

COMUNE DI FANO
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

OGGETTO: Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art.338 del R.D. n.1265/1934 per la realizzazione di un Piano di recupero dell'area "ex-marmifera" in Viale J.F. Kennedy previa individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n.457/1978

COMMITTENTE: **KENNEDY SRL**

ELABORATO: **SCHEMA DI CONVENZIONE**

IL PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI

Arch. BATTISTI GIORGIO

REVISIONE

RIFERIMENTO:

DATA:

Settembre 2017

SCHEMA DI CONVENZIONE

Con il presente atto, i sottoscritti:

GIANGOLINI ADRIANO, nato a Pesaro il 6 novembre 1961, domiciliato per la carica presso la residenza municipale, il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore Servizi Urbanistici del **COMUNE DI FANO**, C.F. 00127440410 e quindi in rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art.107 del D.Leg.vo 18 agosto 2000 n.267;

ROCCONI MARIA GRAZIELLA, nata a Saint Jean de Maurienne (Francia) il 27 settembre 1953, residente a Fano in Via Cannelle n.58/A, C.F. RCC MGR 53P67 Z110Y in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società KENNEDY SRL, con sede a Fano, via Gozzi n. 23, P.Iva 02613070412, ditta proprietaria di un complesso immobiliare sito in Fano viale Kennedy costituito di fabbricati e terreni scoperti;

PREMESSO

- che la ditta KENNEDY SRL è proprietaria dei seguenti immobili siti in Fano viale Kennedy, in particolare:

- Fabbricato con scoperto esclusivo censito al foglio 25 con la particella 698 subalterno 1;
- Area urbana distinta al catasto fabbricati al foglio 25 particella 698 subalterno 2;
- Terreno distinto al catasto terreni al foglio 25 con le particelle 702 di mq. 54 e 1114 di mq 471;
- Due fabbricati con scoperto esclusivo censiti al foglio 25 particella 45 subalterno 1 e subalterno 2;
- Terreno distinto al catasto terreni al foglio 25 con la particella 701 di mq. 68;

- che in data 25/11/2016 i signori Boni Mario, Boni Marisa e Boni Carlo in qualità di proprietari delle suddette aree e relativi fabbricati hanno inoltrato richiesta per l'approvazione di un Piano di Recupero al fine di procedere alla riqualificazione degli edifici artigianali esistenti tramite loro demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso in edifici residenziali, realizzazione di una cabina elettrica lungo strada e di un parcheggio ad uso pubblico lungo viale J.F. Kennedy, come da previsione e destinazione di

P.R.G. vigente;

- che in data 11/01/2017 i signori Boni Mario, Boni Marisa, Boni Giovanna, Boni Stefania e Boni Carlo hanno trasferito alla società Kennedy srl il complesso immobiliare sopra descritto come da atto notarile del Notaio Cecchetelli repertorio n. 80803 – raccolta n.20459;

- che con Deliberazione n.145 del 11/07/2017 il Consiglio Comunale ha adottato la variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 per ridurre la fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 e dell'art. 79 del PRG, confinando lo stesso vincolo sui mappali 701, 702, 1114 e su una parte rimanente dei mappali 45 e 698 (Allegato x – Delibera ed allegati);

- che con la medesima Deliberazione Consiliare n. 145 del 11/07/2017 il Consiglio Comunale ha inoltre individuato l'area corrispondente ai mappali 45, 701, 698, 702, 1114 del foglio n.25 del Catasto Terreni come "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della L.457/78, subordinando il rilascio dei titoli edilizi per intervenire nelle aree di cui sopra alla formazione di un piano di recupero secondo quanto stabilito dall'art. 27 comma 3 della L. 457/78;

- che l'area su cui insistono anche i fabbricati risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fano nel modo seguente:

- parte come zona **B1.2 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati;**
- parte come zona **P1 – Zone per la viabilità veicolare** (Art. 71)
- parte come zona **P2 – Zone per parcheggi** (Art. 72)

- che sull'area sono presenti i seguenti vincoli:

- parte sottoposta a vincolo **V3 – Aree di vincolo paesistico** (Art. 80)
- parte sottoposta a vincolo **V4 – Aree di vincolo archeologico** (Art. 81)
- parte sottoposta a vincolo **V2 – Fasce di rispetto cimiteriale** (Art. 79)

- che la Giunta Comunale ha adottato il piano di recupero con delibera n° del

- che la Giunta Comunale ha approvato definitivamente il piano di recupero con delibera n° del

TUTTO CIÒ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite parti convengono e stipulano quanto riportato negli articoli che seguono, rimanendo la ditta Kennedy Srl obbligata per sé, successori e aventi causa.

