

ATTO DI TRANSAZIONE

- Il COMUNE DI CATTOLICA, con sede in Cattolica P.zza Roosevelt n. 5, Cod. Fisc. e P. IVA 00343840401, in persona del Sindaco, in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera “A”

- Il FALLIMENTO SOCIETA' IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, in persona della Rag. GOLFERA MONICA, nata a Bologna il 12/06/1959 con Studio in Bologna Piazza Martiri 1943 – 1945 n.3, nominata con sentenza del Tribunale di Bologna del 28/12/2012, Cod. Fisc. 00656550407.

PREMESSO

- Il COMUNE DI CATTOLICA manifestava l’interesse a procedere al completamento del parco urbano denominato “Parco della Pace” attraverso l’acquisizione delle aree di proprietà della Società Immobiliare Valconca S.r.l. distinte al C.T. del Comune di Cattolica al Fog. 6, mappali n. 893-894 parte, 1492-1489 parte, di procedere alla realizzazione del Centro Anziani e di realizzare una nuova viabilità nell’area suddetta con costruzione di parcheggi onde dotare la zona dei necessari servizi.

- La Società “Immobiliare Valconca S.r.l.” dichiarava la propria disponibilità alla cessione di parte dell’area suddetta con contratto di permuta con l’area di proprietà del Comune di Cattolica distinta al C.T. del detto Comune al Fog. 6 Particelle n.ri 2430/parte, 2401 parte, 1480/parte, 1488/parte, 1490/parte, 1487/parte, onde procedere alla realizzazione di un Centro edificato con destinazione culturale – ricreativa – sportiva - ristorazione e commerciale, per una superficie stimata di mq. 10.900 e precisamente:

- Attività Culturale min. mq. 3.500;
- Attività Sportivo - ricreativa min. mq. 3.500;
- Commerciale (di tipo b 2.1) max mq. 2.400, di cui almeno mq. 1.500 dedicati a “Mediastore”;
- Pubblici esercizi mq. 1.000;
- Direzionale mq. 500
- L’art. 18 L.R. Em. Rom. N. 20 del 24/03/2000 prevede la possibilità per il Comune di concludere “Accordi con i soggetti privati per assumere, nella pianificazione, iniziative di rilevante interesse per la comunità locale nel rispetto della legislazione, della pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi”. Per cui la Società Immobiliare Valconca S.r.l. presentava, al Comune, lo schema progettuale con relativa istanza di accordo ex art. 18 L. R. Em. Rom. n. 20/2000.
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22/02/2003 veniva approvato lo schema progettuale del comparto denominato “Centro Video – Gioco – Sport” in area Parco della Pace, da attuarsi tramite accordo di pianificazione ai sensi dell’art. 18 L.R. n. 20/2000.
- In data 04/04/2003, a ministero del Segretario Comunale di Cattolica, veniva sottoscritto l’accordo di pianificazione relativo al richiamato comparto fra la Soc. Immobiliare Valconca s.r.l. ed il Comune di Cattolica.
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 10/04/2003 il Comune di Cattolica procedeva all’adozione della variante specifica al P.R.G. relativa al predetto comparto.
- Con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 28/08/2003 veniva approvata la variante specifica al P.R.G. relativa al Comparto D 12.1-67.

- Con delibera di Giunta Provinciale n. 225 del 15/10/2003 veniva approvata la variante specifica al P.R.G. – Accordo di Pianificazione per la realizzazione del centro Video – Gioco – Sport.
- La normativa del P.R.G., variata con l'atto predetto, stabiliva all'art. 5.1.7 bis Zona D. 12.1, le caratteristiche urbanistiche – edilizie – del comparto in oggetto e, disponeva, che le previsioni fossero attuate tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.
- La Soc. Immobiliare Valconca S.r.l. presentava la domanda di esame del depositato Piano Particolareggiato attuativo delle previsioni del P.R.G., modificate con la richiamata variante specifica, in data 23/12/2003 prot. n. 13069, che veniva successivamente integrata in data 06/02/2004 n. 1271.
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26/02/2004, portante ad oggetto “Piano Particolareggiato comparto Centro – Video – Gioco – Sport zona P.R.G. D12.1 G7 – Adozione” veniva adottato il richiamato Piano Particolareggiato.
- Con delibera n. 53 del 08/10/2004 il Consiglio Comunale controdeduceva alle osservazioni presentate da terzi in relazione al progetto di Piano Particolareggiato depositato ed adottato, per poi procedere alla conseguente approvazione con le relative integrazioni.
- Con atto pubblico a ministero del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani stipulato in data 20/07/2005 – Rep. n. 21554, Racc. n. 7529 il Comune di Cattolica e la Soc. Immobiliare Valconca S.r.l., stipulavano l'atto pubblico “Convenzione Urbanistica – Permuta” regolante i rapporti per la realizzazione degli interventi edilizi riferiti al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica,” alla Zona D.12.1 – G7, relativo alle aree distinte al N.C.T. del Comune di Cattolica al Foglio 6, particelle n.ri 1322, 1490, 1491, 1485, 2430, 2429, 2401, 1480, 1492, 1489, 893, 894, 1487, 1488.

