

COMUNE DI CESENATICO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

EX- COLONIA BONOMELLI PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO (ART.38 LR. 27/2017)

COMMITTENTE:

Soc. PANDA S.A.S

DI ZACCHERONI ALBERTO E C.

PROGETTISTI:

STUDIO ASSOCIATO PREGER

- ARCH. EDOARDO PREGER

- ARCH. MARCO PREGER

ARCH. GIOVANNI LUCCHI

TAV. N°

B

CONVENZIONE URBANISTICA
(SCHEMA)

scala:

–

data:

10-2022

revisione n°

estremi autorizzativi:



STUDIO
ASSOCIATO
PREGER

VIA DELL'ARRIGONI N°220
47522 CESENA (FC)
T. 0547/318943 - F. 0547/416365
INFO@STUDIOASSOCIATOPREGER.IT

*nota: è proibita la riproduzione totale o parziale degli elaborati
progettuali senza previa esplicita autorizzazione del progettista*

COMUNE DI CESENATICO

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/ 2017 FINALIZZATO ALLA RIGNERAZIONE ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO " EX COLONIA BONOMELLI "

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'annonel mese di.....giornoavanti a me.....

senza l'assistenza di testimoni ai quali, d'accordo con il mio consenso, hanno rinunciato, sono comparsi

.....
rappresentanza del Comune di Cesenatico, nella sua qualità di dirigente del settore programmazione e gestione del territorio, nominata con Decreto del Sindacoal presente atto autorizzata in virtù degli articolidello statuto comunale, la quale sottoscrive il presente atto in esecuzione alla Delibera

-
..... che interviene quale legale rappresentante della società "Panda s.a.s. di Zaccheroni Alberto & C " con sede in Cesenatico (FC) in via Giordano Bruno n° 16 nella sua qualità di socio accomandatario, autorizzato in virtù dei poteri dai vigenti patti sociali;
detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri di firma sono certo /a rinunciano innanzitutto d'accordo tra loro e con il mio consenso alla assistenza dei testimoni.

PREMESSO CHE

- con delibera di C.C.....è stato approvato il nuovo strumento urbanistico comunale, Piano Urbanistico Generale, ai sensi dell'art. 31 della L.R 24 / 2017;
- la società "Panda s.a.s. di Zaccheroni Alberto & C" è proprietaria di un complesso immobiliare sito in Comune di Cesenatico in via G. Carducci n° 160, 162, angolo via Milano, angolo Viale dei Mille n° 81, costituito da:

- 1) fabbricato indipendente ad uso abitativo con area cortilizia in proprietà esclusiva e posto auto al piano terra, rialzato e primo;
- 2) fabbricato indipendente ad uso colonia marina posto al piano seminterrato, rialzato, primo e secondo, con area cortilizia in proprietà esclusiva,

L'insieme dei due edifici con le aree cortilizie è definito "compendio immobiliare";

Il compendio immobiliare definito "ex Bonomelli" è censito al catasto terreni al foglio 15 mappale 73 di 3122 metri quadri catastali; mappale 898 di 1074 metri quadrati catastali;

I fabbricati del compendio immobiliare sono censiti al catasto fabbricati al foglio 15 mappale 898 categoria A/ 7 classe 3 vani 13,5; mappale 73 categoria B/1 classe 2 consistenza 12449 metri cubi;

- nel piano urbanistico generale il compendio immobiliare definito “ex Bonomelli” è inserito nella disciplina particolareggiata degli edifici storici, diffusi in ambito urbano, con l’apice “ Unità 82 “ ed “ Unità 83 “;
 - la disciplina particolareggiata prevede per i due villini novecenteschi, che fanno parte del compendio immobiliare, la rigenerazione con interventi di restauro e risanamento conservativo; per il corpo ex colonia, di cui alle “ Unità 83 “ la disciplina prevede la demolizione con recupero del volume che potrà contribuire alla trasformazione del lotto adiacente (ex colonia Bonomelli); è fatto salvo il corpo aggiunto ad un piano che potrà anche essere ristrutturato come pertinenza del villino;
 - è volontà dell’amministrazione rigenerare le due ville con intervento di restauro e risanamento conservativo, come definito all’art. 3 comma 1 punto “ c ” del D.P.R 380 / 2001 in conformità alla disciplina particolareggiata del “ PUG “ e rigenerare il volume della ex colonia Bonomelli con un intervento di ristrutturazione, come previsto all’art. 3 comma 1 punto “ d “ attuata tramite la demolizione dell’intero volume entro terra e fuori terra e la sua ricostruire realizzando edifici che per tipologia sia confacente al tessuto circostante, con la presenza dei due villini di inizio novecento ad uso residenziale;
- Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo operativo, anche ai fini della determinazione dell’elemento causale nonché ai fini dell’individuazione dei presupposti di fatto e di diritto funzionali alla individuazione del pubblico interesse, nonché alla determinazione dei contenuti discrezionali di atti e provvedimenti amministrativi da adottare per effetto ed in esecuzione del presente accordo operativo;
- 2) Con la firma della convenzione il presente accordo operativo si intende concluso, senza pregiudizio e fatti salvi i diritti di terzi;

ARTICOLO 2

- 1) Il soggetto attuatore e l’amministrazione comunale condividono i contenuti degli elaborati progettuali che definiscono gli interventi, come successivamente elencati, sugli edifici facenti parte del compendio immobiliare e precisamente i due villini novecenteschi e il volume della ex colonia Bonomelli;
- 2) I criteri di massima sono definiti dalla relazione tecnica per l’intervento, con i limiti e le condizioni per la rigenerazione urbana. Restano ferme le ulteriori indicazioni che potranno essere espresse dagli enti competenti in sede di presentazione dei titoli abilitativi, di cui il soggetto attuatore dovrà tenere conto in sede di esecuzione degli interventi.

Qualora in sede di presentazione dei titoli abilitativi, gli enti competenti o i gestori dei sottoservizi individuano eventuali interventi necessari per l'attuazione della previsione dell'accordo operativo, anche al di fuori del perimetro dell'area in esame, tali interventi restano in carico al soggetto attuatore.

3) Gli immobili di cui al presente accordo operativo, di proprietà del soggetto attuatore, sono censiti al Catasto del Comune di Cesenatico al foglio 15 mappale 73 e mappale 898;

ARTICOLO 3

1) Il soggetto attuatore assume gli obblighi di cui al presente accordo operativo per se e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi a farli subentrare in tutte le posizioni attive e passive; allo stesso modo, i diritti e la facoltà di cui al presente accordo operativo si intendono riconosciuti anche agli eventuali aventi causa, a qualsiasi titolo;

2) Il soggetto attuatore si obbliga in caso di cessione o trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili interessati dal presente accordo operativo o di parte di essi, a un altro soggetto, ad allegare alla vendita quale parte integrante e sostanziale il presente accordo operativo, specificandone i contenuti, così da rendere edotti i terzi acquirenti dei suoi contenuti e farli aderire agli obblighi previsti;

ARTICOLO 4

1) Il soggetto attuatore si impegna a progettare, realizzare, finanziare il recupero, con opere di manutenzione straordinaria, dei marciapiedi presenti e antistanti l'area oggetto dell'accordo in viale G. Carducci, viale Milano, Viale Dei Mille, come da computo metrico estimativo per un importo di € 47.557,77 (quarantesettesettecentocinquantesette /77).

2) Sarà cura del soggetto attuatore premunirsi dei titoli edilizi e autorizzazioni necessarie per l'esecuzione delle opere;

ARTICOLO 5

Il soggetto attuatore si impegna a procedere alla sottoscrizione del presente accordo operativo entro giorni 10 (dieci) dalla data dell'atto in cui il C.C ne autorizza la stipula ai sensi dell' 38 della L.R 24 / 2017, commi 12, 13. Le spese inerenti a tale atto sono a carico del soggetto attuatore. Copia integrale dell'accordo operativo sottoscritto è pubblicato sul sito Web dell'amministrazione comunale ed è depositata presso la sede per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta stipula è pubblicato sul Bureri delle strutture regionali. L'accordo operativo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel Bureri dell'avviso.

ARTICOLO 6

L'accordo operativo a norma dell'art. 38 comma 3 della L.R 24 / 2017 è composto dai seguenti documenti:

- a) Progetto Urbano;
- b) Convenzione Urbanistica;
- c) Relazione Economico – Finanziaria;
- d) Documento di Valsat;

ARTICOLO 7 – QUOTA ERS -

La quota di Edilizia Residenziale Sociale, calcolata sulla superficie in rigenerazione dell'ex colonia Bonomelli, e non sulla superficie dei villini, come prevista dalle Norme di PUG, Titolo II articolo 7.7, per un importo di € 269.008, 00 (duecentosessantanovemilazerotto / 00) è stata già versata alla tesoreria comunale in data

