

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI RUSSI denominata "CAMPODORO 1" ed interessante il Lotto 1 di proprietà della Ditta Minna s.r.l.

L'anno, il giorno del mese di presso davanti a me
Notaio

sono presenti i signori:

Arch. Doni Marina, nata a Milano il 11/03/1965, domiciliata per la carica in Russi, piazza Farini n. 1, che interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella sua veste di Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente del Comune di Russi, con sede in Russi, piazza Farini n.1, c.f. 00246880397, tale nominata dal Sindaco con Provvedimento n. in data _____, e quindi in nome, per conto e rappresentanza del Comune stesso a norma dell'art. 51, comma 3-bis, della Legge n. 127/97, e successive modifiche ed integrazioni, nonché dell'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento Locale D.Lgs. n. 277/2000, nonché in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. del / / Prot.n. , debitamente pubblicata all'Albo Pretorio e divenuta esecutiva il ai sensi dell'art. 134, del D.Lvo 18 agosto 2000 n. 277, delibera alla quale si fa espresso riferimento;

e

Sig. Montanari Francesco, nato a Ravenna il 13/07/1966, residente a Ravenna via Stelvio n. 19, c.f. MNTFNC66L13H199M in qualità di legale della Ditta Minna S.r.l. con sede in Ravenna, viale della Lirica 15, P.IVA 00614380392, proprietaria del bene immobile;

Premesso che

- il Comune di Russi è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera Provinciale n. 453 del 30 aprile 1997, denominato P.R.G. 95;
- il Sig. Montanari Francesco è il legale rappresentante della Ditta Minna S.r.l., con sede in Ravenna, viale della Lirica 15, proprietaria di un lotto di terreno derivante dall'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Campodoro 1", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2003 e successive Varianti di cui alle Delibere di Giunta Comunale n. 146/2004 e n. 62/2005;
- tale lotto è sito nel Comune di Russi, Via P. Renzi, ed è censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, al Foglio 11 con i Mappali 327 sub 1 e 2, superficie catastale pari a mq 5637;
- il lotto attualmente ha le seguenti destinazione:
"Zona D4: : zone artigianali industriali di nuovo impianto" e come tale regolamentata dall'Art. VII.9 delle NTA del PRG95 vigente e dalla normativa specifica di Piano Particolareggiato di cui alla Delibera CC n. 33/2003;

- in data 19/12/2016, con nota prot. 14925, è stata presentata richiesta di Variante al Piano Particolareggiato contestualmente alla presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire, Pos. Edil. 242/2016, per la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale;
- tale richiesta prevede la trasformazione della destinazione urbanistica del lotto, da "Zona D4" artigianale/industriale a "Zona D7.1" commerciale/terziario;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. ... del è stata approvata la Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Campodoro 1" relativa al Lotto 1, e la relativa Convenzione Urbanistica;
- che la documentazione tecnica, elaborati grafici e tecnici, relativa alla Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Campodoro1" approvata con Delibera di Giunta Comunale di cui sopra, risulta allegata al Permesso di Costruire e conservata agli atti al Prot. 14925/2016 e al prot. 4908/2017;
- che il Progetto di Variante è stato predisposto a firma dell'Arch. ZANZI NICOLA nato a LUGO il 02/08/1979 , con studio in Alfonsine (RA), via Mameli n°13, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n°622

Tutto ciò premesso e considerato, che vuolsi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

La presente convenzione ha validità anni 10 (dieci) dalla data di sottoscrizione della stessa. Gli elaborati di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, di cui in premessa, sono da considerarsi vincolanti per il periodo di validità della presente Convenzione.

Per eventuali potenzialità edificatorie residue alla scadenza dei sopraddetti termini, varrà quanto previsto nel Strumento Urbanistico Comunale vigente al momento.

ART. 2

L'attuazione di quanto previsto nella Variante relativa al Lotto 1 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Campodoro1" avverrà in conformità a quanto stabilito dalla presente Convenzione e dal Progetto Urbanistico/edilizio costituito dagli elaborati elencati in premessa depositati agli atti e registrati al Prot. 14925/2016 e al prot. 4908/2017.

All'interno del Lotto 1 non sono reperite aree destinate alla dotazione pubblica.

La Superficie Utile totale massima realizzabile è pari a mq 3.157, corrispondente alla SU espressa dal Piano Particolareggiato "Campodoro 1" approvato nel 2003.

Nell'area, sono ammessi i seguenti usi:

- usi vari di tipo diffusivo
- attività commerciali al dettaglio
- attività espositive
- esercizi pubblici

- commercio all'ingrosso
- attività artigianali di servizio alla persona e laboratoriali
- attrezzature culturali e per lo spettacolo.

Le destinazioni d'uso sono vincolanti.