- Le opere di urbanizzazione che la società si impegnava a realizzare e cedere al Comune erano le seguenti: costruzione di nuove strade e nuovi parcheggi pubblici (per mq. 15346); ristrutturazione di parcheggi pubblici esistenti (per mq. 847); realizzazione di nuovi percorsi pedonali pavimentati e di nuove aree a verde pubblico (per mq. 20.912); costruzione della struttura grezza del “Centro sociale Giovani Anziani” in area di proprietà comunale per un valore pari ad € 500.000,00 più Iva (vedi art. 4 della convenzione). Il tutto a: totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria; parziale scomputo (50%) degli oneri di urbanizzazione secondaria (vedi art. 4 della Convenzione).

- La Convenzione disciplinava puntualmente i tempi di realizzazione e di consegna delle opere di urbanizzazione (vedi art. 5.1 della Convenzione: *“Le opere di cui al comma 4.1 dovranno essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di 3 anni dal rilascio del permesso di costruire, salvo le proroghe previste dalla legislazione vigente”*).

- La Convenzione predetta prevedeva inoltre le garanzie per l’adempimento degli obblighi assunti dalla società (vedi art. 5.3 e 5.4) ed in attuazione della suddetta clausola convenzionale, la società contraeva con la Vittoria Assicurazioni S.p.a. due polizze: una in data 02/03/2006, polizza n. 616.071.0000900312, per l’importo di € 500.000,00, a garanzia della realizzazione del centro sociale “giovani-anziani” ed una in data 27/03/2006, polizza n. 616.071.0000900316, per un importo di € 2.890.025,00 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

- La Società Immobiliare Valconca S.r.l. depositava, presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cattolica, la richiesta del titolo abilitativo di “Nuova edificazione di edificio per multisala cinematografica

e Centro Fitness in zona soggetta a Piano Particolareggiato D.12.1 “Centro Video-Gioco-Sport” ed in seguito il Comune di Cattolica rilasciava i relativi permessi di costruire n. 118 del 19/09/2007, “nuova edificazione fabbricato ad uso Bowling e locale commerciale,” n 13 del 18/02/2008, “nuova edificazione fabbricato ad uso commerciale, e direzionale”, n.49 del 14/05/2008, “nuova edificazione di fabbricato mediastore e pubblico esercizio”, n. 105 del 23/10/2008.

- La Società “Immobiliare Valconca s.r.l.” depositava altresì il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che veniva approvato con permesso di costruire n. 35 del 30/03/2006.

- La Società “Immobiliare Valconca s.r.l.” a seguito del rilascio dei permessi di costruire n. 118 del 19/09/2007, n. 13 del 18/02/2008, n. 49 del 14.05.2008, n. 105 del 23/10/2008 da parte del Dirigente del Comune di Cattolica, ha proceduto alla costruzione degli edifici sotto descritti:

Multisala cinematografica e Centro Fitness, Bowling e locale commerciale, locale commerciale e direzionale, Mediastore e pubblico esercizio;

che sono da ultimare.

I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria iniziavano in data 23/03/2007.

- Nel luglio del 2009 il Comune accertava che parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste in Convenzione, erano state realizzate (tratto della Via Carpignola, senza la rotatoria, marciapiedi, aree di sosta e verde pubblico) per cui il Dirigente del Comune di Cattolica autorizzava lo svincolo parziale della relativa polizza sino al residuo importo garantito pari ad € 867.008,00.

- Il termine per l’ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria veniva prorogato al 30/09/2010.

- Quanto invece alle opere di urbanizzazione secondaria la prevista realizzazione del Centro Anziani, come da progetto allegato alla convenzione Urbanistica del 20/07/2005, per volontà dell'Amministrazione Comunale veniva variata con richiesta di diverso intervento edilizio di ristrutturazione dell'esistente "Casa Cerri" (previo mutamento di destinazione d'uso del bene), il tutto fino alla concorrenza massima dell'importo previsto in convenzione di € 500.000,00.

- Successivamente tale nuova destinazione veniva unilateralmente soppressa dal Comune di Cattolica, che, con nota del Dirigente del 28/01/2010, disponeva la sospensione dei lavori in relazione ai quali la Soc. Immobiliare Valconca S.r.l. aveva già fatto redigere il relativo progetto ed allestito il cantiere.

- La Società "Immobiliare Valconca S.r.l." aveva proceduto alla realizzazione di gran parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto allegato alla convenzione urbanistica, per cui attualmente risultano da ultimare, in conformità al progetto ed alle modifiche richieste dal Comune, tutte le opere di urbanizzazione primaria elencate al punto successivo.

- Con verbale di contestazione dello stato dei luoghi datato 21/08/2012 (prot. 22352) gli Uffici Comunali accertavano che le opere di urbanizzazione previste in convenzione non risultavano completate.

