



COMUNE DI CATTOLICA
(Provincia di Rimini)



PIANO OPERATIVO COMUNALE – L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. – art. 30

ALLEGATO 4
ATTI D'OBBLIGO SOTTOSCRITTI
PER GLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

ADOZIONE: Del. C.C. n. 69 del 11/12/2015

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. del

MARZO 2018



COMUNE DI CATTOLICA
(Provincia di Rimini)

POC 2015

PIANO OPERATIVO COMUNALE – L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. – art. 30

ALLEGATO 4
ATTI D'OBBLIGO SOTTOSCRITTI
PER GLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

ADOZIONE: Del. C.C. n. 69 del 11/12/2015

APPROVAZIONE: Del. C.C. n..... del

Il Sindaco

L'Assessore all'Urbanistica,
Lavori Pubblici, Patrimonio,
Protezione Civile

Il Segretario Generale

Mariano GENNARI

Fausto BATTISTEL

Silvia SANTATO

OIKOS Ricerche srl:

Progettista responsabile: Roberto FARINA

Gruppo di lavoro:

Alessandra CARINI, Antonio CONTICELLO

Comune di Cattolica:

Alessandro COSTA (Dirigente Urbanistica)

Luca GAMUCCI (Urbanistica)

Raffaella BOGA (Ambiente)

MARZO 2018

1. TRASFORMAZIONE E DISMISSIONE DI ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL IDEALE

GIOIA MARINA

VILLA OMBROSA

HOTEL MAGDA

HOTEL MAGDA DEPENDANCE.

HOTEL LENA

HOTEL OLYMPIC

HOTEL OASI

PENSIONE MEDUSA

RESIDENCE ELENA

PENSIONE STEFANIA

HOTEL SELENE

HOTEL DOMINIQUE

HOTEL BELLAVISTA

HOTEL RITTER

HOTEL AMOHA

HOTEL LABRADOR

HOTEL LISBOA

HOTEL SOUVENIR

RESIDENCE ARNO

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

Il sottoscritto: **Badioli Tullio**, nato a Cattolica il 13/09/1943 e residente a Cattolica in via Don Minzoni C.F:BDL TLL 43P13 C357R in qualità di legale rappresentante della Soc. Badioli spa proprietaria del fabbricato contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 729 ;

PREMESSO CHE:

- La società Badioli spa nella suddetta qualità, di proprietaria dell' immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 3 mapp.le 729 a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operative Comunale ai sensi del]'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di precedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvsi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 28/06/2013 ha presentato mediante posta elettronica certificata con identificativo messaggio opec271.20130628183626.25253.10.2.15@pec.aruba.it richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di GC n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrate con Del. G.C. n del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggette/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione residenziale sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo e aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;

BADIOLI
spa

- che i Sig./ri Gattoni e Frontini in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diviene impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente e non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 Mapp.le 665, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (A11, 2] L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETA' per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere là dove previste;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese.

BADOLLI
Sda

- a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistica-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n..... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'A.C. in cui verranno precisati:
- le opere e gli impianti da realizzare;
 - le ubicazione degli stessi;
 - I tempi e modi della loro realizzazione;
 - garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
 - i tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

spa
BADIOL
BADIOL

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;

- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

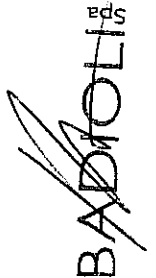
Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li. 16-09-2015


BADIOLI S.p.A.


BADIOLI S.p.A.

Sig.

Sig.

Sig.

Sig.

Sig. in qualità di legale rappresentante della
società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità


BADIOLI S.p.A.

**COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI**

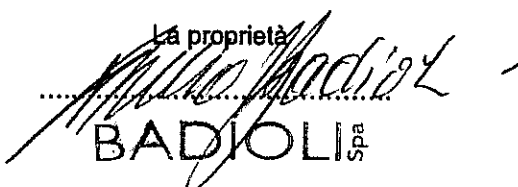
HOTEL IDEALE		<i>19 camere</i>
oIndirizzo	ovia Renzi	
oClassificazione urbanistica	oAUC – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 730 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 880 mq.	
oInformazioni generali	O..... O..... O.....	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	880 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	880 x 0,20 = 176 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	<i>Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario)</i> residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 75 € x 880 mq. = € 33.000	
* EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	176 mq. x 170 €/mq. = 29.920 €
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 29.920
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato O.....	

*

Si fa presente che la struttura in oggetto era considerata marginale con campitura "d" già nel PRG vigente nel 1997. L'attuale proprietà ha acquistato l'immobile 11/11/2004 con rogito notarile REP 10.712 registrato il 13/11/2004 al n.7.663, con l'obiettivo di trasformare l'immobile in residenza abitativa. Su tale immobile purtroppo esisteva un diritto di usufrutto a favore di persona diversa dal nudo proprietario il quale ha ceduto in gestione l'azienda a terzi a nostra insaputa. Solo per questo motivo, allora non si è potuto procedere alla trasformazione. Nel 2013 con rogito notarile del notaio Bernardi Fabbrani Pietro il titolare della nuda proprietà ha acquistato i diritti di usufrutto pertanto, ad oggi, si ritiene che la struttura ha tutte le caratteristiche per essere trattata nella scheda POC come attività turistica-alberghiera marginale ed essere esentata dal pagamento del contributo di sostenibilità di € 33.000,00 (trentatremila,00)

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 16-09-2015

La proprietà

BADIOLI

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ___ del ____

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: VACCARINI LIVIANO
..... nato a TAVULLIA il 21-09-30 e residente a CATTOLICA via LUNGOTAVOLLO 9 C.F. VCC LVN30P21 L081 F, in qualità di legale rappresentante della Soc..... [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.
VINCENZETTI PESARO CATTOLICA - LUNGOTAVOLLO 9 - CATTOLICA
VITTORIA, nato/i a il 11-10-36 e residente/i in via C.F. VNCVTR36R51, in qualità di com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra; 4479T

PREMESSO CHE:

- i/l sig.r/i VACCARINI LIVIANO, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 4 mapp.li 235.....
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 01-07-2013 prot. 20971 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. 109 del 26-08-2015

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
VACCARINI LIVIANO - VINCENZETTI VITTORIA
- che i/l Sig./ri..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 4. Mapp.li. 235....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 21-09-2015

Sig. VACCAMINI LIVIANO (COMPROPRIETARIO) Vaccamini Liviano e

Sig. RA. VINCENTETTI VITTORIA (COMPROPRIETARIA) Vittoria Vincenzi

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo comunale del Comune di Cattolica, attesto
aver notificato oggi il presente ISTANZA

al Sig. VACCAMINI LIVIANO

mediante consegna a mani

in Via LUNGO TAVOLIA n. 9

Cattolica IL MESSO COMUNALE



IL MESSO COMUNALE

Palinquinieri

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL GIOIA MARINA		<i>10 camere</i>
oIndirizzo	o via Lungotavollo	
oClassificazione urbanistica	o Fascia M (assimilata alla fascia I) – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 225 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 850 mq.	
oInformazioni generali	21 SET. 2015 PROT. 032781 CAT. CLASSE FASC.	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	850 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	850 x 0,20 = 170 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 100 € x 850 mq. = € 42.500	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	170 mq. x 200 € = € 34.000
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 34.000	
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 21/09/2015

La proprietà
Veronica Sivila

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

THEORY OF THE EARTH

The theory of the earth is a branch of geology which deals with the origin and development of the earth and its various parts. It is a science which seeks to explain the processes which have shaped the earth and its features. The theory of the earth is based on the study of the earth's structure and the forces which have acted upon it. It is a science which is constantly developing as new discoveries are made and new theories are proposed.

The theory of the earth is a branch of geology which deals with the origin and development of the earth and its various parts. It is a science which seeks to explain the processes which have shaped the earth and its features. The theory of the earth is based on the study of the earth's structure and the forces which have acted upon it. It is a science which is constantly developing as new discoveries are made and new theories are proposed.

The theory of the earth is a branch of geology which deals with the origin and development of the earth and its various parts. It is a science which seeks to explain the processes which have shaped the earth and its features. The theory of the earth is based on the study of the earth's structure and the forces which have acted upon it. It is a science which is constantly developing as new discoveries are made and new theories are proposed.

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: VINCENZETTI VITTORIA

....., nato a PERNO il 11-10-36 e residente a CATTOLICA, via LUNGOTAVOLLO, 9 C.F. VNCVTR36R516479T....., in qualità di legale rappresentante della Soc..... [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.; JACCARINI LIVIANO, nato/i a TAVULLIA il 01-09-30 e residente/i in via CATTOLICA LUNGOTAVOLLO, 9 C.F. JCCJVN30P21LOBTF....., in qualità di com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

VINCENZETTI VITTORIA PREMESSO CHE:

· i/l sig./ri JACCARINI LIVIANO....., nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 4, mapp.li 235.....

a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 01-07-2013 prot. 20971 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. 109 del 26-08-2015

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato; JACCARINI LIVIANO - VINCENZETTI VITTORIA
- che i/l Sig./ri..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 4. Mapp.li.....²³⁵, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 21-09-2015

Sig. VINCENZETTI VITTORIA (COMPROPRIETARIA) Vincenzi Vh Vittorie

Sig. VACCARINI LIVIANO (COMPROPRIETARIO) Vaccarini Liviano

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL GIOIA MARINA		<i>10 camere</i>
oIndirizzo	o via Lungotavollo	
oClassificazione urbanistica	o Fascia M (assimilata alla fascia I) – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 225 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 850 mq.	
oInformazioni generali	o.....	
	o.....	
	o.....	
	o.....	
	o.....	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	850 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	850 x 0,20 = 170 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 100 € x 850 mq. = € 42.500	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	170 mq. x 200 € = € 34.000
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 34.000
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 21/09/2015.....

La proprietà

Vincenzo Valtorio

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. __ del ____

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: SIG. GASPARINI MASSIMO

....., nato a CATTOLICA 020452 residente a CATTOLICA via DON PIROLLI C.F. GSPHSM52D02C357A in qualità di legale rappresentante della Soc. VILLA OMBROSA SRL [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 526

....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di AMMINISTRATORE GENERALE del Comune di Cattolica (RN) com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/i sig./ri GASPARINI MASSIMO nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp. li 526.....

21 SET. 2015

PROT. 1032827
CAT. CLASSE FASC.

a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 01-07-2013 prot. 21002 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. 109 del 26-08-2015

CONSIDERATO CHE:

- L'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione RESIDENZIALE sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/i Sig./ri GASPARINI MASSIMO in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1. Mapp.li... 526....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere là dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

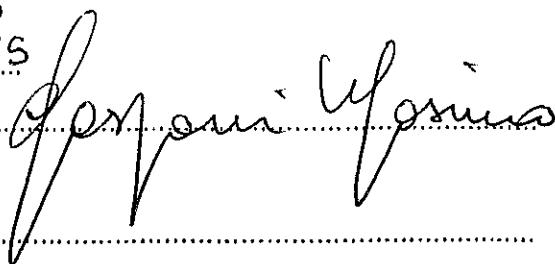
- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 17-09-2015

Sig.



Sig.

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

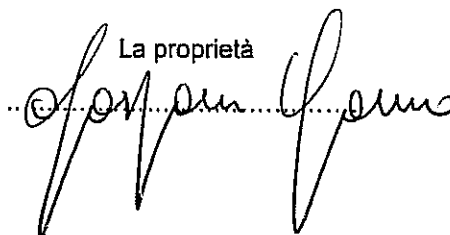
Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL VILLA OMBROSA		33 camere
oIndirizzo	o via Del Prete	
oClassificazione urbanistica	o Fascia T-R - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 1.160 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 1.040 mq.	
oInformazioni generali	o	
	o	
	o	
	o	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 174 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	1.040 x 0,85 = 884 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	884 x 0.30 = 265 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	85 € x 884 mq. = € 75.140	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	174 mq. x 105 € = € 18.270
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	265 mq. x 180 € = € 47.700
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 65.970
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 17-09-2015.

La proprietà


Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. 109 del 26-08-2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

21 SET. 2015

Il sottoscritto/i: PRATELLI TERENZIO

PROT. 032729

....., nato a CATTOLICA il 29-7-49 e residente a CATTOLICA, via Boule 75, C.F. PRATELLI 492903579, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 4540-4542, nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietario/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/ sig./ri PRATELLI, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp. li 4540-4542
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 21.005 prot. 1/2/2015 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. del

CONSIDERATO CHE:

- L'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/ Sig./ri..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ⁶⁵⁴⁰ ~~4.542~~ Mapp.li. ^{4.542} ~~4.542~~....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

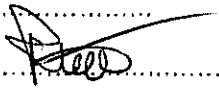
Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig. 

Sig.

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

SCHEDA 16/17

**COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI**

HOTEL MAGDA		32 camere
oIndirizzo	ovia Del Prete	
oClassificazione urbanistica	oFascia T-R - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 1.171 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 980 mq.	
oInformazioni generali	o..... ARCHIVIO GENERALE	
	o..... 21 SET. 2015	
	o..... PROT. 032729	
	o..... CAT. CLASS. FASC.	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 176 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	980 x 0,85 = 833 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	833 x 0,30 = 250 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	85 € x 833 mq. = € 70.850	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	176 mq. x 105 € = € 18.480
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	250 mq. x 180 € = € 45.000
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 63.480
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, ...

La proprietà

.....

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

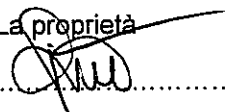
COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL MAGDA – DEPENDANCE		8 camere
oIndirizzo	ovia Del Prete	
oClassificazione urbanistica	oFascia T-R - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 960 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 180 mq.	
oInformazioni generali	O..... O..... O.....	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 144 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: $P1 = 30mq./100 mq. di SC resid. realizzata$	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	$180 \times 0,85 = 153 mq. di SC$ (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	$153 \times 0,30 = 56 mq.$	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	$85 € \times 153 mq. = € 13.005$	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	$144 mq. \times 105 € = € 15.120$
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	$56 mq. \times 180 € = € 10.080$
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 25.200
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato O.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, ...

La proprietà



Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: ZARZAROLI VINCENZO
ISCHITELLA (FG) CATTOLICA
....., nato a il 24.2.42 e residente a via LA MALFA
ZN2UN243B24.5.332 K....., in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a
dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 554.....;
....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di
com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- il/ sig./ri ZARZAROLI....., nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 3, mapp.li 554.....
a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data prot. ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che il/ Sig./ri..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ³... Mapp.li. ⁵⁵⁴....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

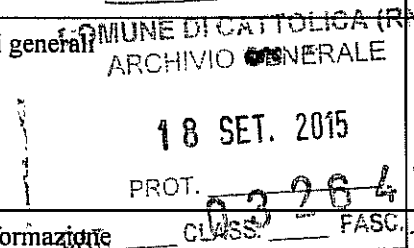
Sig.

Sig.

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

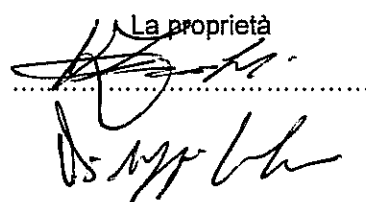
Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL LENA		30 camere
oIndirizzo	o via Risorgimento – via Rossini	
oClassificazione urbanistica	o Fascia I - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 320 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 750 mq.	
oInformazioni generali		
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 48 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	750 x 0,85 = 637,5 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	637,5 x 0,30 = 191 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 100 €/mq. - terziario: 75 €/mq.	
Importo dovuto	100 € x 637,5 mq. = € 63.750	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	48 mq. x 125 € = € 6.000
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	91 mq. x 200 € = € 38.200
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 44.200
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, ...

La proprietà


29603

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: BERTUCCINI GABRIELLA
....., nato a MILANO il 27/02/1948 e residente a SARONNO via MIOLA, 37....., C.F. BRIGRL48B67F205P....., in qualità di legale rappresentante della Soc..... [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.;
....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietario/o del Fg. 1..... mapp. 129..... di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/l sig./ri BERTUCCINI nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 4 ^{PALE} mapp.li 129.....
a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 29/04/2014 prot. 14045 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri..... BERTUCCINI in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate . La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1. Mapp.li.....¹²⁹, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:
- ☐ le opere e impianti da realizzare;
 - ☐ le ubicazione degli stessi;
 - ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
 - ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
 - ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 16/09/2015

Sig.

fahille Benvenuti

Sig.

