



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 7° - SERVIZI URBANISTICI U.O. PRG E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Milomisticeal

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 126

Del 11/05/2011

OGGETTO:

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA CESSIONE ANTICIPATA DELL'AREA F6 DESTINATA ALL'ISTRUZIONE E DELLA RELATIVA STRADA DI COLLEGAMENTO CON VIA M.BIAGI NELL'AMBITO DEL COMPARTO ST5_P31 "COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO LOCALITA' CUCCURANO E CARRARA" ED ADOZIONE VARIANTE AI SENSI DELL'ART.15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II. PER LA RIPERIMETRAZIONE DEL SUDETTO COMPARTO ST5_P31

L'anno **duemilaundici**, il giorno **undici** del mese di **maggio** alle ore **18.00** in Fano nella Sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione del Presidente del Consiglio, previ avvisi scritti consegnati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

Fatto il 2^a appello nominale alla ore 20.20 sono risultati presenti i signori Consiglieri:

1) Aguzzi Stefano	Si	17) Mascarin Samuele	Si
2) Aiudi Francesco	Si	18) Mattioli Giacomo	Si
3) Antonucci Domenico	Si	19) Minardi Renato Claudio	Si
4) Bellucci Floriano	Si	20) Montalbini Andrea	Si
5) Benini Luciano	Si	21) Napolitano Antonio	Si
6) Cavaliere Francesco	Si	22) Nicusanti Mauro	Si
7) Cecchi Pierino	Si	23) Omiccioli Hadar	Si
8) Ciancamerla Oretta	Si	24) Palazzi Marcello	No
9) Cicerchia Marco	Si	25) Pierelli Massimo	Si
10) Di Sante Enzo	Si	26) Polidoro Dante Domenico	Si
11) Federici Alessandro	Si	27) Sanchioni Daniele	Si
12) Ferri Ocardo	Si	28) Sartini Giuliano	Si
13) Fulvi Rosetta	Si	29) Stefanelli Luca	Si
14) Gresta Roberto	Si	30) Torriani Francesco	Si
15) Ilari Gianluca	Si	31) Valentini Federico	Si
16) Marinelli Christian	Si		

Presenti: **30** Assenti: **1**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:Palazzi

Il Signor **CAVALIERI FRANCESCO**, presidente del Consiglio Comunale riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Comunale Sig. **RENZI ANTONIETTA**

Vengono nominati scrutatori i signori: **Pierelli Massimo, Sartini Giuliano, Omiccioli Hadar.**

Oggetto:

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA CESSIONE ANTICIPATA DELL'AREA F6 DESTINATA ALL'ISTRUZIONE E DELLA RELATIVA STRADA DI COLLEGAMENTO CON VIA M.BIAGI NELL'AMBITO DEL COMPARTO ST5_P31 "COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO LOCALITA' CUCCURANO E CARRARA" ED ADOZIONE VARIANTE AI SENSI DELL'ART.15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/92 E SS.MM.II. PER LA RIPERIMETRAZIONE DEL SUDDETTO COMPARTO ST5_P31

Presenti al 2[^] appello alle ore 20.20 n. 30 consiglieri .

Sono usciti i consiglieri: Ferri,Mascarin, Ilari, Napolitano, Gresta, Cecchi, Fulvi, Sartini.

Sono presenti all'oggetto n. 22 consiglieri.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

PREMESSO CHE:

- le Ditte sottoelencate sono proprietarie dell'area sita nel territorio del Comune di Fano, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n.83 mappali 39-40-418-419parte-538parte-542parte-574-575parte-367, della superficie catastale complessiva di mq 72.163 e di superficie reale di mq. 72.163, corrispondenti al 100% del comparto ST5_P31 "COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO LOCALITA' CUCCURANO E CARRARA":

CIASCHINI ANNA, nata a FANO il 04/09/1945 residente a FANO via Arco D'Augusto n.18, codice fiscale CSCNNA45P44D488A, proprietaria per 1/8 dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 575 parte-367.

CIASCHINI LUCA, nato a PAVIA il 01 /02/1979 residente a Milano via Brioschi n.56, codice fiscale CSCLCU79B01G388A, proprietario per 1/8 dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 575 parte-367.

PETRI ANNA, nata a FANO il 24 /12/1946 residente a Bologna via Castiglione n.112, codice fiscale PTRNNA46T64D488Q, proprietaria per 1/4 dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 575 parte-367.

PETRI MASSIMO, nato a FANO il 10 /04/1943 residente a FANO via Oberdan n.8, codice fiscale PTRMSM43D10D488Q, proprietario per 1/4 dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 575 parte-367.