La suddivisione in più lotti di pertinenza ai singoli fabbricati destinati all'insediamento è possibile, previo parere concordato con il Servizio Urbanistica del Comune di Russi, a condizione che la somma delle S.U. derivanti sia inferiore/uguale alla S.U. massima consentita

I nuovi elaborati tecnico – grafici dovranno comunque essere depositati presso il Comune prima della presentazione dei relativi permessi di costruire.

ART. 3

Considerato:

St (superficie territoriale) = **mq 5.637**

Sf (superficie fondiaria) = **mq 5.637**

Ss (superficie standard) = **mq 993,88** per cui è stata chiesta ed approvata la monetizzazione in luogo alla realizzazione e cessione delle aree e delle opere

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

1. a realizzare in luogo della cessione delle aree ed opere di dotazione standard un'opera pubblica di valore corrispondente al valore della loro monetizzazione sommato al valore degli oneri dovuti per il rilascio del Permesso di Costruire Pos. Edil. 242/2016, ovvero per un valore complessivo pari ad € 80.207,87 (IVA esclusa)
2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alla viabilità esterna ed alle reti tecnologiche generali esterne.

ART. 4

La realizzazione dell'opera pubblica di cui al punto 1 del precedente Articolo 3 dovrà avvenire conformemente a quanto previsto dal progetto che verrà consegnato, con successivo provvedimento, al Soggetto Attuatore dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Russi, secondo le direttive impartite e sotto la direzione lavori del medesimo.

A garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori relativi alla succitata opera, è stata costituita idonea cauzione mediante fidejussione - n. - pari a Euro 88.000,00 (110% del valore di massima stimato per la sua realizzazione).

La polizza fidejussoria risulta svincolabile solo con lettera liberatoria del Comune, al completamento dei lavori, previo collaudo favorevole degli stessi e nel rispetto di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

La fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune di Russi.

Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il "Soggetto Attuatore" autorizza il Comune a disporre della garanzia fidejussoria per far fronte all'attuazione degli obblighi non ottemperati.

Qualora entro i termini definiti dalla presente Convenzione non dovessero essere completate le opere previste il Comune di Russi ha la facoltà di attuarle utilizzando la garanzia fidejussoria.

ART. 5

La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

I permessi di costruire per la realizzazione degli immobili sono subordinati al rispetto di tutte le leggi e disposizioni in materia.

Il "Soggetto Attuatore" e i suoi aventi causa sono tenuti ad informare il richiedente/titolare del permesso di costruire, ove soggetto diverso dai precedenti, dei patti e degli obblighi contenuti nella presente scrittura.

Il "Soggetto Attuatore" al momento della vendita dei lotti si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita i riferimenti di registrazione e trascrizione del presente atto, mettendo in evidenza che in esso sono contenuti tutti gli impegni, gli obblighi, le prescrizioni, ecc.. , assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Russi.

"Il Soggetto Attuatore " si impegna nei confronti di questo Comune, ad imporre ai suoi aventi causa ed al richiedente/titolare del permesso di costruire, qualora soggetto diverso, i seguenti adempimenti:

- a realizzare le opere edilizie coerenti con l'impianto del progetto urbanistico approvato;
- a presentare, contemporaneamente alla richiesta dei permessi di costruire, una dichiarazione di accettazione di quanto riportato nella convenzione, fermo restando che il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'avvenuta presentazione dei progetti di dette opere di urbanizzazione

I progetti esecutivi relativi ai singoli permessi di costruire, dovranno essere conseguenti e conformi al progetto urbanistico approvato.

Per quanto riguarda il rischio idrogeologico ed al fine di eliminare/limitare la vulnerabilità dell'intervento i permessi di Costruire relativi agli immobili dovranno contenere specifiche relazioni e calcoli tecnici che espliciteranno le soluzioni progettuali scelte che garantiranno un parametro di sicurezza tale da contenere un fenomeno di piovosità più che eccezionale.

Il certificato di agibilità relativo ai singoli interventi edilizi, è subordinato all'esecuzione e funzionalità degli allacci alle pubbliche utenze e all'accessibilità del lotto, nonché alla completa esecuzione dell'opera pubblica di cui al punto 1 dell'Articolo 3.

ART. 6

La realizzazione dell'opera pubblica di cui al punto 1 dell'Articolo 3 garantisce per il solo intervento di cui al Permesso di Costruire Pos. Edil. 242/2016 uno scomputo sul conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pari al 100 % .

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che dovrà essere corrisposto al Comune di Russi dai concessionari delle successive edificazioni, sarà pari al **0% (U1)** mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà pari al **100% (U2)**.

I singoli permessi di costruire sono comunque inoltre soggetti al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui alla Legge Regionale n.15/2013.

ART. 7

Per quanto non espressamente citato, si rimanda agli obblighi di legge vigenti in materia.

ART. 8

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa.