

CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno (duemila.....)

il giorno

del mese di

in

alle ore

innanzi a me Notaio in, con studio in Via,
iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di

sono presenti

-, nata/o ail, che qui interviene per conto ed in legale
rappresentanza del COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO (d'ora in poi il Comune),
con sede in Porto San Giorgio, in via V. Veneto, n. 5, ove domiciliato per la carica,
codice fiscale del Comune 81001530443 e partita I.V.A. 00358090447, in qualità di
Responsabile del Settore - Servizi Tecnici del Territorio - di detto Comune, all'uopo
autorizzato/a con atto del Sindaco n., in data....., ai sensi dell'articolo 50,
comma 10, D.Lgs. n. 267 del 2000 - Testo Unico sugli Enti Locali (T.U.EE.LL.) - nel
seguito denominato semplicemente "Comune",

da una parte

e

la società EXCELSIOR CINEMATOGRAFICA s.r.l., con sede a Montegranaro (FM),
c.f. e p.i. 00471080440, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante
dott.ssa nata a il nel
seguito denominato semplicemente "Excelsior"

nonché

la società TIMONE s.r.l., con sede in Porto San Giorgio (AP), via Donzetti n. 2, c.f. e
p.i. 11066450153, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante dott.ssa

..... nata a il, nel seguito denominato semplicemente “Timone”

dall'altra parte

Premesso che

A) La Excelsior Cinematografica s.r.l. (d'ora in poi Excelsior) è proprietaria esclusiva del seguente bene: intero fabbricato, con l'area di sedime su cui esso insiste, noto come “Cinema Excelsior”, sito in Porto San Giorgio, con ingresso dalla via G. Verdi n. 1, iscritto nel N.C.E.U. di detto Comune, foglio 6, p.lla 139, cat. D/3, del quale dichiara di avere la piena disponibilità, libero da pesi, servitù attive e passive, ipoteche, vincoli e riduzioni di sorta, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica;

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Porto San Giorgio, approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 538, in data 9/11/1998, BUR Marche n. 103 del 17/01/1998 e successive varianti, detto immobile è classificato come: *Borgo Marinaro: edifici di architettura moderna di interesse storico (Sottozona BM5)* di cui all'art. 66 delle N.T.A. di detto strumento urbanistico comunale ed è individuato dal Piano di Recupero del Borgo Marinaro, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 15/03/2005 nel Settore 2b - Scheda normativa di intervento n. 406 - Codice unità edilizia 388.

L'immobile “Cinema Excelsior” possiede requisiti di rilevante interesse storico e architettonico ed è tutelato ai sensi dell'art. 10 del Decreto Legislativo n. 42/2004 con Decreto di tutela della Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche n. 139 del 23/12/2010.

Ad eccezione di quanto sopra, su detto immobile non gravano vincoli di natura ambientale o paesaggistica né altri vincoli di destinazione, dovendosi ritenere definitivamente infondata e comunque preclusa ogni pretesa del Comune in merito alla proprietà o all'esistenza di altri diritti in forza della sentenza, pronunciata tra il Comune medesimo ed Excelsior, dal Tribunale di Fermo dell'8 maggio 2015 n. 735, passata in

giudicato per effetto della sentenza Corte di Appello di Ancora del 21 marzo 2019 n. 385, che ha respinto l'appello del Comune, non impugnata.

B) La Timone s.r.l. (d'ora in poi Timone) è proprietaria esclusiva dei seguenti beni:

Lotto edificabile classificato dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Porto San Giorgio in zona SA (*Attrezzature alberghiere e turistico ricettive*) di cui all'art. 118 delle N.T.A. di detto strumento urbanistico comunale, iscritto nel N.C.E.U. di detto Comune, foglio 11, p.lla 1465 sub 2 sul quale insiste un fabbricato in corso di costruzione, costituito da piani S1 e T con ingresso dalla via XX Settembre s.n.c., iscritto nel N.C.E.U. di detto Comune, foglio 11, p.lla 1465 sub 3 cat.D/2.

Su detti immobili non gravano vincoli di natura ambientale o paesaggistica né altri vincoli di destinazione. Di essi Timone dichiara di avere la piena disponibilità, libera da pesi, servitù attive e passive, ipoteche, vincoli e riduzioni di sorta, e conseguentemente di essere in grado di disporne.

Si allega certificato di destinazione urbanistica.