PETRI PAOLA, nata a FANO il 17 /11/1941 residente a Bologna via Fermi n°14, codice fiscale PTRPLA41S57D488C, proprietaria per 1/4 dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 575 parte-367.

SERAFINI ANNA, nata a Pesaro il 28/05/1960 e residente a Fano in Via Fanella 196/M, in qualità di Amministratore di sostegno e per conto di Rondina Edmea, nata a Fano il 14/04/1923 ed ivi residente in Viale Carducci n°14 (come da nomina del Giudice tutelare Dr.ssa Francesca Ercolini Nr.373/10 R.N.C. – Nr.1596 Cron. del 17/11/2010), proprietaria, quest'ultima dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 39-40-538 parte-542 parte.

ASSOCIAZIONE LUCIA LUTTICHAU, rappresentata dal Presidente Avv. Giusti Ida, con sede in Fano Via Flaminia 209/C loc. Cuccurano, codice fiscale 90028180413, proprietaria dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 574-418-419 parte.

- la suddetta area nel Piano Regolatore Generale del Comune di Fano, approvato con D.C.C. n.34 del 19.02.2009, risulta compresa nel comparto unitario di attuazione di cui all'art.90 delle NTA denominato ST5_P31 "COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO LOCALITA' CUCCURANO E CARRARA", per il quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano urbanistico attuativo;
- nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2011-2013, approvato contestualmente al Bilancio di previsione 2011 – Pluriennale 2011-2013 – Relazione Previsionale Programmatica 2011-2013 con D.C.C. n°91 del 31/03/2011, è prevista la realizzazione di un nuovo polo scolastico nell'area F6 interna al comparto ST5_P31 con palestra, mensa e cucina centralizzata con servizi annessi;
- con D.G.C. n°76 del 08/03/2011 *"Indirizzi per la costruzione del nuovo polo scolastico in loc.tà Cuccurano-Carrara e della nuova scuola media in loc.tà Bellocchi – Costituzione di un gruppo di lavoro intersettoriale coordinato e diretto dalla Direzione Generale"* è stata disposta la costituzione di un gruppo di lavoro intersettoriale per il nuovo polo scolastico già richiamato, coordinato e diretto dal Direttore Generale, Dott. Giuseppe De Leo;
- con nota prot.33595 del 19/05/2010 il Settore LL.PP. del Comune ha richiesto la cessione anticipata e gratuita delle aree occorrenti alla realizzazione dell'edificio scolastico e della relativa viabilità di accesso, mantenendo in capo alla Ditta lottizzante i diritti edificatori afferenti alle aree da cedere (nota depositata agli atti con il N°1);
- con nota prot.47348 del 09/07/2010 PETRI MASSIMO, PETRI PAOLA e PETRI ANNA hanno manifestato la loro disponibilità alla cessione anticipata e gratuita delle aree suddette (nota depositata agli atti con il N°2);
- con nota prot.70971 del 21/10/2010 CIASCHINI ANNA E CIASCHINI LUCA hanno manifestato la loro disponibilità alla cessione anticipata e gratuita delle aree suddette (nota depositata agli atti con il N°3);
- con nota prot.80513 del 29/11/2010 SERAFINI ANNA, in qualità di Amministratore di sostegno e per conto di Rondina Edmea (come da nomina del Giudice tutelare Dr. Francesca Ercolini Nr.373/10 R.N.C. – Nr.1596 Cron. del 17/11/2010) ha manifestato la disponibilità alla cessione anticipata e gratuita delle aree suddette (nota depositata agli atti con il N°4);
- con nota prot.54929 del 11/08/2010 l'Associazione "Lucia Luttichau", con sede in Fano - Cuccurano, Via Flaminia n°209/E, C.F. 90028180413, ha richiesto al Comune lo stralcio dell'area di sua proprietà, distinta al Catasto Terreni al Foglio 83 mappale 574, della

superficie di mq 1905, corrispondente alla zona F5_CC del Comparto ST5_P31 come da Piano Regolatore Generale del Comune di Fano approvato con D.C.C. n.34 del 19.02.2009 al fine di realizzare con intervento edilizio diretto una casa di riposo, con i relativi servizi, da affiancare alla struttura adiacente "Casa Lucia" (nota depositata agli atti con il N°5);

