30. I restanti due lati del fabbricato saranno ricostruiti a confine con le proprietà private, così come sono ora esistenti; tutte le porzioni in ampliamento verranno edificate nel rispetto delle distanze previste dal RUE rispetto ai confini di proprietà, degli spazi pubblici e dei fabbricati.

ARTICOLO 9 – ATTUAZIONE DELLA SCHEDA DI POC N.30

Nell'ambito della superficie utile di mq.1.500 assegnata dalla scheda POC si è proceduto ad una ripartizione degli usi consentiti alberghiero e pubblico esercizio che tiene conto degli obiettivi della scheda POC di qualificazione dell'offerta alberghiera della sostenibilità economica dell'investimento e della successiva gestione, considerato che una struttura alberghiera per essere competitiva sul mercato deve essere oggi dotata di camere di adeguate dimensioni e di spazi per i servizi e che vi è minore necessità di superfici da destinare a nuovi pubblici esercizi. Rispetto a quanto indicato dalla scheda si è inoltre progettata la realizzazione di un unico piano interrato a doppia altezza ad uso di parcheggi pertinenziali, per ragioni che nascono dal fatto che si vuole realizzare un'opera che abbia il minor impatto possibile dal punto di vista cantieristico sul nuovo Lungomare, che è stato appena riqualificato con materiali e finiture di qualità, che poco si adattano al passaggio di mezzi di cantiere; esiste poi anche una motivazione dovuta alla maggiore attenzione, alla luce dei recenti e violenti fenomeni atmosferici, rispetto alle problematiche di rischio idraulico, che una profonda escavazione potrebbe comportare sia in fase di realizzazione che in fase di gestione dell'opera nel tempo.

- Verranno poi previste tutte le tecnologie a disposizione per il soddisfacimento delle caratteristiche di sostenibilità dell'opera, quali principalmente:

- a) Strutture portanti in legno lamellare certificato per l'edificio dal 2° piano in avanti;
- b) Utilizzo di materiali di qualità, provenienti dalla catena del riciclo;
- c) Completo riciclo delle acque piovane e reflue-grigie che verranno trattate sia per ragioni di laminazione ma anche per essere depurate e ricondotte nelle tubazioni idriche non potabili;
- d) Utilizzo di verde verticale e schermature solari per limitare le radiazioni solari nelle ore più esposte e ridurre i consumi elettrici;
- e) Realizzazione di impianto di climatizzazione con sonde geotermiche integrate con pompe di calore alimentate dall'impianto fotovoltaico previsto sulla copertura della Serra-giardino.

La struttura risulterà unica nel suo genere e rappresenterà un esempio di edificio ricettivo ecosostenibile che si prefigge di avvicinarsi all'autonomia energetica.

ARTICOLO 10 – VASCA DI LAMINAZIONE e PERICOLOSITA' IDRAULICA

Il lotto, in parte permeabile nello stato di fatto, viene completamente impermeabilizzato dal progetto la cui vasca di laminazione individuata al piano interrato sarà debitamente dimensionata in sede di rilascio di PDC attraverso apposita relazione tecnica della permeabilità del suolo in quanto l'area di intervento è inserita nell'Ambito ricadente all'interno delle aree di ricarica indiretta della falda (ARI), art. 3.5 del PTCP.

In fase esecutiva, in considerazione della realizzazione del piano interrato in area soggetta ad elevata probabilità P3 di alluvioni frequenti come da scheda POC, ad oggi in area soggetta a media probabilità P2, dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alla superficialità della falda (aggottamento nello scavo di fondazione, impermeabilizzazione dei vani cantinati, sottospinta idrostatica, ecc...). Il Comitato Tecnico dell'Autorità di bacino in data 17 ottobre 2016 ha elaborato una nota di chiarimenti e precisazioni (trasmessa a tutti gli enti interessati con prot. n. 573 del 19/10/2016) in merito all'applicazione del comma 2 dell'art. 21 delle Norme del PAI, relativo all'Ambito del Reticolo di Bonifica, in cui si precisa che ai fini del rischio idraulico i vani seminterrati sono del tutto assimilabili a quelli interrati. La norma di salvaguardia che dispone "il divieto di realizzazione di vani interrati accessibili" nelle aree P3 di tale ambito, soggette ad alluvioni frequenti, non va intesa come un divieto generalizzato, ma un divieto relativo ai vani interrati e seminterrati non dotati di adeguate soluzioni di protezione da eventuali allagamenti.

Durante le operazioni di scavo andrà monitorato costantemente il livello della falda al fine di verificare la correttezza del dimensionamento delle opere di isolamento della medesima. Inoltre dovranno essere valutati gli effetti della costruzione delle opere sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante come indicato al paragrafo C6.4.1 delle N.T.C. 2008 e sulla base di quanto riportato in proposito nella circolare di applicazione 2 febbraio 2009 n. 617.

Il Permesso di costruire sarà inoltre subordinato a verifiche di liquefazione/densificazione; cedimenti post-sisma; analisi numeriche di RSL. Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai fenomeni di possibile risonanza per edifici maggiori di 4 piani. Analisi idraulica locale e valutazione degli interventi di mitigazione in adempimento dell'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP.

ARTICOLO 11 - DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA AI SENSI D.LGS. 159/2011 e S.M.I.

Il soggetto attuatore Soc. EFFE-EFFE srl, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione/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 subappaltare/sub - contrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione 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 previste nella modulistica unificata regionale.

ARTICOLO 12 – NORME GENERALI

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

ARTICOLO 13 – SPESE

Le spese tutte, comprese le cessioni degli immobili del presente atto e sue conseguenziali, sono a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa.

ARTICOLO 14 – 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 1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R. 20 del 24.03.2000, alla L.R. 15/2013 e smi, alla L.R.24/2017, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 15 - TRASCRIZIONI

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 16 - 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 soggetto attuatore
Il dirigente settore 2 La soc. EFFE-EFFE srl.
Dott. Francesca Forlani