In particolare mancavano le seguenti opere: segnaletica orizzontale e verticale, arredo verde e irrigazione, impianto di sollevamento per vasca di prima pioggia, pavimentazione in pietra della piazza con platea armata in conglomerato cementizio, pavimentazione in Binder della strada interna al complesso, impianto di illuminazione della piazza.

- Con successiva comunicazione del 22/08/2012 – prot. n. 224411 il Dirigente del Settore Urbanistico – Edilizia dava notizia, alla Società Immobiliare Valconca S.r.l.”, dell’avvio dei procedimenti amministrativi:

a) per la declaratoria di decadenza della convenzione urbanistica Rep. n. 21554 – Racc. 7259, stipulata in data 20/07/2005, per grave inadempimento dell’attuatore;

b) per l’escussione delle polizze fideiussorie emesse dalla Vittoria Assicurazioni S.p.a. n. 616.071.0000900312 e 616.071.0000900316 rispettivamente in data 02/03/2006 e 27/03/2006 a garanzia dell’adempimento degli obblighi assunti con la citata Convenzione Urbanistica.

- In data 28/12/2012 il Tribunale di Bologna pronunciava la sentenza n. 174/2012 con cui dichiarava il fallimento della Società Immobiliare Valconca S.r.l., in liquidazione, e nominava curatore la Rag. Golferia Monica, con studio in Bologna.

- Con delibera di C.C. n. 16, del 08/04/2013, il Comune di Cattolica dichiarava la decadenza della Convenzione Urbanistica del 20/07/2005, sulla scorta dei dedotti ritardi ed inadempimenti della Società Immobiliare Valconca S.r.l., demandando al Dirigente del Settore 2 l’adozione dei provvedimenti di decadenza dei titoli edilizi relativi alle opere di urbanizzazione non ancora eseguite, facendo salva ogni azione per il risarcimento dei danni subiti dall’Amministrazione comunale per l’inadempimento contrattuale e riservando ai competenti Uffici l’escussione delle polizze rilasciate a garanzia degli impegni contrattualmente assunti dalla società fallita.

- Con Determinazione Dirigenziale n. 240 del 15/04/2013 il Comune di Cattolica disponeva l’escussione delle polizze rilasciate dal soggetto

attuatore a garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione Urbanistica 20/07/2005, Rep. 21554/Racc. 7529 per la parte non svincolata, pari a complessivi € 1.367.008,00 – di cui € 867.008,00 per le opere di urbanizzazione primaria ed € 500.000,00 per il centro sociale “Giovani-Anziani”.

PREMESSO INOLTRE

- Avverso la delibera del Consiglio Comunale di Cattolica n. 16 del 08/04/2013 e la conseguenziale Determinazione Dirigenziale n. 240 del 15/04/2013, la curatela fallimentare della Società “Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione” ha proposto ricorso avanti al TAR dell’Emilia Romagna – Bologna – iscritto al R.G. n. 572/2013, svolgendo domanda cautelare.

- Nel predetto giudizio si costituiva il Comune di Cattolica, chiedendo la reiezione del ricorso siccome infondato e contestualmente notificando alla Curatela, in data 29 luglio 2013, domanda riconvenzionale, mediante ricorso incidentale, per l’accertamento e la declaratoria giudiziale del diritto al risarcimento del danno subito per l’inadempimento della convenzione urbanistica, da determinarsi anche previa CTU e commisurato: a) al valore delle opere di urbanizzazione previste in convenzione e non realizzate, oltre ad € 550.000,00 per il Centro sociale Giovani-Anziani; b) al valore delle aree non retrocesse al Comune ai sensi dell’art. 17 comma 2 ultimo capoverso della convenzione; c) al costo necessario per rimuovere il terreno di risulta (pari a circa 33.000 mc) lasciato dalla ditta esecutrice dei lavori in area di proprietà comunale durante la realizzazione delle opere. Il tutto in base al prezzo corrente di mercato, oltre agli interessi dalla data di maturazione del credito al saldo effettivo.

- Con ordinanza n. 339/2013 il TAR dell'Emilia Romagna rigettava l'istanza cautelare; avverso detta ordinanza la Curatela Fallimentare proponeva appello avanti al Consiglio di Stato, in sede Giurisdizionale, che, con ordinanza n. 4305/2013 accoglieva l'interposta impugnazione con riforma dell'ordinanza del TAR. precisando: *“Rilevato che le esigenze di tutela dedotte a sostegno del proposto appello cautelare possono trovare adeguato soddisfacimento a mezzo di una sollecita definizione del giudizio di merito di prime cure, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 comma 10 c.p.c. ... P.Q.M. Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) Accoglie, in riforma dell'impugnata ordinanza, l'appello cautelare all'esame, nei sensi e per gli effetti di cui in motivazione. Ordina che a cura della segreteria la presente ordinanza sia trasmessa al TAR per la sollecita fissazione dell'udienza di merito ai sensi dell'art. 55 comma 10, cod. proc. Amm.”*;