- in data 02/05/2011 con nota prot.28521 le Ditte CIASCHINI ANNA, CIASCHINI LUCA, PETRI ANNA, PETRI MASSIMO, PETRI PAOLA, SERAFINI ANNA, ASSOCIAZIONE LUCIA LUTTICHAU hanno richiesto lo stralcio di una parte dell'area del mappale 419 e di tutto il mappale 418, pertinenze del fabbricato esistente nella particella 419 di proprietà della Ditta Associazione "Lucia Luttichau", da destinare a verde privato F4 (nota depositata agli atti con il N°6);

VISTO CHE in data 02/05/2011 con prot. n°28521 è stato consegnato lo SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA CESSIONE ANTICIPATA DELL'AREA F6 DESTINATA ALL'ISTRUZIONE E DELLA RELATIVA STRADA DI COLLEGAMENTO CON VIA MARCO BIAGI NELL'AMBITO DEL COMPARTO ST5_P31 "COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO LOCALITA' CUCCURANO E CARRARA", Schema debitamente sottoscritto da tutte le Ditte proprietarie delle aree ed allegato alla presente Delibera a farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO CHE:

- il comparto ST5_P31 "COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO LOCALITA' CUCCURANO E CARRARA", a seguito della ripermimetrazione in oggetto, viene ad assumere i seguenti indici e specifiche, con la diminuzione della SUL relativa alla residenza che passa da mq 13.133 a mq 12.818, restando invariate le SUL afferenti agli altri usi:

Superficie comparto = mq 69.358

SUL = mq 12.918

UT = mq/mq 0.18

- zona omogenea «C1 - Zone residenziali di espansione», per una superficie di mq. 36.624, con una Superficie utile lorda (SUL) di mq. 12.818;
- zona omogenea «F1 - Zone di verde attrezzato», per una superficie di mq. 3.791;
- zona omogenea «F5_IC - Servizi pubblici o di interesse collettivo», per una superficie di mq. 400, con una Superficie utile lorda (SUL) di mq. 100;
- zona omogenea «F6 - Zone destinate all'istruzione», per una superficie di mq. 17.528;
- zona omogenea «P1 - Zone per la viabilità veicolare», per una superficie di mq. 5.824;
- zona omogenea «P2-pr - Parcheggi di progetto», per una superficie di mq. 5.190;

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area tra l'abitato di Carrara e Cuccurano con destinazioni funzionali integrate su cui è prevista una vasta area per la realizzazione di un complesso scolastico. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

L'attuazione prevede la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di un centro civico e sociale di superficie minima di mq 100 ricavato nell'ambito della zona omogenea F5_IC, posto vicino ad un parcheggio pubblico ed inserito nel contesto della zona verde. Le dimensioni del centro civico e sociale dovranno essere rapportate al numero degli abitanti della frazione e potrà essere di minori dimensioni solo in presenza di altro edificio civico o sociale nella frazione. Si prescrive inoltre la realizzazione di un innesto funzionale con la Flaminia a carico dei lottizzanti, da concordare con il Servizio Strade dell'Amministrazione Provinciale. In fase attuativa andrà inoltre studiata la viabilità interna di lottizzazione in modo da verificare la possibilità di spostare la strada interna di lottizzazione sul retro dell'edificato esistente presente sulla Flaminia in modo da prevedere l'eliminazione degli accessi diretti sulla strada di tali fabbricati.

RITENUTO DI dover procedere all'approvazione dello SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA CESSIONE ANTICIPATA DELL'AREA F6 DESTINATA ALL'ISTRUZIONE E DELLA RELATIVA STRADA DI COLLEGAMENTO CON VIA MARCO BIAGI ed alla RIPERIMETRAZIONE DEL SUDETTO COMPARTO ST5_P31 al fine di dare attuazione nel più breve tempo possibile alle previsioni di PRG;

VERIFICATO CHE la presente proposta di variante:

- non incide sul dimensionamento globale del PRG, non comporta modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968, secondo quanto stabilito dall'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992 e s.m.i., per cui può essere adottata ai sensi dell'art. 30 della suddetta legge;
- è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera di consiglio comunale n. 387 del 15/12/2005 e con delibera di consiglio comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;
- non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica ai sensi di quanto disposto dal par. 1.3, punto 8, lettera d) delle linee guida approvate con D.G.R. Marche n°1813 del 21/12/2010 poiché non ha impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

VERIFICATO CHE la presente variante ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. per la ripermetrazione del comparto ST5_P31 "Comparto residenziale e scolastico Localita' Cuccurano e Carrara, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Tavola Unica "Planimetrie e dati di progetto"

CONSIDERATO CHE:

- la variante in oggetto riguarda unicamente la ripermetrazione di un comparto con lo stralcio, dallo stesso di una zona F5_CC "Convitti e conventi" al fine di realizzare una

casa di riposo, con i relativi servizi, da affiancare alla struttura adiacente "Casa Lucia" e di una parte dell'area del mappale 419 e di tutto il mappale 418, pertinenze del fabbricato esistente nella particella 419 di proprietà della Ditta Associazione "Lucia Luttichau", da destinare a verde privato F4; si prescinde, pertanto, dalle analisi previste dall'art 5 (Sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici) della L.R. 17 giugno 2008 n. 14 - Norme per l'edilizia sostenibile;

- la variante in oggetto riguarda unicamente la ripermimetrazione di un comparto, non modificando le destinazioni d'uso, le norme tecniche di attuazione, la dotazione di standard urbanistici e, pertanto, ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio di cui all'art. 89 del D.P.R 380/2001 e s.m.i., si richiamano i pareri del Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro-Urbino n. 2244/06 del 09/11/2006 e n. 2545/08 del 07/07/2008 espressi sul P.R.G. vigente approvato in data 19/02/2009 con delibera consiliare n.34;

VISTA la richiesta di parere inoltrata al Settore 3 Servizi Finanziari, u.o. Patrimonio in data 02/05/2011 p.g. 28432;

VISTA la richiesta di parere inoltrata al Settore 5 Servizi Mobilità e Traffico, u.o. Mobilità Urbana in data 02/05/2011 p.g. 28437;

VISTA la richiesta di parere inoltrata al Settore 6 Servizi Lavori Pubblici, u.o. Nuove Opere in data 02/05/2011 p.g. 28441;

VISTA la richiesta di parere inoltrata al Settore 9 Servizi Educativi, u.o. Coordinamento attività scolastiche e parascolastiche in data 02/05/2011 p.g. 28449;

VISTO CHE la Commissione Consiliare Urbanistica ha espresso, nella seduta del 10.5.2011 Verbale n.ro 58;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente adeguato al PPAR, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009;

VISTA la Legge Regionale 5 agosto 1992, n.34 e s.m.i.;

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs.vo 18.8.2000 n 267 :

responsabile del Servizio Urbanistica Arch. Adriano Giangolini in data 3.5.2011 favorevole
responsabile del Servizio Ragioneria Dott. ssa Daniela Mantoni in data 4.5.2011 non dovuto
Con voti unanimi, palesemente espressi per alzata di mano ;

DELIBERA

1. di **APPROVARE** lo SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA CESSIONE ANTICIPATA DELL'AREA F6 DESTINATA ALL'ISTRUZIONE E DELLA RELATIVA STRADA DI COLLEGAMENTO CON VIA MARCO BIAGI NELL'AMBITO DEL COMPARTO ST5_P31 "COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO LOCALITA' CUCCURANO E CARRARA", allegato alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale;
2. di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 7 Servizi Urbanistici di procedere alla stipula della Convenzione di cui al punto precedente, con la facoltà di precisare ogni dato utile e necessario;
3. di **ADOTTARE** la variante non sostanziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992 e s.m.i. per la ripermimetrazione del comparto ST5_P31 "Comparto residenziale e scolastico Localita' Cuccurano e Carrara", variante costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica;
 - Tavola Unica "Planimetrie e dati di progetto"

con la seguente scheda di comparto ST5_P31 "Comparto residenziale e scolastico Localita' Cuccurano e Carrara":

Superficie comparto = mq 69.358

SUL = mq 12.918

UT = mq/mq 0.18

- zona omogenea «C1 - Zone residenziali di espansione», per una superficie di mq. 36.624 con una Superficie utile lorda (SUL) di mq. 12.818;
- zona omogenea «F1 - Zone di verde attrezzato», per una superficie di mq. 3.791;
- zona omogenea «F5_IC - Servizi pubblici o di interesse collettivo», per una superficie di mq. 400, con una Superficie utile lorda (SUL) di mq. 100;
- zona omogenea «F6 - Zone destinate all'istruzione», per una superficie di mq. 17.528;
- zona omogenea «P1 - Zone per la viabilità veicolare», per una superficie di mq. 5.824;
- zona omogenea «P2-pr - Parcheggi di progetto», per una superficie di mq. 5.190;