ART.1

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

L'attuazione del piano di recupero - relativo al complesso immobiliare sito nel Comune di Fano, distinto al catasto al foglio 25 mappali 1114, 701, 702, 698 subb.1-2, 45 subb.1-2 avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, e secondo il piano di recupero che, allegato alla presente, fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART.2

ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Gli elaborati che costituiscono il piano di recupero depositati presso il Comune di Fano, allegati al presente atto, sono i seguenti:

ELABORATI DESCRITTIVI

- Relazione tecnico-illustrativa ai sensi della dell'art. 37 della L.R. 34/92;
- Documentazione fotografica dello stato attuale;
- Relazione sulla sostenibilità ambientale (L.R. 14/2008 – Art. 5);
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione geomorfologica;
- Verifica di compatibilità e invarianza idraulica ai sensi della L.R. n. 22/2011 e della DGR n. 53/14;
- Certificato di asseverazione sulla compatibilità idraulica ai sensi della L.R. n. 22/2011 e della DGR n. 53/14;
- Dichiarazione sotto forma di atto notorio circa l'inesistenza di essenze protette ai sensi della L.R. n. 6/2005;
- Valutazione clima acustico;
- Schema di convenzione.

ELABORATI GRAFICI

- Tav. 01 – STATO ATTUALE/Planimetria catastale/Stralcio Prg/Piano quotato/Vincoli;
Tav. 02 – STATO DI VARIANTE/Planimetria catastale/Stralcio Prg/Piano quotato/Vincoli;
Tav. 03 – RILIEVO EDIFICI ESISTENTI/ Piante - Prospetti - Sezioni;
Tav. 04 – CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA MAX REALIZZABILE;

- Tav. 05 – PLANIVOLUMETRICO con vincolo cimiteriale attuale;
- Tav. 06 – PLANIVOLUMETRICO con riduzione vincolo cimiteriale;
- Tav. 07 – PROFILI ALTIMETRICI;
- Tav. 08 – VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE;
- Tav. 09 – CALCOLO SUL/Edifici 1 e 2;
- Tav. 10 – INGIMBRO MAX EDIFICI;
- Tav. 11 – EDIFICIO N. 1/Piante;
- Tav. 12 – EDIFICIO N. 1/Prospetti e Sezioni;
- Tav. 13 – EDIFICIO N. 2/Piante;
- Tav. 14 – EDIFICIO N. 2/Prospetti e sezioni – Particolare recinzione;
- Tav. 15 – EDIFICIO N. 1 – Verifica DM 236/89;
- Tav. 16 – EDIFICIO N. 2 - Verifica DM 236/89;
- Tav. 17 – SCHEMA IMPIANTO FOGNANTE;
- Tav. 18 – CABINA ENEL/Piante, Prospetti e Sezioni;
- Tav. 19 – PARCHEGGIO PUBBLICO/Pianta, sezione e particolare costruttivo;

ART.3

INDICI, STANDARDS URBANISTICI E VINCOLI PRESCRITTI DAL P.R.G.

Secondo quanto previsto dal P.R.G. Vigente e dalle NTA del Piano di Recupero, gli indici, gli standards urbanistici e i vincoli prescritti per la zona interessata dal piano di recupero sono i seguenti:

B1.2 – Zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati (art.26 NTA PRG)

"1. Le zone B1.2 sono residenziali sature poste a ridosso dell'area urbana, comprese fra il Torrente Arzila, la strada interquartieri e la ferrovia Fano-Urbino, in cui la superficie coperta degli edifici potrà essere aumentata di una percentuale massima del 10% della superficie non edificata laddove questa sia non inferiore a 500 mq.

La superficie non edificata restante dovrà rimanere permeabile in profondità ad eccezione delle rampe d'accesso ai garage e spazi di manovra coperti, questi ultimi di dimensioni non oltre i 40 mq.

Quanto sopra deve applicarsi ai lotti edificati o in edificati.

2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati:

UF	= 0,50 mq/mq	utilizzo fondiaria
HMAX	= 9,50 ml	altezza massima degli edifici
IPE	= 0,20 mq/mq	indice di permeabilità

..."

P2 - Zone per parcheggi (art.72 NTA PRG)

Il Piano prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio ad uso pubblico su viale Kennedy per mq 418,07 .

V3 - Aree di vincolo paesistico (art. 80 NTA PRG)

“

1. Le zone V3 sono le aree a vincolo paesistico sulle quali si applicano le limitazioni stabilite del D.lgs. 42 del 22/01/2004, (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

..”

V4 Aree di vincolo archeologico (art. 81 NTA PRG)

“

1. In tali aree si applica la disciplina individuata all'art. 20 "Zone archeologiche e strade consolari" delle norme del Sistema Paesistico Ambientale.

2. Qualsiasi lavoro di scavo del terreno dovrà essere comunicato alla competente Soprintendenza e al Comune almeno dieci giorni prima del relativo inizio.

...”

Sull'area insiste in parte il **vincolo cimiteriale di cui all'art.79 delle NTA**, la cui fascia è stata ridotta con D.C.C. n.....del.....

Nel lotto individuato con il numero 2 in TAV.10 del Piano di Recupero, l'altezza massima degli edifici è inferiore a quella prevista dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, ovvero:

LOTTO N° 1: Hmax (altezza massima degli edifici) = 9,50 ml

LOTTO N° 2: Hmax (altezza massima degli edifici) = 6,50 ml

In riferimento alla Superficie Utile Lorda relativa agli edifici dei lotti n° 1 e n° 2 riportati nella TAV.10 del Piano di Recupero sarà possibile, in occasione della richiesta di Permesso di Costruire, trasferire una quota massima pari a mq. 60,00 di SUL dal lotto n° 1 al n° 2, mantenendo comunque invariato il valore totale della superficie utile lorda massima.