Vista

- la richiesta presentata da Excelsior corredata dei relativi elaborati progettuali, assunta al protocollo comunale n. 23445 del 16/09/2021 catalogata nel Registro Pratiche Edilizie col n. 576/2021 e le successive integrazioni;

- gli elaborati tecnico-progettuali allegati alla Variante, redatti da Tecnici all'uopo incaricati dal soggetto proponente/attuatore soc. Excelsior Cinematografica s.r.l., di seguito indicati:

- Relazione tecnica e disegni di variante
- Relazione Geologica
- Rapporto preliminare VAS
- Relazione tecnica illustrativa VAS

- Scheda normativa di intervento attuale e modificata
- la deliberazione del Consiglio Comunale n..... in data immediatamente esecutiva, con la quale è stata adottata la variante al Piano di Recupero del Borgo Marinaro in variante al PRG, costituito dagli elaborati tecnico-progettuali innanzi richiamati ed aggiornati-integrati secondo quanto richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale.....;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito della variante, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
 - ...ovvero, (in presenza di osservazioni) in seguito ai quali sono pervenute n. osservazioni;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n..... in data immediatamente esecutiva, con la quale è stata adottata definitivamente la variante al Piano di Recupero del Borgo Marinaro in variante al PRG;
 - ...ovvero, (in presenza di osservazioni): con la quale sono state assunte le determinazioni in merito alle Osservazioni pervenute ed è stata adottata definitivamente la variante
- il parere di conformità espresso dalla Provincia di Fermo con delibera n. del
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. in data immediatamente esecutiva, con la quale sono state recepite le prescrizioni della Provincia (eventuali) ed è stata approvata la variante al Piano di Recupero del Borgo Marinaro in variante al PRG;

Si conviene e si stipula **quanto segue**

Art. 1 – Vincolatività delle premesse

Le premesse e gli atti richiamati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.

Art. 2 – Oggetto della convenzione

Mediante la presente convenzione urbanistica il Comune, da un lato, e le società Excelsior e Timone, dall'altro, come in premessa individuate, intendono definire, anche nell'interesse del Comune, le modalità di riqualificazione funzionale dell'edificio mediante ristrutturazione con vincolo di integrità della facciata di proprietà di Excelsior, identificato in premessa, nonché la riqualificazione di Piazza Marina antistante, prospiciente la via Giuseppe Verdi.

La riqualificazione funzionale dell'edificio dovrà avvenire attraverso parziale cambio di destinazione dello stesso immobile da sala teatrale/cinematografica e simili a commerciale per una parte, residenziale per un'altra parte e sala polifunzionale da cedere temporaneamente in godimento al Comune in porzione del piano primo, per il tempo e con gli strumenti più innanzi indicati e con l'impegno, da parte del Comune, di realizzare il cambio di destinazione urbanistica dei seguenti immobili di proprietà di Timone:

1) da Zona SA (alberghiera) a zona B (di completamento residenziale) del lotto edificabile classificato dal vigente PRG in *zona SA*, iscritto nel N.C.E.U. di detto Comune, foglio 11, p.lla 1465 sub 2

2) da Zona SA (alberghiera) a zona B (di completamento residenziale) del fabbricato in corso di costruzione nel suddetto lotto, iscritto nel N.C.E.U. di detto Comune, foglio 11, p.lla 1465 sub 3 cat.D.

Ciò in ragione della non remuneratività dell'operazione di ristrutturazione e riqualificazione che Excelsior si impegna a compiere con la presente convenzione anche nell'interesse del Comune e del correlativo interesse della stessa al mutamento di destinazione degli immobili di Timone di cui ai successivi articoli.

Art. 3 – Obblighi di Excelsior nei confronti del Comune

Excelsior si obbliga ad effettuare le operazioni di seguito indicate nei termini concordati:

- 1) A presentare al Comune il progetto esecutivo degli interventi di riqualificazione di Piazza Marina antistante, prospiciente la via Giuseppe Verdi e la richiesta di

permesso di costruire per la riqualificazione funzionale dell'edificio mediante ristrutturazione con vincolo di integrità della facciata di proprietà di Excelsior, entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla stipula della presente Convenzione che deve avvenire entro e non oltre 18 mesi dall'approvazione definitiva della variante al PRG, pena la decadenza della variante urbanistica.