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area tra l'abitato di Carrara e Cuccurano con destinazioni funzionali integrate su cui è prevista una vasta area per la realizzazione di un complesso scolastico. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. L'attuazione prevede la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di un centro civico e sociale di superficie minima di mq 100 ricavato nell'ambito della zona omogenea F5_IC, posto vicino ad un parcheggio pubblico ed inserito nel contesto della zona verde. Le dimensioni del centro civico e sociale dovranno essere rapportate al numero degli abitanti della frazione e potrà essere di minori dimensioni solo in presenza di altro edificio civico o sociale nella frazione. Si prescrive inoltre la realizzazione di un innesto funzionale con la Flaminia a carico dei lottizzanti, da concordare con il Servizio Strade dell'Amministrazione Provinciale. In fase attuativa andrà inoltre studiata la viabilità interna di lottizzazione in modo da verificare la possibilità di spostare la strada interna di lottizzazione sul retro dell'edificio esistente presente sulla Flaminia in modo da prevedere l'eliminazione degli accessi diretti sulla strada di tali fabbricati.

4. di **STABILIRE** che le previsioni urbanistiche per l'area *F5_CC-Convitti e conventi*, stralciata dal comparto, saranno attuabili mediante intervento edilizio diretto, previa stipula di una convenzione che disciplini l'uso della struttura, con i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

ST = 1.905 mq

SUL = 1.200 mq

DC = 5,00 m

DF = 10,00 m

DS = 5,00 m

Hmax = 9,50 m

IPE = 0,2 mq/mq

5. di **DARE ATTO** che la presente variante è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale – approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009 – ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001.
6. di **DARE ATTO** che la presente variante non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica ai sensi di quanto disposto dal par. 1.3, punto 8, lettera d) delle linee guida approvate con D.G.R. Marche n°1813 del 21/12/2010 poiché non ha impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale;
7. di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Servizi Urbanistici per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n° 34/1992.
8. di **DARE ATTO** che Responsabile del Procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, dirigente del Settore 7 - Servizi Urbanistici.
- Inoltre, con voti unanimi, palesemente espressi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000.

- Copia del presente atto viene inviato, per le procedure attuative, all'Ufficio Urbanistica.
-

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA PER LA CESSIONE ANTICIPATA DELL'AREA F6 DESTINATA ALL'ISTRUZIONE E DELLA RELATIVA STRADA DI COLLEGAMENTO CON VIA MARCO BIAGI NELL'AMBITO DEL COMPARTO ST5_P31 "COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO LOCALITA' CUCCURANO E CARRARA".

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici il giorno XXXX del mese di XXXX

XX XXXX 2011

In xx, via xx, xx.

Avanti a me dottor xxx Notaio in xx, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Pesaro ed Urbino, sono presenti i signori:

Giangolini Arch. Adriano, nato a Pesaro (PU) il 6 novembre 1961, domiciliato per la carica presso la residenza municipale di Fano, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente del Settore del Comune di Fano, con sede in Fano via San Francesco d'Assisi, Codice Fiscale 00127440410, tale nominato con provvedimenti sindacali n. 37 del 23 luglio 2009 e n. 49 del 7 settembre 2009.....

E

- CIASCHINI ANNA, nata a FANO il 04 /09/1945 residente a FANO via Arco D'Augusto n.18, codice fiscale CSCNNA45P44D488A, impiegato, proprietaria per 1/8 dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 575 parte-367.
- CIASCHINI LUCA, nato a PAVIA il 01 /02/ 1979 residente a Milano via Brioschi n.56, codice fiscale CSCLCU79B01G388A, impiegato, proprietario per 1/8 dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 575 parte-367.
- PETRI ANNA, nata a FANO il 24 /12/ 1946 residente a Bologna via Castiglione n.112, codice fiscale PTRNNA46T64D488Q, impiegato, proprietaria per 1/4 dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 575 parte-367.
- PETRI MASSIMO, nato a FANO il 10 /04/ 1943 residente a FANO via Oberdan n.8, codice fiscale PTRMSM43D10D488Q, impiegato, proprietario per 1/4 dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 575 parte-367.
- PETRI PAOLA, nata a FANO il 17 /11/ 1941 residente a Bologna via Fermi , codice fiscale PTRPLA41S57D488C, impiegato, proprietaria per 1/4 dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 575 parte-367.
- SERAFINI ANNA, nata a Pesaro il 28/05/1960 e residente a Fano in Via Fanella 196/M, in qualità di Amministratore di sostegno e per conto di Rondina Edmea, nata a Fano il 14/04/1923 ed ivi residente in Viale Carducci n°14 (come da nomina del Giudice tutelare Dr.ssa Francesca Ercolini Nr.373/10 R.N.C. - Nr.1596 Cron. del 17/11/2010), proprietaria, quest'ultima dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 39-40-538 parte-542 parte.
- ASSOCIAZIONE LUCIA LÜTTICHAU, con sede in Fano Via Flaminia 209/C loc.