ART.4

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Il piano di recupero sarà attuato in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente nonché in conformità alle pattuizioni di cui alla presente convenzione.

I titoli abilitativi riguardanti le opere previste nel presente piano di recupero potranno essere rilasciati entro il termine di anni 5 (cinque) decorrente dalla data di approvazione del

Piano medesimo.

ART.5

ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

Qualora la ditta Kennedy Srl proceda all'alienazione degli immobili interessati dal Piano dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri derivanti dalla attuazione del Piano medesimo. In caso diverso o in caso di trasferimento solo parziale degli oneri suddetti, la ditta Kennedy Srl, o aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli oneri non trasferiti agli acquirenti.

ART. 6

CESSIONE DELLE AREE

Il piano di recupero non prevede cessione di aree al Comune di Fano.

ART. 7

ONERI DIVERSI

La ditta Kennedy Srl, o aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a ottemperare a tutte le prescrizioni e indicazioni espresse dagli uffici competenti in fase di istruttoria del piano di recupero.

ART. 8

CABINA ENEL

La ditta Kennedy srl si obbliga a destinare gratuitamente una porzione di scoperto per la realizzazione della nuova Cabina Enel che verrà costruita in sostituzione della cabina elettrica attualmente esistente nella proprietà della Ditta precisando che tutte le spese inerenti alla costruzione ed alla costituzione della servitù a favore di Enel sono assunte dalla Kennedy srl.

ART. 9

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DIRITTI

La ditta Kennedy srl si impegna a versare il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 calcolato secondo le corrispondenti tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire, nonché i diritti di segreteria per il piano di recupero pari a € 516,00.

ART. 10

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il piano di recupero prevede un parcheggio ad uso pubblico la cui realizzazione è a carico della ditta Kennedy srl. Le spese per la costruzione del parcheggio non saranno scomutate dall'importo del contributo di costruzione.

Con la presente convenzione si stabilisce che per tale parcheggio dovrà essere garantito l'uso pubblico; l'istituzione del vincolo ad uso pubblico dovrà essere registrato e trascritto.

La proprietà dell'area rimarrà in capo alla ditta Kennedy srl o aventi causa che garantiranno la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso, compresa la fornitura di energia elettrica per l'illuminazione prevista.

ART.11

ESECUZIONE E TERMINE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I lavori di realizzazione del parcheggio non potranno essere iniziati fino a che per gli stessi non sia stato rilasciato il relativo permesso di costruire e gli atti presupposti (Autorizzazione paesaggistica, pareri Enti,...);

I lavori di realizzazione del parcheggio dovranno essere conclusi prima della segnalazione certificata per l'agibilità degli edifici, con la sola esclusione delle opere di finitura che potrebbero danneggiarsi e cioè: tappeto d'asfalto, pavimentazione marciapiedi, pali di illuminazione, alberi e piantumazioni varie.

Ove nella esecuzione degli scavi si incontrassero manufatti preesistenti per pubblici servizi, dovrà usarsi cautela per non danneggiarli e dovrà esserne data contemporanea comunicazione scritta al Comune per i provvedimenti del caso. Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti di interesse archeologico o paleontologico.

La responsabilità di eventuali danni prodotti al patrimonio stradale esistente di accesso all'area provocati dal transito dei mezzi dell'impresa esecutrice è a carico della ditta Kennedy srl. La segnalazione certificata per l'agibilità degli edifici sarà sospesa fino all'avvenuta riparazione dei danni prodotti al patrimonio stradale esistente.

ART. 12

ONERI E SPESE ACCESSORIE ALL'ATTO

La ditta Kennedy Srl si assume l'onere di tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente

convenzione.

ART. 13

INADEMPIENZE

In caso di inadempienza verso una o più clausole del presente atto da parte della ditta Kennedy Srl, incluse tutte le prescrizioni dettate dagli Enti nei rispettivi pareri/nulla osta del Piano di Recupero, il Comune di Fano provvederà a sospendere la Segnalazione Certificata ai fini dell'Agibilità degli edifici ai sensi della normativa vigente.

ART. 14

VALIDITA' DEL PIANO DI RECUPERO

La validità del piano di recupero, relativo alla presente convenzione, viene fissata in anni 5 (cinque) decorrenti dalla data della stipula del presente atto.

Il Comune di Fano si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica dell'area oggetto del presente piano di recupero qualora intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART.15

CONTROVERSIE

Tutte le eventuali controversie, che potrebbero derivare dall'applicazione della presente convenzione, saranno decise con le modalità stabilite dal Tribunale Amministrativo Regionale.

ART. 16

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La ditta Kennedy Srl si impegna a trascrivere l'atto di convenzione affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e con rinuncia a qualsiasi ipoteca legale.

Tutte le spese relative e conseguenti la formazione e la stipulazione della convenzione sono a totale carico della ditta Kennedy srl.

ART. 17

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente e alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale comunale e ai regolamenti, sia generali che locali, in vigore.