- Con la Variante specifica al P.R.G. adottata definitivamente dal Comune di Cattolica con Delibera C.C. n. 40 del 28/08/2003 ed approvata dalla Provincia con Delibera G.P. n. 225 del 15/10/2003, l'area ha assunto la destinazione a “zona D12.1 – G7” da attuarsi mediante Piano Particolareggiato, che è ancora oggi vigente e non è stata revocata dal Comune:

- il Piano Particolareggiato, approvato dal Comune con Delibera C.C. n. 53 del 08/10/2004, è a tutt'oggi vigente, non essendo ancora scaduto il termine di dieci anni per la sua esecuzione e non essendo stato revocato dall'Amministrazione;

- il venir meno della Convenzione urbanistica, con la declaratoria di decadenza, ha interrotto il rapporto tra il Comune e la società, rendendo l'Ente libero di provvedere autonomamente alla realizzazione delle opere di

urbanizzazione, fatta salva la normativa urbanistica generale ed attuativa a tutt'oggi vigente, che continua ad imprimere alle aree in esso ricomprese tutti i vincoli e le potenzialità edificatorie originariamente previste;

- con note prot. n. 14649 e n. 14650, entrambe del 07/08/2013, il Comune ha richiesto alla Vittoria Assicurazioni s.p.a. il pagamento del complessivo importo di € 1.367.008,00 in virtù della polizza n. 616.071.0000900312 rilasciata in data 02/03/2006, a garanzia della realizzazione del centro sociale "Giovani-Anziani", e della polizza n. 616.071.0000900316 rilasciata in data 27/03/2006 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- in esecuzione della Delibera G.C. n. 84 del 05/06/2013 il Comune ha proposto opposizione al decreto del Giudice Delegato, reso in data 08/05/2013, che aveva parzialmente modificato in diminuzione l'importo del credito di cui il Comune di Cattolica aveva richiesto l'ammissione al passivo del fallimento in via privilegiata, ex artt. 2752 com. 4 e 2778 n. 20 Cod. Civ., con domanda di insinuazione tempestiva depositata in data 04/04/2013 relativa a crediti per ICI e IMU per gli anni 2007-2008-2009-2010-2011-2012) per l'importo di € 186.380,00.

- in particolare sulla domanda di ammissione veniva adottato il seguente provvedimento: "Ammesso per € 89.545,71 in via privilegiata, ai sensi dell'art. 2752 c. 4 e art. 2778 n. 20 c.c., escluso il di più" e la causa di opposizione a stato passivo, radicata dal Comune di Cattolica ex art. 98 L.F., pende avanti al Tribunale di Bologna – Sezione IV Civile Fallimentare – con il n. di R.G. 10327/2013 ove il fallimento si è costituito resistendo all'opposizione.

- il Comune di Cattolica ha presentato in data 06/06/2013 istanza di ammissione tardiva di credito allo stato passivo del Fallimento, chiedendo il

riconoscimento del credito in chirografo di € 2.081.138,00, di cui € 980.000,00 oltre IVA spese tecniche, spese di appalto ed imprevisti, per complessive € 1.195.000,00, in relazione all'omessa realizzazione di opere di urbanizzazione primaria; € 500.000,00 oltre IVA di € 50.000,00, per complessive € 550.000,00, per l'omessa costruzione del "Centro Anziani"; € 336.138,00 quale costo "per lo smaltimento di terreno depositato in loco".

- Il Comune di Cattolica ha promosso procedimento per decreto ingiuntivo avanti il Tribunale di Rimini, R.G.N. 417/2014, nei confronti della Società Vittoria Assicurazioni s.p.a., al fine di ottenere il pagamento della somma ammontante ad € 1.367.008,00 a titolo di escussione delle polizze fideiussorie n 616.071.0000900316 e n. 616.071.0000900312 rilasciate dalla predetta Compagnia.

Il Giudice ha pronunciato il Decreto Ingiuntivo n. 418/2014 con cui ha ordinato alla Società Vittoria Assicurazioni s.p.a., in persona del legale rappresentante pro tempore, di pagare in favore del Comune di Cattolica la somma suddetta; inoltre il Decreto Ingiuntivo veniva dichiarato immediatamente esecutivo.

- La Società Vittoria Assicurazioni s.p.a., in persona del legale rappresentante pro tempore, ha notificato al Comune di Cattolica un atto di citazione con cui chiedeva al Tribunale di Rimini l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

"1) in via preliminare, nel merito, accertare e dichiarare l'insussistenza di qualsiasi diritto in capo al Comune convenuto a pretendere l'esecuzione delle due polizze per cui è causa, in assenza di inadempimenti imputabili alla contraente Immobiliare Valconca in Fallimento e comunque dei presupposti per l'attivazione delle garanzie, per tutti i motivi esposti ai paragrafi 1), 2) e 3) della trattazione in diritto; 2) in subordine, sempre nel

merito, senza inversione dell'onere della prova e all'esito di necessari accertamenti tecnici, previo accertamento del diritto della ditta obbligata ad ottenere dal Comune di Cattolica il rimborso del valore delle opere di urbanizzazione primaria eseguite in più o in sostituzione rispetto a quelle previste nella Convenzione originaria, sia a titolo di corrispettivo che di danno da arricchimento senza causa e/o da comportamento illecito dell'ente garantito, riconoscere alla fidejubente Vittoria il diritto di opporre in compensazione il predetto controcredito e, per l'effetto ridurre l'eventuale obbligo della stessa garante dell'importo di € 451.271,94; 3) in ogni caso, accertare e dichiarare l'abusività e la mala fede nell'escussione delle polizze, stante l'insussistenza di un adempimento del contraente ed in presenza di un provvedimento di sospensione da parte del Consiglio di Stato della Determinazione Dirigenziale n. 240 del 15.04.2013 del Comune di Cattolica di escussione delle garanzie.”