Associazione
LUCIA LÜTTICHAU
Il Presidente

Cuccurano, codice fiscale 90028180413, impiegato, proprietaria dell'area distinta al Catasto terreni foglio n°83 mappali 574-418-419 parte.

D'ora in avanti identificati come "Ditta lottizzante";

PREMESSO

- che la Ditta lottizzante è proprietaria dell'area sita nel territorio del Comune di Fano, contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n.83 mappali 39-40-418-419 parte-538 parte- 542 parte-574-575 parte-367 della superficie catastale complessiva di mq.72.163 e di superficie reale di mq. 72.163 corrispondenti al 100% del comparto, ha la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente è in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- che la suddetta area nel Piano Regolatore Generale del Comune di Fano approvato con D.C.C. n.34 del 19.02.2009, risultava ricompresa nel comparto unitario di attuazione di cui all'art.90 delle NTA denominato ST5_P31 per il quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano urbanistico attuativo, denominato "COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO LOCALITA' CUCCURANO E CARRARA" con la seguente scheda:

Superficie comparto = mq 72.163

SUL = mq 14.433

UT = 0.20 mq/mq

- zona omogenea «C1 - Zone residenziali di espansione», per una superficie di mq. 37.524, con una Superficie utile lorda (SUL) di mq. 13.133;
- zona omogenea «F1 - Zone di verde attrezzato», per una superficie di mq. 3.791;
- zona omogenea «F5_CC - Convitti e conventi», per una superficie di mq.1.905, con una Superficie utile lorda (SUL) di mq. 1.200;
- zona omogenea «F5_IC - Servizi pubblici o di interesse collettivo», per una superficie di mq. 400, con una Superficie utile lorda (SUL) di mq. 100;
- zona omogenea «F6_SO - Zone destinate all'istruzione - Primo ciclo», per una superficie di mq. 17.528;
- zona omogenea «P1 - Zone per la viabilità veicolare», per una superficie di mq. 5.824;
- zona omogenea «P2-pr - Parcheggi di progetto», per una superficie di mq. 5.190;

- che con nota prot.54929 del 11/08/2010 l'Associazione "Lucia Luttichau", con sede in Fano - Cuccurano, Via Flaminia n°209/E, C.F. 90028180413, ha richiesto al Comune lo stralcio dell'area di sua proprietà, distinta al Catasto Terreni al Foglio 83 mappale 574, della superficie di mq 1905, corrispondente alla zona F5_CC del Comparto ST5_P31 come da Piano Regolatore Generale del Comune di Fano approvato con D.C.C. n.34 del 19.02.2009 al fine di realizzare con intervento edilizio diretto una casa di riposo, con i relativi servizi, da affiancare alla struttura adiacente "Casa Lucia";

**Associazione
LUCIA LÜTTICHAU**
Il Presidente

- che dalla Tavola allegata alla presente convenzione si evince lo stralcio di una parte dell'area del mappale 419 e di tutto il mappale 418, pertinenze del fabbricato esistente nella particella 419 di proprietà della Ditta Associazione "Lucia Luttichau", da destinare a verde privato F4;

- che con D.C.C. n°xx del xx e D.C.C. n°xx del xx è stata rispettivamente adottata ed approvata la Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 c.5 della L.R. n°34/'92 e s.m.i. per la RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO ST5_P31 "COMPARTO RESIDENZIALE E SCOLASTICO LOCALITA' CUCCURANO E CARRARA", stralciando dallo stesso l'area distinta al Catasto Terreni al Foglio 83 mappale 574, corrispondente alla zona F5_CC, ad una parte dell'area del mappale 419 e di tutto il mappale 418, pertinenze del fabbricato esistente nella particella 419 di proprietà della Ditta Associazione "Lucia Luttichau";

- che il PRG vigente, modificato a seguito della variante di cui sopra, individua ora il comparto ST5_P31, la cui scheda risulta articolata come di seguito:

Superficie comparto = mq 69.358

SUL = mq 12.918

UT = mq/mq 0.18

- zona omogenea «C1 - Zone residenziali di espansione», per una superficie di mq. 36.624, con una Superficie utile lorda (SUL) di mq. 12.818;
- zona omogenea «F1 - Zone di verde attrezzato», per una superficie di mq. 3.791;
- zona omogenea «F5_IC - Servizi pubblici o di interesse collettivo», per una superficie di mq. 400, con una Superficie utile lorda (SUL) di mq. 100;
- zona omogenea «F6 - Zone destinate all'istruzione», per una superficie di mq. 17.528;
- zona omogenea «P1 - Zone per la viabilità veicolare», per una superficie di mq. 5.824;
- zona omogenea «P2-pr - Parcheggi di progetto», per una superficie di mq. 5.190;

- che il Comune ha approvato nel Piano Triennale delle CO.PP. il progetto preliminare della scuola di Cuccurano-Carrara;

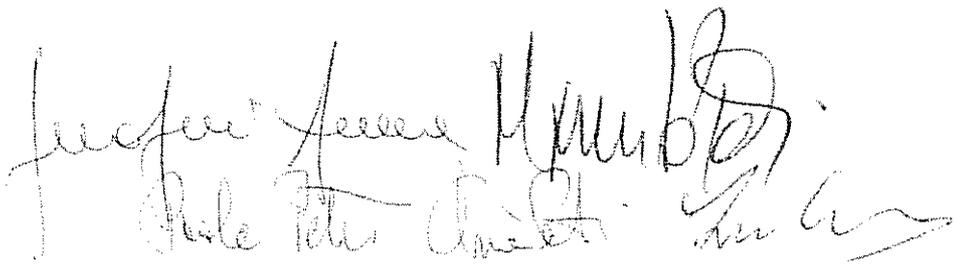
- che con nota prot.33595 del 19/05/2010 il Settore LL.PP. del Comune ha richiesto la cessione anticipata e gratuita delle aree occorrenti alla realizzazione dell'edificio scolastico e della relativa viabilità di accesso, mantenendo in capo alla Ditta lottizzante i diritti edificatori afferenti alle aree da cedere;

- che con nota del 06/07/2010 PETRI MASSIMO, PETRI PAOLA e PETRI ANNA hanno manifestato la loro disponibilità alla cessione anticipata e gratuita delle aree suddette;

- che con nota prot.70971 del 21/10/2010 CIASCHINI ANNA E CIASCHINI LUCA hanno manifestato la loro disponibilità alla cessione anticipata e gratuita delle aree suddette;

- che con nota prot.80513 del 29/11/2010 SERAFINI ANNA, in qualità di Amministratore di sostegno e per conto di Rondina Edmea (come da nomina del Giudice

**Associazione
LUCIA LÜTTICHAU**
Il Presidente



tutelare Dr. Francesca Ercolini Nr.373/10 R.N.C. - Nr.1596 Cron. del 17/11/2010) ha manifestato la disponibilità alla cessione anticipata e gratuita delle aree suddette;

TUTTO CIO' PREMESSO, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art.1 CESSIONE ANTICIPATA DELLE AREE

1. La Ditta lottizzante si impegna a frazionare e cedere gratuitamente al Comune di Fano, contestualmente alla stipula della presente convenzione, l'area distinta al Catasto Terreni al Foglio 83 mappali 575 (parte) e 538 (parte), della superficie di mq 17.528 + mq 2.990 = mq 20.518, corrispondente rispettivamente alla zona F6 e parte della zona F1 del Comparto ST5_P31, evidenziate rispettivamente come "A" e "B" nella Tavola allegata alla presente convenzione, al fine di realizzare un plesso scolastico con relativa strada di accesso allo stesso.

2. I diritti edificatori inerenti le SUL della zona omogenea C1 pari a mq 12.818 e della zona omogenea F5_IC pari a mq 100, così come riportato nella scheda del comparto ST5_P31, permangono nella disponibilità della Ditta lottizzante.

3. Nell'area a destinazione scolastica F6 ceduta al Comune, valgono i parametri edilizi di cui all'art.67 delle NTA del PRG vigente, di seguito riportati:

UF=0,6 mq/mq

DC=5,00 ml

DF=10,00 ml

DS=8,00 ml

4. La Ditta lottizzante garantisce la piena proprietà delle aree cedute e la libertà da vincoli, pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

5. La presente cessione viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui gli immobili ceduti attualmente si trovano, fatto salvo l'asporto delle colture in atto e conseguente Verbale di immissione in possesso delle aree, con tutti e singoli annessi e connessi, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive, e così come si possiede e si ha dalla parte cedente diritto di possedere e godere.

