

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

(Provincia di Rimini)

CONVENZIONE URBANISTICA  
PIANO DI RECUPERO PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO  
RESIDENZIALE IN SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN), IN VIA ZUPPA 11.

Ai sensi dell'art. 12bis commi 3 e 4 del vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)  
Artt. 31 e 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

si sono costituiti i Signori:

- Roberto Paolini nato a Rimini (RN) il 30/09/1968, residente a Falciano (R.S.M.), Via Strada Celidonia n. 38, Codice Fiscale: PLN RRT 68P30 H294I, in qualità di proprietario dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Santarcangelo di Romagna (provincia di Rimini), individuata al Fg 19 mapp 133, 3119, 3120, il soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «promotore», da una parte;

e l'Ing. Natascia Casadei nata a Cesena (FC) il 26.08.1980 domiciliata per la carica presso la residenza comunale, in piazza Ganganelli n. 1, la quale interviene in qualità di Dirigente del Settore Territorio del Comune di Santarcangelo di Romagna (cod. fisc. P.IVA 01219190400), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la determinazione \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

### PREMESSO

- che il sopraindicato intervenuto proprietario promotore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate, individuate catastalmente al Fg 19 mappali 133, 3119, 3120 oggetto del presente Piano di Recupero e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che le aree interessate dall'intervento in oggetto hanno una superficie catastale totale di mq 262 e reale di mq 285 che negli strumenti urbanistici comunali vigenti ed adottati sono classificate come segue:

**PSC vigente**, Ambito AS – Centri Storici (L.R. 20/2000 art. A-7) artt. 41-42 delle n.t.a. sottoposto ai seguenti vincoli di tutela:

- Area di ricarica indiretta della falda – ARI, art. 14.4 delle n.t.a.;
- Abitato da consolidare B2 – Area urbana a moderata distribuzione di cavità superficiale, art. 18 n.t.a.;
- Area di interesse storico e archeologico con potenzialità archeologica media, art. 30 c.9 n.t.a.;
- Zona di tutela art. 142 del D. Lgs. 42/2004, art. 30 n.t.a. .

**RUE vigente ed adottato:**

- Ambito AS – Centri Storici (L.R. 20/2000 art. A-7) artt. 10-18 n.t.a. .
- In particolare, la tavola 2 – Centro Storico – Classificazione degli edifici individua il fabbricato come “Classe 3A” e la corte di pertinenza come “Classe 5B”, artt. 11-12 n.t.a.

### VISTO

- la richiesta di accedere ad una diversa categoria di intervento ai sensi dell'art. 12bis del RUE vigente di cui al prot. n. 1127 del 15/01/2021 e l'integrazione volontaria di cui al prot. n. 5383 del 23/02/2021;
- la comunicazione della decisione della Giunta Comunale trasmessa con prot. 7873 del 19/03/2021, in cui si informa il sig. Paolini Roberto che la Giunta Comunale nella seduta del 25/02/2021 ha positivamente accolto la richiesta di accedere ad una diversa categoria di intervento, nello specifico Ristrutturazione Edilizia R.E. secondo il progetto presentato, rispetto alle categorie attribuite dalle Norme di RUE vigente sulla base della classificazione assegnata all'immobile, con la seguente prescrizione: dovrà essere rivisto il Prospetto retro nella parte dell'edificio di costruzione più recente, con la rimodulazione delle due aperture progettate di dimensioni 210x260cm, in quanto non ritenute tipologicamente conformi al centro storico;
- la presentazione del Piano di Recupero di cui al prot. n. 20786 del 24/07/2021 e n. 20808 del 26/07/2021 e l'integrazione volontaria di cui al prot. 21707 del 04/08/2021;
- l'esito della seduta n. 2/N della C.Q.A.P. tenuta in data 05/08/2021 che dà parere favorevole a condizione che si conformi, nella scelta dei materiali degli infissi, secondo quanto prescritto all'art. 9 comma 3 del Regolamento per la qualità degli interventi (elaborato 2.3 del RUE);
- la richiesta di integrazioni di cui al prot. n. \_ del \_;

- l'integrazione di cui al prot. n. \_ del \_;
- i pareri sotto descritti, le cui copie sono depositate agli atti e che il promotore dichiara di conoscere e accettare, quali condizioni vincolanti per l'esecuzione del presente Piano di Recupero:
  - 1) \_\_\_\_\_;
  - 2) \_\_\_\_\_;
  - 3) \_\_\_\_\_.
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano di Recupero presso:
  - la segreteria del Comune a libera visione nei modi di legge dalla data del \_ alla data del \_ (termine di cui all'art. 35 comma 1 L.R. 20/2000);
  - l'Albo pretorio al n. \_;
  - sul sito internet dell'Ente;
 in seguito alla quale (non) sono pervenute le seguenti osservazioni:
  - 1) \_\_\_\_\_.
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. \_ del \_ esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Recupero e la successiva pubblicazione sul BURERT n. \_ del \_;
- l'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 31 e 35 della L. R. n. 20/2000 e s.m.i. e la L. R. 24/2017;

#### CONSIDERATO INOLTRE

- che l'intervento è subordinato per l'aumento della Superficie Utile alla monetizzazione delle dotazioni pubbliche (Parcheggio Pubblico e Verde), prescritta ai sensi dell'art. 59 comma 4 del RUE, che consistono in:
  - $P1 = 30,71 \text{ mq} \times 30\% \times 575,96 \text{ €/mq} = 5.306,32 \text{ €}$
  - $V = 30,71 \text{ mq} \times 10\% \times 60 \text{ €/mq} = 184,26 \text{ €}$
 Per un importo complessivo di euro 5.490,58.
- che l'intervento è esente dal pagamento del costo di costruzione ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera f) della L.R. 15/2013, trattandosi di un intervento di ristrutturazione edilizia su abitazione unifamiliare con ampliamento superficie complessiva minore del 20% della superficie complessiva esistente;
- che l'intervento è esente dal reperimento dello standard di P.0 in quanto l'aumento di Superficie Utile S.U. derivante dalle opere in progetto è inferiore a mq. 40,00.

Tutto ciò premesso:

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

Le premesse ed i richiami, normativi e convenzionali, sopra indicati, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il promotore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

#### ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Il promotore è obbligato in solido per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal promotore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. Di conseguenza il promotore, per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbliga esplicitamente a rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione, ed a fare espresso riferimento alla presente convenzione negli atti preliminari e definitivi di vendita dei terreni e dell'unità immobiliare su essi edificati, inserendo obbligatoriamente negli stessi atti la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di Piano di Recupero stipulata con il Comune di Santarcangelo di Romagna in data \_ e trascritta il \_ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa il Recupero nonché ad inserire le clausole di cui al presente articolo nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto."

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341, secondo comma del Codice Civile.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

La monetizzazione degli oneri di cui in premessa, per totali euro 5.490,58, è da effettuarsi prima della presentazione della SCIA quale titolo abilitativo per l'attuazione dell'intervento, ai fini della sua efficacia;

In ogni caso, tutti gli adempimenti previsti da questa convenzione devono essere ultimati entro il massimo di 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine il promotore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato la SCIA per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero.

### **ART. 4 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il promotore può presentare SCIA quale titolo abilitativo per l'intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato, in conformità ai vigenti strumenti comunali nonché al Piano di Recupero;

Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti riportati in premessa;

L'efficacia degli atti abilitativi è subordinata al pagamento dell'importo previsto per la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione come descritti all'art. 3;

### **ART. 5 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

Nella fase di Piano di Recupero è richiesta la fidejussione a garanzia del versamento della successiva monetizzazione, come definita all'art. 3.

A garanzia degli obblighi assunti per la monetizzazione il promotore presta garanzia finanziaria con polizza fideiussoria n. \_ in data \_ emessa da \_, per l'importo di € 5.490,58 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La fidejussione può essere sostituita con la presentazione della ricevuta di attestazione del pagamento dell'intero importo della monetizzazione al momento della sottoscrizione della presente convenzione urbanistica. Il promotore presenta ricevuta di avvenuto pagamento n. \_ del \_.

### **ART. 6 – VARIANTI**

Non comporteranno varianti al presente Piano di Recupero eventuali variazioni planimetriche o prospettiche che rispondano alle prescrizioni fornite dagli Enti e alla prescrizione della Giunta Comunale trasmessa con prot. n. 7873 del 19/03/2021. L'intervento dovrà ottenere parere favorevole dalla CQAP e considerato migliorativo rispetto all'assetto definito negli elaborati del Piano.

Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune;

### **ART. 7 – EDIFICIO CON DESTINAZIONE DIVERSA**

Interventi edificatori che prevedano destinazione d'uso diverse da quelle del Piano di Recupero approvato possono essere richieste e autorizzate direttamente con titolo abilitativo, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente.

### **ART. 8 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

Il progetto di Piano di Recupero è composto da:

- Richiesta di approvazione del Piano di Recupero ai sensi dell'art. 12bis commi 2 e 3 del vigente RUE;
- Elaborato 01 - Estratti PSC, RUE e Stralcio Norme di Attuazione;
- Elaborato 02 - Documentazione catastale;
- Elaborato 03 - Relazione vincoli;
- Elaborato 04 - Foto Sondaggi;
- Elaborato 05 - Documentazione Fotografica;
- Elaborato 06 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborato 07 - Relazione Tecnica (V.2);
- Elaborato 08 – ValSAT (V.2);
- Tavola 01 - Stato di fatto: Piante, prospetti e sezioni;
- Tavola 02 - Stato di fatto: Planimetria del contesto;
- Tavola 03 - Stato di fatto: Sondaggi;
- Tavola 04 - calcolo Superfici, Standard e Indice di Permeabilità (V.2);
- Tavola 05 - Progetto: Piante, prospetti e sezioni (V.2);
- Tavola 06 - Comparativo: Piante, prospetti e sezioni (V.2.);
- Tavola 07 - Progetto: Confronto prospetti con indicazioni materiali (V.2);
- Tavola 08 - Progetto: Particolari Costruttivi (V.2)

Gli elaborati e le tavole di Piano di Recupero costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il promotore, in pieno accordo, stabiliscono che la documentazione di cui sopra viene depositata in originale agli atti del Comune, individuabile univocamente e inequivocabilmente, e non viene allegata materialmente alla presente convenzione.

### **ART. 9 - SPESE**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione sono a carico esclusivo del promotore.

### **ART. 10 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

Il promotore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il promotore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

### **ART. 11 - FORO COMPETENTE**

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione è di competenza esclusiva del Tribunale di Rimini, con esclusione del ricorso ad ogni procedura arbitrale.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

Il promotore

per il Comune