Il detto procedimento veniva rubricato al n. 1639/2014.

Nonostante l'instaurazione del predetto contenzioso, le parti, *medio tempore*, riprendevano le trattative per sondare la fattibilità di una eventuale definizione transattiva della controversia.

Avvicinandosi la scadenza processuale per impugnare il decreto ingiuntivo emesso nei confronti di Vittoria Assicurazioni S.p.A., la medesima Vittoria, previo avviso alle altre parti, procedeva comunque alla notifica di atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo in data 06/05/2014.

TUTTO CIO' PREMESSO

Volendo le parti addivenire ad un accordo per la definizione dei controversi rapporti e per l'estinzione dei procedimenti giudiziari pendenti

CONVENGONO E STIPULANO

1) Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

3.2 Le parti convengono che la superficie destinata a “Direzionale” potrà essere aumentata di mq. 500, con contestuale compensazione mediante riduzione di mq. 500 di una o più delle altre destinazioni presenti nel comparto, seguendo il procedimento previsto dalle leggi all’epoca vigenti.

3.3 Si conviene inoltre che relativamente alle attività sportive – ricreative saranno ammesse tutte quelle di Legge con espressa esclusione del gioco d’azzardo sotto qualsiasi forma dovesse venire esercitata.

4) RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

4.1 - Il Fallimento della “Soc. Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione ” o suoi aventi causa sono autorizzati, sin d’ora dal Comune, alla presentazione dei progetti di costruire relativi agli edifici previsti nel piano particolareggiato e non ancora ultimati.

4.2 – I costi di costruzione già corrisposti dalla Società Valconca S.r.l. in liquidazione verranno totalmente compensati, al momento del rilascio dei permessi di costruire, con le somme che risulteranno dovute, in base ai nuovi progetti, sia se presentati dal Fallimento della “Soc. Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione”, sia se presentati dai terzi che si saranno resi acquirenti in tutto o in parte del complesso immobiliare di proprietà del Fallimento, a seguito di acquisto mediante partecipazione alle udienze pubbliche di vendite competitive che saranno indette dal Tribunale di Bologna nella procedura fallimentare.

4.3 – Il termine entro il quale i progetti di costruzione degli edifici dovranno essere presentati viene convenuto in anni 5 (cinque) decorrenti dalla data della prima vendita delle unità immobiliari e comunque nei termini di validità del piano particolareggiato prorogato.

4.4 – Il rilascio dei certificati di abitabilità ed agibilità avverrà con riferimento ai singoli edifici nel rispetto delle norme vigenti in materia, senza vincolo alcuno fra un edificio e l'altro.

5) OBBLIGHI DEL FALLIMENTO “SOC. IMMOBILIARE VALCONCA S.r.l. IN LIQUIDAZIONE”

5.1 – La “Soc. Immobiliare Valconca S.r.l. in Liquidazione”, in relazione al valore delle opere di urbanizzazione, indicate dal Comune di Cattolica nella complessiva somma di € 867.008,00 (ottocentosessantasettemilaotto/00) pari al valore delle opere di urbanizzazione prevista in convenzione e non realizzate e dell'importo di € 500.000,00 (cinquecentomila/00) per l'omessa realizzazione del Centro sociale Giovani-Anziani, da cui devono essere detratti i costi già sostenuti dalla Soc. Immobiliare Valconca s.r.l. per un importo di € 27.117,00, ammetterà allo stato passivo la relativa domanda di insinuazione tardiva presentata dal Comune di Cattolica in data 06/06/2013 in ordine a tali oneri di urbanizzazione, in ragione di tali importi (€ 867.008,00 + 472.883,00= 1.339.891,00)

5.2 – Il Fallimento “Soc. Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione” si obbliga, al momento della alienazione del compendio immobiliare a porre a carico degli aggiudicatari/acquirenti l'importo da pagare al Comune di Cattolica relativo a parte delle opere di urbanizzazione, pari a € 539.891,00 (cinquecentotrentanoveottocentonovantuno/00) dato da € 1.339.891,00 - € 800.000,00), con ripartizione proporzionale a carico di ciascun lotto. Le somme dovute proporzionalmente da ciascun acquirente relativamente al compendio immobiliare acquistato verranno pagate al Comune di Cattolica contestualmente al rilascio del permesso di costruire mentre al momento dell'acquisto gli acquirenti dovranno rilasciare garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di Cattolica.