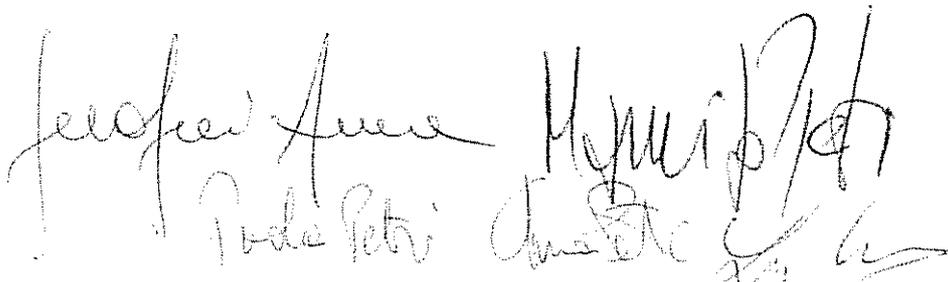
6. Ogni spesa inerente e conseguente all'atto di cessione delle aree è a totale carico della Ditta lottizzante.

7. Ai fini fiscali dichiarano le parti, presenti i testi, che il valore dei terreni come sopra ceduti ascende ad euro 1,00 (uno virgola zero zero).

8. Ai fini fiscali, dichiarano le parti, trattasi di acquisto di Ente Pubblico e territoriale e richiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali di legge in materia.

9. La Ditta lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa, alla volturazione catastale delle aree da cedere e a dare al Comune di Fano la dimostrazione dell'avvenuta volturazione, trascrizione e registrazione.

Associazione
LUCIA LÜTTICHAU
Presidente



Art.2 ULTERIORI OBBLIGAZIONI

1. Qualora il Comune manifesti la necessità, nel corso di realizzazione dell'edificio scolastico, di realizzare un accesso diretto allo stesso dalla strada Flaminia, la Ditta lottizzante si impegna sin d'ora a cedere gratuitamente le aree necessarie per tale nuovo accesso.

2. Qualora, invece, al momento della richiesta di attuazione del comparto ST5_P31, il Comune non abbia dato corso all'attuazione del previsto edificio scolastico ed alla strada di collegamento e relative reti tecnologiche, la realizzazione della stessa strada e delle relative reti tecnologiche sarà effettuata a cura e spese della Ditta lottizzante, unitamente alle altre opere di urbanizzazione afferenti il comparto.

Art.3 MANUTENZIONE DELLE AREE CEDUTE

La manutenzione delle aree cedute di cui all'Art.1 è a carico del Comune, fatto salvo l'asporto delle colture in atto.

Art.4 ALIENAZIONE DELLE AREE

1. Qualora la Ditta lottizzante proceda all'alienazione totale o parziale delle aree interessate dal Comparto ST5_P31, la stessa dovrà trasmettere in tutto o in parte agli acquirenti delle singole aree le obbligazioni derivanti dall'attuazione del Comparto medesimo.

2. La Ditta lottizzante si impegna, inoltre, a inserire la seguente clausola negli atti di trasferimento di proprietà delle aree agli acquirenti:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella convenzione relativa alla CESSIONE ANTICIPATA DELL'AREA F6 DESTINATA ALL'ISTRUZIONE E DELLA RELATIVA STRADA DI COLLEGAMENTO CON VIA MARCO BIAGI, stipulata con il Comune di Fano in data con atto del notaio di e registrata a Fano il al n.ro Vol., accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali.

Art.5 TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. La Ditta lottizzante 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.

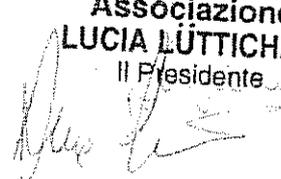
2. Tutte le spese relative e conseguenti la formazione e la stipulazione della convenzione sono a totale carico del Ditta lottizzante.

3. Sarà richiesta l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali in vigore al momento della registrazione del presente atto.

Art.6 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, le parti fanno riferimento alla legislazione statale e regionale vigente in materia urbanistica e di lavori pubblici, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale comunale e degli eventuali piani attuativi ed ai regolamenti, sia generali che locali, in

Associazione
LUCIA LÜTTICHAU
Il Presidente



vigore.

Art. 7 CONTROVERSIE

Tutte le eventuali contestazioni, che porrebbero derivare dall'applicazione della presente convenzione, saranno devolute all'autorità giudiziaria.

**Associazione
LUCIA LÜTTICHAU
Associazione
LÜTTICHAU**

Lucia Lüttichau

Prof. Dr. J. J. J.
Prof. Dr. J. J. J.
Prof. Dr. J. J. J.
Prof. Dr. J. J. J.