2) ad effettuare i lavori di riqualificazione funzionale dell'immobile di sua proprietà secondo gli elaborati progettuali oggetto del permesso di costruire di cui al punto precedente entro il termine di tre anni dalla data del rilascio del permesso di costruire;

3) ad attrezzare ed accessoriare la sala polifunzionale configurata negli elaborati progettuali al primo piano dell'edificio, impegnandosi a sostenere una spesa di € 100.000,00 (centomila/00) per gli arredi e gli accessori indicati dall'amministrazione necessari al funzionamento della sala stessa prima di effettuare la richiesta di agibilità dell'intero immobile.

4) A realizzare i lavori di riqualificazione di Piazza Marina, antistante l'immobile anzidetto, prospiciente la via Giuseppe Verdi, impegnandosi a sostenere una spesa di € 180.000,00 (centoottantamila/00) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria entro il termine di tre anni dall'approvazione del progetto esecutivo e comunque non oltre il termine di presentazione della richiesta di agibilità dell'edificio.

5) comunicare tempestivamente la data di ultimazione dei lavori riqualificazione di Piazza Marina al fine di procedere al collaudo/regolare esecuzione delle opere e degli impianti realizzati come disciplinato dal successivo articolo 4.

6) a stipulare con il comune di Porto San Giorgio, prima dell'agibilità, un contratto di comodato di uso gratuito della sala polifunzionale della durata di 89 anni, su richiesta del comune di Porto San Giorgio deliberata con apposito atto di giunta, contenente la previsione che i costi di manutenzione della sala siano a carico del Comune.

7) consegnare contestualmente alla sottoscrizione del contratto la disponibilità della sala polifunzionale oggetto del contratto di comodato.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione di lavori di riqualificazione di Piazza Marina, da cedere al Comune saranno realizzate secondo il progetto esecutivo che verrà predisposto a cura e spese dell'Excelsior ed approvato dal Comune di Porto San Giorgio.

Ai fini della determinazione dei costi delle suddette opere i relativi progetti esecutivi dovranno essere corredati dal computo metrico estimativo delle voci ed opere previste, cui verranno applicati i prezzi unitari desunti dal prezzario regionale vigente.

Art. 4 – Esecuzione e collaudo delle opere di riqualificazione di Piazza Marina

Le opere di urbanizzazione primaria, quali risulteranno dal progetto che l'Amministrazione Comunale deve approvare nelle sue caratteristiche tecniche e costruttive, oltre che nelle sue disposizioni planimetriche, dovranno essere realizzate contestualmente alla costruzione dell'edificio.

Tutte le opere dovranno essere eseguite a regola d'arte e saranno collaudate entro 3 (tre) mesi dalla loro ultimazione, la quale, non appena avvenuta, dovrà essere comunicata dal soggetto attuatore all'Amministrazione Comunale.

Il collaudo dei lavori rimane a carico del soggetto attuatore che dovrà realizzarlo tramite professionisti indicati dall'Amministrazione comunale.

L'importo delle opere di cui sopra, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

Qualora tale costo sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

Art. 5 – Oneri di urbanizzazione secondaria

Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico:

- il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, in unica soluzione o rateizzato secondo la vigente normativa in materia, da definirsi all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio.
- gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

Art. 6 – Monetizzazione aree a standard

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale e, in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le aree nuove a standard sono quelle riferite alla maggiore capacità insediativa teorica derivante dalla riqualificazione funzionale dell'edificio con incremento della superficie utile lorda ed il cambio di destinazione d'uso stabilito dalla variante al Piano di Recupero del Borgo Marinaro da quantificare ai sensi del D.M. 1444/68 e dello strumento urbanistico comunale per le nuove destinazioni da insediare.

Il prezzo unitario al metro quadrato di cui al precedente comma è stabilito con Delibera di Giunta Comunale n. 273 del 09/08/2005 e successivi atti di rivalutazione.

L'importo totale della monetizzazione è versato dal soggetto attuatore prima del rilascio del Permesso di Costruire, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal medesimo in virtù della mancata cessione delle aree e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

La proprietà ha facoltà di reperire le aree a standard necessarie, in tutto o in parte, in aree limitrofe in stretta correlazione spaziale con l'edificio da riqualificare.

Art. 7 Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

Il soggetto attuatore si impegna a fornire al Comune di Porto San Giorgio, all'atto della stipulazione della presente Convenzione Urbanistica, a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattualmente assunti, una polizza per l'importo di euro 308.000,00 (pari al costo stimato complessivo delle opere per l'arredo della sala polivalente e la riqualificazione di Piazza Marina, quale risulta dal Computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo, maggiorato del 10%).