L'Atto di alienazione degli edifici, con il trasferimento degli oneri, sarà inviato in copia al Comune di Cattolica.

5.3 – A definizione del giudizio di opposizione allo stato passivo ex art. 98 L.F., pendente avanti al Tribunale di Bologna – Sezione IV Civile Fallimentare – con il n. di R.G. 10327/2013, il Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in Liquidazione, senza che ciò comporti riconoscimento alcuno delle ragioni del Comune di Cattolica esposte nell'atto di opposizione notificato al Fallimento, riconoscerà al Comune di Cattolica in via privilegiata ex artt. 2752 c. 4 e 2778 n. 20 Codice Civile per crediti ICI e IMU relativamente agli anni 2007 – 2008 – 2009 – 2010 – 2011 – 2012 l'ulteriore importo, rispetto a quello già ammesso al passivo fallimentare, di € 25.000,00.

6) OBBLIGHI DEL COMUNE DI CATTOLICA

6.1 – Il Comune ed il Fallimento “Soc. Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione” in persona del Curatore Fallimentare, si danno reciprocamente atto che le opere di urbanizzazione primaria da completare sono le seguenti: segnaletica orizzontale e verticale, arredo verde e irrigazione, impianto di sollevamento per vasca di prima pioggia, pavimentazione in pietra della piazza con platea armata in conglomerato cementizio, pavimentazione in Binder della strada interna al complesso, impianto di illuminazione della piazza, opere di finitura in genere; il tutto, come meglio rappresentato nell'elaborato progettuale che si allega alla presente convenzione.

6.2 – Il Comune ed il Fallimento “Soc. Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione” si danno reciprocamente atto che le restanti opere di urbanizzazione primaria, diverse da quelle indicate al punto precedente e da quelle oggetto di attribuzione ai futuri aggiudicatari, sono state realizzate dalla Società attuatrice del Piano Particolareggiato e che ogni relativa

obbligazione nei confronti del Comune di Cattolica deve intendersi definitivamente adempiuta per cui nessuna altra pretesa e/o richiesta potrà essere avanzata nei confronti della Curatela.

6.3 – Il Comune di Cattolica procederà ad assumere la delibera con cui sarà prorogata la validità del Piano Particolareggiato di anni 5 (cinque) decorrenti dalla scadenza prevista nella convenzione urbanistica. Inoltre il Comune di Cattolica procederà alla ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti entro il termine di anni 5 (cinque) decorrente dall'inizio dei lavori di completamento di almeno uno degli edifici privati, procedendo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali correlati ai lavori di completamento dei detti edifici privati e provvedendo ai relativi collaudi a sua cura e spese.

7) MODIFICA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

7.1 – Il Comune di Cattolica si obbliga ed impegna a non apportare modifica alcuna alla disciplina urbanistica relativa alle aree oggetto della presente convenzione sino alla integrale attuazione del Piano Particolareggiato di cui al superiore punto 2.

7.2 – E' fatta salva l'ipotesi di eventuali modifiche concordate dal Comune con i proprietari degli edifici, dopo l'emissione da parte del Tribunale di Bologna dei decreti di trasferimento della proprietà dei beni immobili.

8) CESSIONE DELLE AREE DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO AL COMUNE DI CATTOLICA A COMPLETAMENTO DELLA PERMUTA PREVISTA CON CONVENZIONE REP. N. 21554 RACC. N. 7529 DEL 20.07.2005 E CESSIONE DAL COMUNE DI CATTOLICA AL FALLIMENTO DEI FRUSTOLI OCCUPATI.

Considerato:

a) che con l'atto pubblico del 20/07/2005, Rep. N. 21554 – Racc. n. 7529, a ministero del Notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani, il Comune di Cattolica e Immobiliare Valconca S.r.l. avevano convenuto di permutare alcune aree al fine di poter realizzare le opere di urbanizzazione previste nel progetto allegato alla convenzione e di procedere alla costruzione degli edifici di cui al Piano Particolareggiato, e precisamente, le aree previste dall'art. 17 comma 2 ultimo capoverso della convenzione (meglio identificate al Foglio 6, part. 2709, 2713, 2714, 2715, 2716, 2697, 2699, 2729, 2731);

b) che durante la costruzione degli edifici sono state occupate da Immobiliare Valconca S.r.l., con opere, ulteriori piccole porzioni di aree di proprietà del Comune di Cattolica (meglio rappresentate nella planimetria allegata alla presente convenzione), e precisamente le aree così distinte al Catasto Terreni e Fabbricati del medesimo Comune: foglio 6 part. 2718, 2719, 2720, 2722, 2725, 2726, 2724, 2723, 2703, 2706;

ciò considerato le parti convengono di cedere ed alienare, l'una in favore dell'altra i rispettivi diritti di proprietà sulle particelle indicate nei precedenti punti a) e b).

