

CONVENZIONE A CORREDO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'ATTUAZIONE DEL LOTTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITUATO IN VIA SCARLATTI IN CENTO CAPOLUOGO, DISTINTO AL CATASTO AL FOGLIO 49 PART. 2993

In data ____ davanti a me notaio ____ si sono costituiti i signori:

—

Giovanni Panzieri, nato a Bologna il 13.7.1980, C.F. PNZGNN80L13A944N, in qualità del dirigente del 4° Settore "Territorio e imprese", domiciliato per la carica presso la casa comunale, domicilio digitale

PREMESSO CHE

- La Società Immobiliare Rigone S.S. è proprietaria del lotto di terreno distinto al catasto terreni del comune di Cento al foglio 49 particella 2993, ricompreso nell'ambito del piano particolareggiato per l'attuazione del comparto Cm1, approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 28 del 27.2.1997, successivamente aggiornato e modificato con deliberazioni di giunta comunale n. 70 del 21.7.1999 e n. 123 del 4.4.2001;

- Con atto del notaio Giuseppe Giorgi di Cento del 28.11.1997, Rep. 33529/3406 è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa a detto piano particolareggiato, successivamente aggiornata con atto del medesimo notaio Giorgi del 28.4.2006, rep. 72785/12181;

- le aree e le opere di urbanizzazione sono state acquisite al patrimonio comunale con atto autenticato dal notaio Giuseppe Giorgi del 17.7.2018 (rep. 9298/24462);

- gli interventi edilizi privati uso residenziale ricompresi nel comparto sono stati completamente attuati, a meno di un macrolotto non ancora edificato, della consistenza di 11.132 mq di superficie fondiaria (S.f.), situato in via Scarlatti, con una edificabilità residua prevista dal piano particolareggiato di 9.368 mq di superficie utile (S.U.) ad uso residenziale, per una densità edilizia corrispondente ad un indice di utilizzazione fondiaria (I.f.) di oltre 0,84 mq/mq, da esprimersi in una scacchiera ripetitiva di edifici da realizzarsi nei lotti individuati dal P.P.I.P. coi numeri 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, come riportato alla tavola 3 del P.P.I.P.;

- Il proprietario, con nota assunta al protocollo prot. 68310 del 28.11.2023, ha inoltrato al comune una proposta, con la quale si prospetta, in sintesi, una revisione della planimetria e delle tipologie edilizie:

o la riduzione della capacità edificatoria complessiva da 9.368 mq di S.U. a 5.867,91 mq di S.U., con conferma dell'uso residenziale e l'attribuzione di un I.f. complessivo di 0,53 mq/mq;

o la riconfigurazione delle tipologie edilizie, suddividendo l'area in due porzioni:

☐ Lotto 1, di consistenza pari a 7.853 mq di S.f., cui è attribuita un'edificabilità di 4.727 mq S.U., corrispondente ad un I.f. di 0,60 mq/mq, da esprimersi in tre fabbricati plurifamiliari in linea, con altezza pari a quattro piani fuori terra, articolati attorno ad una corte di proprietà privata;

☐ Lotto 2, di consistenza pari a 3.279 mq S.f., cui è attribuita un'edificabilità di 1.140,00 mq S.U., corrispondente ad un I.f. di 0,35 mq/mq, da esprimersi in sei fabbricati bifamiliari, con altezza pari a due piani fuori terra, disposti su due file da tre fabbricati ciascuna, distribuite da un corsello carrabile privato;

o lo spostamento di tre passi carrai esistenti, finalizzato alla funzionalità del nuovo assetto

Articolo 1 – Conferma delle premesse

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 – Oggetto, natura e finalità della convenzione

1. La presente convenzione è relativa al terreno distinto al catasto terreni del comune di Cento al foglio 49 particella 2993, ricompreso nell'ambito del piano particolareggiato per l'attuazione del comparto Cm1, approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 28 del 27.2.1997, successivamente aggiornato e modificato con deliberazioni di giunta comunale n. 70 del 21.7.1999 e n. 123 del 4.4.2001.

2. La presente convenzione è stata preceduta da deliberazione di consiglio comunale, per gli effetti dell'art. 17 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, ed è conclusa ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, nonché ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 15/2013, quale atto integrativo dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici residenziali.