Rosetta Maria Benvenuti

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo comunale del Comune di Cattolica, atteso
aver notificato oggi il presente

el Sig. BENVENUTI GABRIELLA

mediante consegna a mani ROSELLA

BENVENUTI ROSA ANNA

in Via CASA COMUNALE

Cattolica 27/08/2015

IL MESSO COMUNALE
Benvenuti



ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

la
I/ sottoscritto: ORNELLA BERTUCCINI
nato a Milano il 29/06/49 e residente a Catania via 14. Av. Coste e lle
BRTRLL 49 H 69 F2055 in qualità di ~~legale rappresentante della Soc.~~ [com]proprietario/a (48%)
dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.;
....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di
com/proprietario/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- la sig. Ornella Bertuccini
i/ sig./ri Bertuccini, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al
N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. ... mapp.li
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della
L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed
approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi
pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che
attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
 - la Proprietà in data prot. ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
 - con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per
la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni
richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli
Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le
modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni
definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a
destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da
destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di
"contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere
al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede
di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/ Sig./ri..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste
dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella
scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di
seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ... Mapp.li....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IIVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:
- ☐ le opere e impianti da realizzare;
 - ☐ le ubicazione degli stessi;
 - ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
 - ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
 - ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig. Amelia Bertone

Sig.

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo comunale del Comune di Cattolica, atteso
aver notificato oggi il presente ISTANZA

al Sig. BENVENUTI OLIVIA

mediante consegna a mani SOLELLA

BENVENUTI ROSA MARIA

in Via PIA COMUNITA'

Cattolica 27/08/2015

IL MESSO COMUNALE

patunguani



COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL OLYMPIC		<i>39 camere</i>
oIndirizzo	o via Fiume	
oClassificazione urbanistica	oFascia T-R - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 559 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 1.450 mq.	
oInformazioni generali	oAttività cessata dal 2008	
	o.....	
	o.....	
	o.....	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 84 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici:	
	P1 = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	1.450 x 0,85 = 1.232,5 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	1.232,5 x 0,30 = 370 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	85 € x 1.232,5 mq. = € 104.760	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	84 mq. x 105 € = € 8.820
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	370 mq. x 180 € = € 66.600
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 75.420
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o..... o.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 16/09/2015.

La proprietà
Rosetta Berlusconi

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ___ del ____

844831

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/ sottoscritto/i: SIG. SILVIO ALDAJESE

....., nato a NAPOLI il 05-01-1960 e residente a via C.F. LDN.SLV.60AOS.F831R in qualità di legale rappresentante della Sot [cdm] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 1034 nato/i a il e residente/i in via C.F. in qualità di com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

i/ sig./ri SILVIO ALDAJESE nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp.li 1034.....

a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 01-07-2013 prot. 21026 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. 109 del 26-08-2015

CONSIDERATO CHE:

l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;

pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione RESIDENZIALE sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;

che i/ Sig./ri SILVIO ALDAJESE in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1. Mapp.li. 1034....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, lì 13-09-2015

Sig. *F. & Stella Marice*

Sig. *Luigi Abben*

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

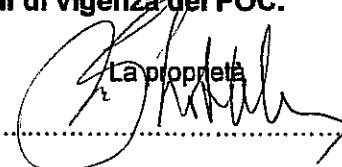
Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL OASI		36 camere
oIndirizzo	o via Perugia	
oClassificazione urbanistica	o Fascia T-R - sub-ambito "RIQ"	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 1.316 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 633,3 mq.	
oInformazioni generali	O..... O..... O.....	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 197,4 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: $P1 = 30 \text{ mq.} / 100 \text{ mq. di SC resid. realizzata}$	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	$633,3 \times 0,85 = 538,3 \text{ mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)}$ – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	$583,3 \times 0,30 = 161,5 \text{ mq.}$	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	$85 \text{ €} \times 583,3 \text{ mq.} = \text{€} 45.755$	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	$197,4 \text{ mq.} \times 105 \text{ €} = \text{€} 20.725$
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	$161,5 \text{ mq.} \times 180 \text{ €} = \text{€} 29.070$
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 49.795
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato O.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 17-09-2015.....


 La proprietà

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n° 109 del 26-08-2015

17 SET. 2015

PROT.

032298

CAT. CLASS. FASC.

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

I sottoscritti:

Maria Luisa Ubalducci, nata a Rimini il 07/11/1956 e residente a Cattolica, via Verdi n. 17, C.F. BLD MLS 54S47 H294E, in qualità di comproprietaria dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 4 mapp. 880;

Giovanni Ubalducci, nato a Rimini il 12/06/1961 e residente a Cattolica, via Don Minzoni n. 61, C.F. BLD GNN 61E12 H294O, in qualità di comproprietario dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 4 mapp. 880;

PREMESSO CHE:

- i sig.ri Maria Luisa Ubalducci e Giovanni Ubalducci, nella suddetta qualità, sono proprietari degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 4 mapp.li 880.
a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 19/11/2013 prot. 35943 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. 109 del 26/08/2015.