Il prezzo delle aree di proprietà del Comune di Cattolica, distinte al Catasto Terreni e Fabbricati del medesimo Comune: foglio 6 part. 2718, 2719, 2720, 2722, 2725, 2726, 2724, 2723, 2703, 2706, viene convenuto in Euro 17.710,00 che viene pagato integralmente dal Fallimento mediante compensazione con il prezzo di € 17.710,00 del materiale che il Fallimento della “Società Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione” aliena al Comune di Cattolica come da fattura che si allega alla presente sotto la lettera Il materiale venduto si intende consegnato ed accettato dal Comune di Cattolica alla data della sottoscrizione della accettazione della presente proposta da parte del Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l., e con

liberazione quindi del Fallimento medesimo da qualsiasi responsabilità in ordine alla custodia dello stesso.

9 – DEFINIZIONE DEI GIUDIZI PENDENTI

9.1 – A seguito dei trasferimenti di cui al superiore punto 8 e del pagamento da parte di Vittoria Assicurazioni S.p.a. al Comune di Cattolica della somma di € 800.000,00 di cui al separato atto di transazione e quietanza tra il comune di cattolica e Vittoria Assicurazioni spa, il Comune, il Fallimento e Vittoria Assicurazioni S.p.a., si impegnano a definire i giudizi pendenti come segue:

a) il giudizio pendente avanti il T.A.R. Emilia Romagna citato in premessa sarà abbandonato con reciproche rinunce e accettazioni di rinunce;

b) il giudizio di opposizione allo stato passivo del Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione sarà definito con l'ammissione del credito del Comune di Cattolica come indicato al superiore punto 5.3;

c) l'istanza di ammissione tardiva citata in premessa sarà accolta nel progetto di stato passivo nei limiti di cui al superiore punto 5.1, fermo comunque il diritto di Vittoria Assicurazioni S.p.a. di esperire la surroga e/o regresso mediante il deposito di intervento in surroga nella procedura fallimentare, nella posizione del Comune di Cattolica, per effetto e nei limiti del pagamento della somma di € 800.000,00 corrisposta per i titoli di cui al precedente punto 5.1;

d) il giudizio promosso da Vittoria Assicurazioni S.p.a. citato in premessa sarà abbandonato;

e) il giudizio promosso da Vittoria Assicurazioni S.p.a. di opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto dal Comune di Cattolica sarà abbandonato ed il Comune di Cattolica si impegna a non avvalersi del decreto ingiuntivo;

Tutti i giudizi di cui sopra si intendono definiti a spese compensate.

9.2 – Con l'integrale adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo ogni questione relativa ai rapporti sopra menzionati si intende definitivamente risolta, per cui nessuna altra pretesa e/o richiesta per qualsiasi ragione o titolo potrà essere avanzata dalle parti. Inoltre le parti si danno atto che tutte le domande, anche riconvenzionali, svolte nei giudizi sopra richiamati sono fin da ora rinunciate.

9.3 – Le parti intervenienti nel presente atto di transazione si danno reciprocamente atto di rinunciare, come in effetti rinunciano, a svolgere ed avanzare ogni ulteriore pretesa per qualsivoglia ragione o titolo derivante e comunque connesso o conseguente alla convenzione urbanistica ed al Piano Particolareggiato richiamati in premessa.

10– SPESE

Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti al presente atto, quanto agli obblighi di pagamento di Vittoria Assicurazioni S.p.a. nei confronti del Comune di Cattolica, non saranno in alcun modo a carico del Fallimento.

Le spese tutte relative agli atti di trasferimento ed acquisizione di aree conseguenti al presente atto, saranno a carico del Comune di Cattolica, salvo per l'imposta di registro relativa al trasferimento delle aree a favore del Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione.