Il Comune, in caso di mancato collaudo delle opere entro il termine indicato all'art. 4, per cause imputabili ad Excelsior potrà escutere la garanzia fideiussoria.

Le garanzie di cui sopra verranno prestate mediante polizze assicurative emesse da primaria Compagnia, ovvero, altro intermediatore finanziario aventi adeguate caratteristiche di cui all'art. 127, del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

Il Comune rinuncerà alle garanzie prestate per le suddette opere solo quando avrà accertato l'esatto adempimento da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti e comunque a seguito del collaudo delle opere e della stipula del contratto di comodato gratuito per l'utilizzo della sala polifunzionale;

La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui ai commi precedenti, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

Art. 8 – Destinazione urbanistica dell'immobile di proprietà di Excelsior

Conseguentemente alla realizzazione dell'intervento, preso atto degli elaborati progettuali anzidetti, l'immobile di proprietà di Excelsior conserverà la destinazione teatrale/cinematografica e simili (D/3) quanto alla porzione destinata a sala polifunzionale (primo piano), mentre assume la destinazione commerciale (C/1), quanto alle porzioni destinate a hall e area commerciale (piano terra), e residenziale (A/2), quanto alle porzioni destinate ad abitazioni (piano primo e piano secondo) e C/6 quanto

alla porzione destinata a parcheggio interrato. La proprietà si riserva la facoltà di non realizzare il piano interrato monetizzando le aree a parcheggio necessarie.

Art. 9 - Realizzazione degli interventi edilizi sugli immobili di proprietà Timone

Con la stipula della presente Convenzione Urbanistica la società Excelsior si impegna ad adempiere a tutti gli obblighi assunti ed indicati all'art. 3 mentre la società Timone non potrà utilizzare l'immobile di sua proprietà oggetto della presente convenzione se non dopo la verifica del perfetto adempimento delle obbligazioni assunte dalla Excelsior.

La Timone potrà pertanto presentare le richieste di permesso di costruire, ovvero, le denunce di inizio attività per l'edificazione e/o gli interventi di cui sopra in conformità agli strumenti urbanistici e alla normativa vigente anche contemporaneamente alla realizzazione degli interventi a carico della Excelsior ma potrà presentare la richiesta di agibilità relativa agli immobili di sua proprietà solo a seguito del perfetto adempimento delle obbligazioni assunte dalla Excelsior.

L'eventuale richiesta di agibilità presentata prima della stipula del contratto di comodato di cui all'art. 3 e del collaudo/regolare esecuzione di cui all'art. 4 sarà considerata pertanto irricevibile per espresso consenso della Timone formulato con la sottoscrizione del presente atto, anche ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1900 e ss.mm.ii.

Il comune si impegna ad approvare la variante urbanistica relativa agli immobili di proprietà del Timone prima della sottoscrizione della presente convenzione.

Tenuto conto delle obbligazioni assunte da Excelsior gli immobili di proprietà di Timone, come sopra identificati, successivamente all'apposita Variante al PRG che il Comune si impegna ad approvare, assumono la destinazione urbanistica B completamento residenziale.

L'efficacia dei titoli abilitativi, in qualunque forma, è comunque subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, c.d. "Codice dell'Edilizia", con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

ART. 10 – Spese

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione urbanistica e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come progetti esecutivi, direzione lavori e collaudo, e ad esse correlate, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo delle società Excelsior e Timone, ciascuna per quanto di ragione.

Art. 11– Trasferimento delle obbligazioni

La società Excelsior si obbliga in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo all'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione. Conseguentemente, in caso di alienazione, parziale o totale, dell'immobile di sua proprietà, gli obblighi qui assunti dovranno trasferirsi anche ai futuri acquirenti e aventi causa ed a tal fine le parti si danno reciprocamente atto che la presente convenzione verrà trascritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 legge 1150/1942.

Art. 12 - Benefici fiscali

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che non vi sono cessioni di aree.

Art. 13 - Disposizione finale

Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione Urbanistica si fa esplicito riferimento alle norme di legge e dei regolamenti vigenti di rango superiore, se ed in quanto applicabili.

Richiesto io ufficiale rogante, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che riscontratolo conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Porto San Giorgio,

per il Comune

Excelsior Cinematografica s.r.l.

Timone s.r.l.