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetti proponenti di cui sopra., nella richiamata qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione residenziale o terziaria sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto in qualità di "contributo di sostenibilità" (non dovuto in quanto l'esercizio è assimilato agli esercizi marginali), oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i Sig.ri Maria Luisa Ubalducci e Giovanni Ubalducci in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione, compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, non concludersi positivamente l'iter Amministrativo il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 4 Mapp.li 880, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. 109 del 26 agosto 2015

5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;
6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:
 - ☐ le opere e impianti da realizzare;
 - ☐ le ubicazione degli stessi;
 - ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
 - ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
 - ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

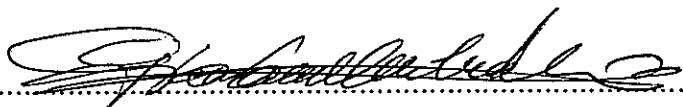
Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 17/09/2015

Sig. 

Sig. 

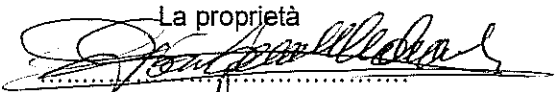
Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

PENSIONE MEDUSA		57 camere
oIndirizzo	ovia Don Minzoni	
oClassificazione urbanistica	oAUC - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 1.200 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 2.100 mq.	
oInformazioni generali	o Attività alberghiera cessata nel 1999: assimilato agli esercizi marginali o In base al comma 6 dell'art.3 della L.R. 28/1990 l'autorizzazione allo svincolo prevista dal POC è subordinata a specifico nulla osta rilasciato dalla Giunta regionale.	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	2.100 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	2.100 x 0,20 = 420 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è assimilato agli esercizi marginali	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	420 mq. x 170 € = € 71.400
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 71.400
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 17/09/2015

La proprietà



Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. 10 del 26/08/2012

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. del 26 agosto 2015

COMUNE DI CATTOLICA (RN)
ARCHIVIO GENERALE

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

13924/2014

17 SET. 2015

PROT. _____

CAT. _____

CLASS. 03

FASC. _____

Il sottoscritto:

Gattoni Gino, nato a ~~CATTOLICA~~ ^{02/02/55} il e residente a Cattolica in via C. Battisti 40 C.F. ~~GTGNI5580203579~~ in qualità di proprietario dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 665 ;

Il sottoscritto:

Gattoni Gianni, nato a ~~CATTOLICA~~ ^{02/06/42} il e residente a Pesaro in via Luzzati 10 C.F. ~~GTGNN4240703574~~ in qualità di proprietario dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 665 ;

Il sottoscritto:

Gattoni Maria Elena, nata a ~~PESARO~~ ^{06/03/69} il e residente a Cattolica in via Pisacane 3 C.F. ~~GTMLN6904664734~~ in qualità di proprietario dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 665 ;

Il sottoscritto:

Gattoni Roberta, nata a ~~CATTOLICA~~ ^{31/01/1960} il e residente a Cattolica in via Pisacane 3 C.F. ~~GTTRN6007103578~~ in qualità di proprietario dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 665 ;

Il sottoscritto:

Frontini Silvana, nata a ~~CATTOLICA~~ ^{27/02/1928} il e residente a Cattolica in via Pisacane 3 C.F. ~~FRNSVN2885203578~~ in qualità di proprietario dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 665 ;

PREMESSO CHE:

- i/l sig.r/i **Gattoni Gino, Gattoni Gianni, Gattoni Maria Elena, Gattoni Roberta, Frontini Silvana** nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 3 mapp. 665
a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operative Comunale ai sensi del] art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di precedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvsi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 29/04/2014 prot. 13924 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;

- con deliberazione di GC n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrate con Del. G.C. n del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggette/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione residenziale sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i Sig./ri Gattoni e Frontini in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate . La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diviene impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente e non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 Mapp.le 665, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (A11, 2) L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETA' per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previste;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese.
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistica-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n..... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'A.C. in cui verranno precisati:
 - le opere e gli impianti da realizzare;
 - le ubicazione degli stessi;
 - I tempi e modi della loro realizzazione;

- garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
 - i tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del private proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operative Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li.....

Sig.

Sig.

Sig. Monty Liman..... in qualità di legale rappresentante della
società.....

Allegato A:Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

RESIDENCE ELENA		<i>13 bilocali</i>
oIndirizzo	ovia Curiel	
oClassificazione urbanistica	oFascia I - sub-ambito H - R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 416 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 671 mq.	
oInformazioni generali	oStruttura declassata in data 27/12/2002 con Del. C.C. n.93	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	671 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	671 x 0,20 = 134 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è stato classificato "marginale" a seguito del bando 2002	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	134 mq. x 200 € = € 26.800
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 26.800
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, ...

La proprietà
Roberto Gotte
proprietari
Frutini Silvano
Gotte Marie Elena
proprietari

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ___ del ___

SLIP n. 54

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. 109 del 26 agosto 2015

COMUNE DI CATTOLICA (RN)
ARCHIVIO GENERALE

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

18 SET. 2015

PROT.

032672

CAT. _____ CLASS. _____ FASC. _____

Il sottoscritto Tintoni Giovanni, nato a Cattolica il 28.11.1935 e residente a Cattolica in via Corridoni 15, C.F. TNTGNN35S28C357A, in qualità di legale rappresentante della società Hotel Stefania di Tintoni Giovanni e C. snc con sede in Cattolica via Corridoni 15 – P.IVA 00316510403 – proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il N.C.E.U. di Cattolica al F. 3 mappale 542;

PREMESSO CHE:

- La società Hotel Stefania di Tintoni Giovanni e C. snc nella suddetta qualità, è proprietaria dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 3 mappale 542 a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di precedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 29.04.2014 prot. 13928 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di GC n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrate con Del. G.C. n 109 del 26.08.2015

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto il soggetto proponente di cui sopra, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione residenziale sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte (della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi) (dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto in qualità di "contributo di sostenibilità"), oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;

- che il Sig. Tintoni Giovanni in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diviene impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente e non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobile identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 Mapp.le 542, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (A11, 2] L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETA' per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARA DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previste;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IIVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese.