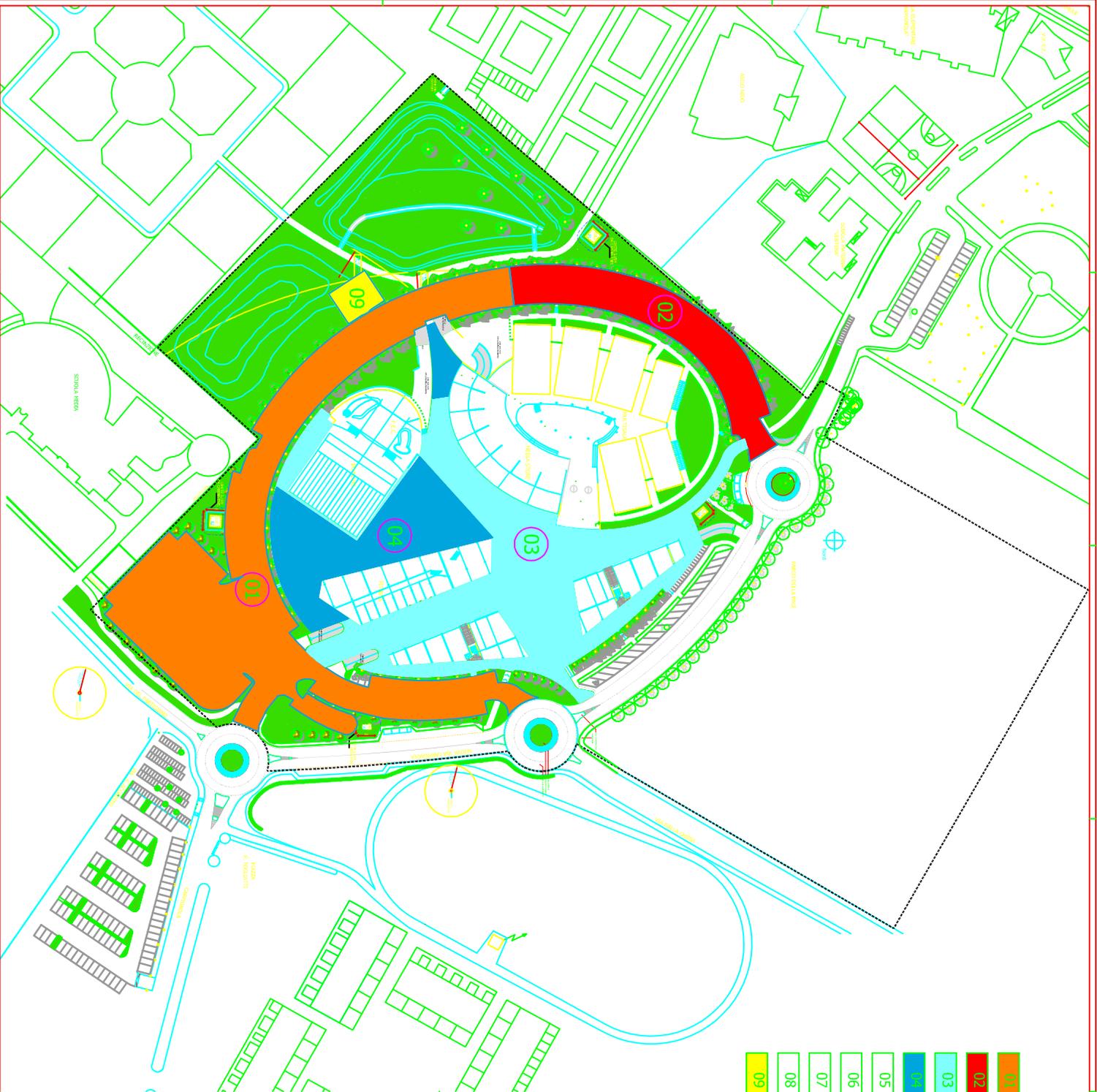
Resta inteso fra le parti del presente accordo che tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti al presente atto non saranno in alcun modo a carico di Vittoria.

11) RINUNCIA DEGLI AVVOCATI AL BENEFICIO DELLA SOLIDARIETÀ.

Gli avvocati delle parti sottoscriveranno per rinuncia al beneficio della solidarietà ai sensi dell'art. 13, comma 8, legge 247/2102.

12)

Tutti i riferimenti contenuti nel presente atto ai rapporti fra il Comune di Cattolica, il Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. e Vittoria Assicurazioni S.p.a., ed alle obbligazioni e definizioni transattive fra il Comune di Cattolica e Vittoria Assicurazioni ed il Fallimento e Vittoria Assicurazioni, si intendono quali condizioni sospensive dell'efficacia del presente atto, da avverarsi entro dieci giorni dalla sua sottoscrizione; pertanto il presente atto acquisirà efficacia nel momento in cui risulterà perfezionato un accordo fra il Comune di Cattolica e Vittoria Assicurazioni, ed un accordo fra il Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. e Vittoria Assicurazioni spa, ove siano contenute tutte le condizioni, obbligazioni e rinunce fra Vittoria Assicurazioni ed il Comune di Cattolica, e fra Vittoria Assicurazioni ed il Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l..



LEGENDA

DESCRIZIONE OPERE DA COMPLETARE

- 01** Posa strato di tappeto di usura
- 02** Posa strato di binder e tappeto di usura
- 03** Pavimentazione piazza pubblica (Incluso arredi urbani)
- 04** Completamento posa canalina Hauraton e sottotondo piazza (tratto compreso tra edificio bowling e Mediator)
- 05** Segnaltica orizzontale e verticale (si veda relazione descrittiva)
- 06** Verde e completamento impianto di irrigazione (si veda relazione descrittiva)
- 07** Marciapiedi (si veda Relazione Descrittiva)
- 08** Fornitura e posa corpi illuminanti (si veda relazione descrittiva)
- 09** Pompe di sollevamento e telecontrollo (vasca di prima pioggia)

Mario GAUDENZINI
di ASSOCIATI

COMUNE DI CATOLICA

PIANO PARTIZIONE ELEGANTO DEL COMPARTO CENTRINO VIDEO CIRCO SPORT "AVANZATO SULLA BASE DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 20/2000 SULLA ZONA DERIVATA DAL PFG D121

PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Incaricato: Ing. Silvia S.A.L.

CONTRATTO: 10/2017/2018/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000

PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PROGETTO: 10/2017/2018/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000