3. La finalità della presente convenzione è quella di determinare un nuovo assetto urbanistico, distributivo e tipologico al lotto in oggetto, al fine di agevolarne un celere attuazione. La convenzione regola altresì la validità temporale delle nuove previsioni urbanistiche e il versamento del contributo straordinario.

Articolo 3 – Assetto urbanistico, planimetrico e tipologico del lotto

1. Il nuovo assetto del macrolotto esprime un massimo di 5.867,91 mq di S.U. ad uso residenziale, articolati in due lotti, dei quali:

- Lotto 1, di consistenza pari a 7.853 mq di S.f., cui è attribuita un'edificabilità di 4.727 mq S.U., corrispondente ad un I.f. di 0,60 mq/mq, da esprimersi in tre fabbricati plurifamiliari in linea, con altezza pari a quattro piani fuori terra, articolati attorno ad una corte di proprietà privata;
- Lotto 2, di consistenza pari a 3.279 mq S.f., cui è attribuita un'edificabilità di 1.140,00 mq S.U., corrispondente ad un I.f. di 0,35 mq/mq, da esprimersi in sei fabbricati bifamiliari, con altezza pari a due piani fuori terra, disposti su due file da tre fabbricati ciascuna, distribuite da un corsello carrabile privato.

2. L'assetto vincolante del macrolotto è quello espresso nell'allegato tecnico alla presente convenzione (ALLEGATO __);

Articolo 4 – Validità delle previsioni urbanistiche

1. I parametri edilizi e urbanistici, le altezze, le distanze tra fabbricati e dalla strada, le sistemazioni esterne, i caratteri tipologici e distributivi descritti all'allegato __ sono vincolanti.

2. Il comune si impegna a non modificare il regime urbanistico definito dalla presente convenzione per cinque anni a decorrere dalla data di stipula della convenzione stessa.

3. Una volta decorso tale termine, le previsioni edilizie e urbanistiche descritte nell'allegato rimangono valide a tempo indeterminato, fino alla loro eventuale modifica a mezzo di approvazione di modifiche agli strumenti urbanistici o ad altre idonee determinazioni comunali.

Articolo 5 – Modifiche all'assetto urbanistico

1. Fermi restando i parametri edilizi e urbanistici, le altezze massime, le distanze minime tra fabbricati e dalla strada e dai confini, le sistemazioni esterne, i caratteri tipologici e distributivi, il soggetto attuatore può motivatamente proporre al comune modifiche alle tipologie edilizie e trasferimenti di edificabilità tra il lotto 1 e il lotto 2 nella misura massima del 20% in aumento o diminuzione.

2. il comune, valutata l'adeguatezza delle modifiche, le approva con atto del dirigente.

Articolo 6 – Attuazione degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi si attuano previa acquisizione del prescritto titolo abilitativo come previsto dalla L.R. 15/2013.

Articolo 7 – Contributo di costruzione

1. L'intervento edilizio è soggetto al versamento del contributo di costruzione come definito dalla L.R. 15/2013 e dalla normativa regionale applicabile.

2. L'intervento è, in particolare, soggetto al versamento del contributo straordinario, quantificato nella misura di 178.301,87 €, come calcolati dal comune in ragione dell'incremento di valore fondiario determinato dall'approvazione del nuovo assetto tipologico;

3. Il contributo straordinario è stato corrisposto / viene corrisposto alla stipula della presente convenzione a mezzo di ___ e il comune ne dà quietanza.

4. Il contributo afferente al costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione ordinari saranno computati e versati al momento del rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati residenziali.

Articolo 8 - Norme finali

1. All'attuazione del presente accordo si applicano: le norme del piano particolareggiato in quanto compatibili, le norme dello strumento urbanistico generale in quanto compatibili, la vigente normativa regionale, nazionale e comunale incidente sulla materia edilizia.

2. Le parti si impegnano a superare le controversie che dovessero insorgere nell'applicazione della presente convenzione nello spirito di reciproca comprensione. Qualora non fosse possibile comporre il dissenso in via amministrativa, sarà competente il giudice nella cui giurisdizione ricade la sede del comune di Cento.

3. In caso di acquisizione di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della presente convenzione.