- a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) individuazione e attuazione ,delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistica-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come sopra specificata redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;
6. a stipulare una convenzione attuativa con l'A.C. in cui verranno precisati:
- le opere e gli impianti da realizzare;
 - le ubicazione degli stessi;
 - i tempi e modi della loro realizzazione;
 - garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
 - i tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operative Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica ,li. 18.09.2015.....

Il Sig. Tintoni Giovanni in qualità di legale rappresentante della società Hotel Stefania di Tintoni Giovanni e C. snc



Allegati: Copia del Documento di identità, copia codice fiscale

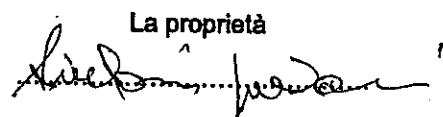
HOTEL STEFANIA
 di Tintoni Giovanni & C. S.n.c.
 Via Corridoni, 15 - Tel. 0541.
 47041 - CATTOLICA (RN)
 Cod. Fisc. e Part. IVA 00 31651 040 3

**COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI**

PENSIONE STEFANIA		15 camere
oIndirizzo	oVia Corridoni	
oClassificazione urbanistica	oFascia T-R – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 1.210 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 782 mq.	
oInformazioni generali	O.....	
		
	O.....	
		
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	782 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	782 x 0,20 = 156 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 85 € x 782 mq. = € 33.235	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	156 mq. x 180 € = € 28.080
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 28.080
NOTE	o Il dato della SF = 1.210 mq. è stimato o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 18.09.2015

La proprietà


HOTEL STEFANIA

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. del Tintoni Giovanni & C. S.n.c.

Ricevuto in data 11/09/2015

Via Corridoni, 15 - Tel. 0541.777777
47041 - CATTOLICA (RN)
Cod. Fisc. e Part. IVA 00 31651 040 3

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

La sottoscritta:

Ercoles Giacomina, nata a Cattolica il 02.07.1929 e residente a Cattolica, via Perugia n°8, C.F.- RCL GMN 29L42 C357F, in qualità di proprietaria dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 4430 sub I;

PREMESSO CHE:

- la sig.ra Ercoles Giacomina, nella suddetta qualità, è proprietaria degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp. 4430 sub I
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 27/06/2014 prot. 20853 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.109 del 26/08/2015

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto il soggetto proponente di cui sopra, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione Alberghiera sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che la Sig.ra Ercoles Giacomina in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione, compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, non concludersi positivamente l'iter Amministrativo il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto

Ercoles Giacomina

all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

- Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 Mapp.li 4430 sub. 1, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;
6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:
 - ☐ le opere e impianti da realizzare;
 - ☐ le ubicazione degli stessi;
 - ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
 - ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

- 7 A PRESTARE GARANZIA DELL'OBLIGO DEGLI ADEMPIMENTI INDIVIDUATI NELLA CONVENZIONE ATTUATIVA A MEZZO DI FIDEJUSSIONE BANCARIA DI ADEGUATO IMPORTO.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

. LADDOVE IL PROPONENTE, O I SUOI AVENTI CAUSA, NON ADEMPIANO ALLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE, IL COMUNE, OLTRE ALL'ESERCIZIO DEI POTERI DI AUTOTUTELA IN VIA AMMINISTRATIVA, POTRÀ:

- ADIRE L'AUTORITÀ GIUDIZIARIA COMPETENTE PER OTTENERE L'ACCERTAMENTO DELL'INADEMPIMENTO, LA CONDANNA DELL'INADEMPIENTE ALL'ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI DA QUESTI ASSUNTE ANCHE IN FORMA SPECIFICA, LA CONDANNA AL RISARCIMENTO DEL DANNO;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

IL PRESENTE ATTO SARÀ REGISTRATO IN CASO D'USO INTEGRALMENTE NEI SUOI ARTICOLI.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

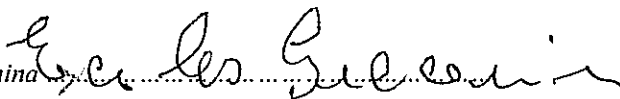
Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- COPIA DEL CODICE FISCALE E DOCUMENTO D'IDENTITÀ, IN CORSO DI VALIDITÀ, DEI SOTTOSCRITTORI;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Cattolica, lì 18.09.2015

Sig.ra Ercoles Giacomina



Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL SELENE		<i>15 camere</i>
oIndirizzo	o via Perugia	
oClassificazione urbanistica	oFascia T-R – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 308 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 495 mq.	
oInformazioni generali	oAttività alberghiera cessata da oltre 10 anni: assimilato agli esercizi marginali o.....	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: $P1 = 20 \text{ mq.}/100 \text{ mq. di SC resid. realizzata}$	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	495 mq. di SC ($SC = SU + 0,6 \text{ Sup. accessoria}$)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	$495 \times 0,20 = 99 \text{ mq.}$	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è assimilato agli esercizi marginali	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	$99 \text{ mq.} \times 180 \text{ €} = \text{€ } 17.820$
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 17.820
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC. _____

18 SET. 2015
 Cattolica, ...

La proprietà
E. Geronzi

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ¹⁰⁹ del 26/08/2015

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale N. 109 del 26.08.2015

COMUNE DI CATTOLICA (RN)
ARCHIVIO GENERALE

21 SET. 2015

ATTO UNILATERALE D' OBBLIGO

PROT. 2788

CAT. 03 CLASS. 2788 FASC.

I sottoscritti **BELEMMI Anna Maria**, n. a Cattolica il 05.03.1940 ed ivi residente in Via Verdi, N. 11, **C. F. – BLM NMR 40C45 C357J**, **BERTI Domenica**, n. a Pesaro il 25.07.1964 e residente a Cattolica in Via Pitagora, N. 2, **C. F. – BRT DNC 64L65 G479L**, **BERTI Sante**, n. a Pesaro il 15.04.1968 e residente a Cattolica in Via E. Toti, N. 28, **C. F. – BRT SNT 68D15 G479T** e **BERTI Paolo**, n. Morciano di Romagna il 16.04.1972 e residente a Cattolica in Via A. Costa, N. 33, **C. F. – BRT PLA 72D16 F715Y**, in qualità di comproprietari dell' edificio ubicato a Cattolica in Via A. Costa, N. 35 – 35 / A, distinto presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Cattolica al Foglio 4, Mappali N. 4313 / Sub. 1 e N. 4313 / Sub. 2 ;

PREMESSO CHE :

- i Sigg. **BELEMMI Anna Maria**, **BERTI Domenica**, **BERTI Sante** e **BERTI Paolo**, nella suddetta qualità, sono comproprietari dell' immobile sopraccitato censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cattolica al Foglio 4, Mappali N. 4313 / Sub. 1 e N. 4313 / Sub. 2 ;
- a seguito dell' avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell' art. 30 della L. R. N. 20 / 2000), avvenuta il 01. Luglio. 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC ;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento, che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi cinque anni ,
- i Sigg. **BELEMMI Anna Maria**, **BERTI Domenica**, **BERTI Sante** e **BERTI Paolo**, in data **07.08.2014**, **Prot. N. 25957**, ha presentato richiesta di inserimento nel POC per l' immobile di loro proprietà ubicato a Cattolica in Via A. Costa, N. 35 – 35 / A, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cattolica al Foglio 4, Mappali N. 4313 / Sub. 1 e N. 4313 / Sub. 2 ;
- con deliberazione di G. C. N. 68 del 20.05.2015 è stato approvato il “ Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC “, successivamente integrato con Delibera di G. C. N. 109 del 26.08.2015 ;

CONSIDERATO CHE :

- l' Amministrazione Comunale ha valutato l' intervento proposto sull' immobile in esame – alle condizioni richiamate nel seguito – idoneo all' inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con Delibera G. C. N. 68 del 20.05.2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto ;

x *Belem Anna Maria*

x *Berti Paolo*

x *[Signature]*

1

x *Domenica Berti*

- pertanto i soggetti proponenti di cui sopra, nella richiamata qualità sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori SC = 912 Mq. a destinazione residenziale sulla SF = 331 Mq. evidenziata dalla scheda allegata ;

- che i **Sigg. BELEMMI Anna Maria, BERTI Domenica, BERTI Sante e BERTI Paolo** in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori ;

CONSIDERATO INOLTRE CHE :

a) Oggetto del presente atto d' obbligo –

Il presente atto d' obbligo ha per oggetto l' inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P. O. C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P. S. C. vigente ed alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per i privati proprietari sopraccitati alla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P. O. C. . Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e / o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico – edilizio –

L'immobile ubicato a **Cattolica in Via A. Costa, N. 35 – 35 / A**, distinto presso il **Catasto dei Fabbricati del Comune di Cattolica al Foglio 4, Mappali N. 4313 / Sub. 1 e N. 4313 / Sub. 2**, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio del titolo abilitativo, nel caso di Permesso di Costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall' approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 della L. R. 15 / 2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO :

- **La Ditta proprietaria BELEMMI Anna Maria, BERTI Domenica, BERTI Sante e BERTI Paolo**, per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DÌ OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda allegata alla presente ;
2. a corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire convenzionato), oltre al contributo di costruzione relativo al costo di costruzione, anche agli oneri di urbanizzazione secondaria ;
3. a curare, a propria cura e spese :

a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico); indagini richieste da Enti e/o

x *Belemmi Anna Maria* 2

x *Berti Paolo*

x *Berti Sante*

x *Domenica Berti*

Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento ;

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli Enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia ;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione all'intervento, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico - edilizia dell'area ;

4. a presentare entro cinque anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono ;

I PRIVATI INOLTRE ACCETTANO CHE :

- Le superfici, i volumi e gli importi economici indicati nella scheda allegata alla presente potranno subire variazioni di modesta entità in sede di presentazione dello stato legittimato dell'immobile ;

- Alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le Norme del Codice Civile in materia di contratti ;

- Sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali della convenzione conseguente all'attuazione della presente proposta preliminare ;

Laddove i proponenti o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà :

- in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante ;

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico dei proponenti.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati :

- Copie dei Codici Fiscali e documenti d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori ;

- Scheda tecnica ;

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

Cattolica, lì 21.09.2015

Sig.ra BELEMMI Anna Maria

x Belemmi Anna Maria

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

PENSIONE DOMINIQUE		<i>15 camere</i>
oIndirizzo	o via A. Costa	
oClassificazione urbanistica	oAUC - sub-ambito H - R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 331 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 912 mq.	
oInformazioni generali	oAttività alberghiera cessata da oltre 10 anni: assimilato agli esercizi marginali o.....	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	912 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	912 x 0,20 = 182 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è assimilato agli esercizi marginali	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	82mq. x 170 € = € 30.940
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 30.940
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 21/09/2015....