ARTICOLO 8 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Per le dotazioni territoriali quali i Parcheggi pubblici “ P2 ” e il Verde pubblico “ V ”, che fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi, e l' incremento per multiprestazioni “MP”, è prevista la monetizzazioni a norma dell'art. 7.5 comma 1 della norma di PUG. L'onere di monetizzazione calcolato in base alla delibera della GC.....del, pari a € (.....) sarà versato in quattro rate uguali di cui la prima al ritiro del primo permesso di costruire e l'ultima entro trenta giorni dalla fine dei lavori dell'intero compendio. I versamenti saranno garantiti con fidejussione rilasciata dain data

La monetizzazione non è prevista per i parcheggi “P1” essendo questo onere già compreso negli oneri di urbanizzazione primaria di cui al seguente art. 9;

ARTICOLO 9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 30 della L.R 15 / 2013 per un importo di € 136.500, 00 (centotrentaseimilacinquecento / 00) saranno parzialmente scomputati, per un importo di € 47.557,77 (quarantesettemilasettecentocinquantasette /77) con la realizzazione diretta delle opere di cui all'art. 4. La restante parte sarà versata in unica soluzione al ritiro del primo titolo edilizio. Il versamento è garantito con fidejussione rilasciata dain data

ARTICOLO 10 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 30 della L.R 15 / 2013 per un importo di € 54.872,00 (cinquantaquattroottocentosettantadue/00) saranno versati in quattro rate uguali di cui la prima al ritiro del primo permesso di costruire e l'ultima entro trenta giorni dalla fine dei lavori previsti per l'intero compendio. I versamenti saranno garantiti con fidejussione rilasciata dain data

ARTICOLO 10 – CRONOPROGRAMMA

- 1) Dopo la registrazione e trascrizione del presente accordo operativo, il soggetto attuatore può presentare le domande finalizzate al rilascio dei permessi di costruire, a norma dell'art. 17 della L.R 15/2013;
- 2) Il permesso di costruire potrà essere rilasciato, per le opere previste, per ogni singolo edificio in rigenerazione, facente parte del compendio immobiliare, composto dalla villa novecentesca in viale Dei Mille, dalla Villa Novecentesca in viale G. Carducci e dagli edifici di cui alla ricostruzione del volume della ex colonia;
- 3) I termini previsti nel permesso di costruire per l'esecuzione delle opere sarà di anni tre dal rilascio del permesso di costruire con possibilità di proroga per altri anni tre;
- 4) Il rilascio dei permessi di costruire deve avvenire entro i termini di validità della presente convenzione;

ARTICOLO 11 – VARIANTI

- 1) Il presente accordo operativo definisce gli interventi edilizi per ogni edificio del compendio immobiliare, le potenzialità edificatorie massime, le destinazioni d'uso, gli oneri e i termini di versamento degli stessi, gli interventi nelle aree pubbliche;
- 2) Per i due villini è possibile apportare delle varianti in corso d'opera purchè le stesse siano conformi all'intervento di restauro e risanamento conservativo come definito dal punto " d " dell'allegato 1 della Legge Regionale n° 15 / 2013 e le stesse non siano essenziali a norma dell'art. 14bis della L.R 23 / 2004;
- 3) Per i nuovi edifici, in rigenerazione del volume della ex colonia Bonomelli è possibile apportare varianti non essenziali rispetto al progetto urbano, a norma dell'art. 14 bis della L.R 23 / 2004, in sede di istanza di rilascio del permesso di costruire, fermo restando uno scostamento massimo della superficie totale pari al 5 % (cinquepercento).

ARTICOLO 12 – TERMINI DI VALIDITA'

- 1) La presente presene convenzione ha una validità di anni 10 (dieci) dalla data di trascrizione nei pubblici registri;
- 2) E' possibile, a richiesta semplice, prima della scadenza prorogare i termini di altri 10 (dieci) anni;

ARTICOLO 13 – CONTROVERSIE

- 1) Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente accordo operativo, sarà preliminarmente esaminata in via amministrativa. Qualora la controversia non sia composta in via bonaria, potrà essere devoluta all'autorità giudiziaria del Tribunale di Forlì.

2) Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo operativo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 38 della L.R 24 / 2017, nonché quando compatibili i principi del codice civile in materia di obblighi contrattuali.

ARTICOLO 14 – SPESE TRASCRIZIONI E ASPETTI FISCALI

1) Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente accordo operativo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione di eventuali tipo di frazionamento, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore;

2) Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente accordo operativo;

3) In riferimento a quanto previsto, in questo atto, si chiede il trattamento fiscale più favorevole previsto dalla normativa vigente;

4) Il soggetto attuatore autorizza il signor conservatore dei Registri Immobiliari alla Trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.