La proprietà

x Belen Anna Noia
x Giovanni Forte
x Rita Paolo
x Domenico Berti

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/ sottoscritto/i: VANNI MARIA CRISTINA

....., nato a DESARO il 12/1/57 e residente a CATTOLICA via BOVIO 42...., C.F. VNNMCR57AS29479....., in qualità di legale rappresentante della Soc..... [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 4 mapp. 20.....; VENERANDI BRUNELLA, nato/i a CATTOLICA il 15/5/32 e residente/i in via BOVIO C.F. VNRBML32E55C357 in qualità di com/proprietario/o del Fg. 4 mapp. 20..... di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/ sig./ri VENERANDI-VANNI., nella suddetta qualità, sono/ è proprietario/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 4 mapp.li 20.....
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 5/12/2014..... prot. 36636... ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. 109 del 26/8/2015

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione..... Res sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/ VANNI-VENERANDI..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 4 Mapp.li...26....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:
- ☐ le opere e impianti da realizzare;
 - ☐ le ubicazione degli stessi;
 - ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
 - ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
 - ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig. Isabella Maria Cinti

Sig. Joseph Bonella

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL BELLAVISTA		<i>9 camere</i>
oIndirizzo	ovia G. Marconi angolo via G. Verdi	
oClassificazione urbanistica	oFascia AUC (AC.s Ambiti urbani consolidati di impianto storico) - sub-ambito H – R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 1.645 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 395 mq.	
oInformazioni generali	oStruttura declassata a seguito del bando 2002	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	395 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	395 x 0,20 = 79 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è stato	
Importo dovuto	classificato "marginale" a seguito del bando 2002	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	79 mq. x 170 € = € 13.430
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 13.430
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato O.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 15-9-2015.....

La proprietà

Uanni Maria Cento

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n° del 26-8-2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: Mussoni Roberto
Cattolica 17-5-54 SGioranni 62
....., nato a il e residente a via Parrocchia, C.F.
....., in qualità di legale rappresentante della Soc..... [com]proprietario/a
dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 620
128 RT 5457C 354 H
....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di
com/proprietario/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/l sig.r/i Mussoni....., nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. ... mapp.li
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data prot. ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ¹ Mapp.li... ^{C20}..., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig.

M. Rossi Fanta

Sig.

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

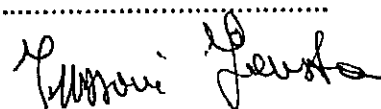
**COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI**

HOTEL RITTER		36 camere
oIndirizzo	ovia Dante	
oClassificazione urbanistica	oFascia T-R - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 327 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 950 mq.	
oInformazioni generali	O..... O..... O.....	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 49 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	950 x 0,85 = 807,5 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	807,5 x 0,30 = 242 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	85 € x 807,5 mq. = € 68.635	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	49 mq. x 105 € = € 5.145
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	242 mq. x 180 € = € 43.560
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 48.705
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato O.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite al fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, ...

La proprietà

.....


Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

RETRATTA IN DATA 14/04/2015

ADESIONE

MODERATO 11/01/15



SCHEDA 78

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. 109 del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

28723

Io sottoscritto/i: CIRONE ANGELINA

....., nato a MASCHITO il 23/09/59 e residente a CATTOLICA via TORINO 21/A C.F. CRN.NLN.59P63.F006B in qualità di legale rappresentante della Soc. ANOMA HOTEL NAPP s.r.l. di Cirone Angelina & C. dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 1025

....., nato/i a il e residente/i in via C.F. COMUNE DI CATTOLICA (RN) com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra; ARCHIVIO GENERALE

PREMESSO CHE:

15 SET. 2015

• i/l sig. r/ra CIRONE ANGELINA, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp. 1025

CAT. _____ CLASS. _____ FASC. _____

a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 29/12/2014 prot. 42683 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. 109 del 26/08/2015

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l sig. r/ra CIRONE in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1. Mapp.li....1025....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

~~BOZZA~~

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 15/3/2015

Sig.

Sig.

Sig. Cirone Angelina in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

AMOHA HOTEL-NAPPI S.a.s.
di Cirone Angelina & C.
Via Perugia, 6 - 47041 CATTOLICA
P. IVA: 024302810402

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL AMOHA		<i>27 camere</i>
oIndirizzo	ovia Perugia	
oClassificazione urbanistica	oFascia T-R - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 305 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 790 mq.	
oInformazioni generali	O..... O..... O.....	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 46 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	790 x 0,85 = 671,5 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	671,5 x 0,30 = 201 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	85 € x 671,5 mq. = € 57.075	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	46 mq. x 105 € = € 4.830
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	201 mq. x 180 € = € 36.180
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 41.010
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato O.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 15/3/2015....

La proprietà
AMOHA HOTEL NAPPI S.a.s.
 di Girone Angelina & C.
 Via Perugia 64 - 47041 CATTOLICA
 P. IVA: 04 382 810 402

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. 108 del 26/08/2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: CICCOLETTI ROBERTO

....., nato a CATTOLICA il 07/08/1974 residente a CATTOLICA via RENZINI N° 3 C.F. CCC RRT 37H07C377G, in qualità di legale rappresentante della Soc. CICCOLETTI ROBERTO E C. SNC [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 754.....;, nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

LA SOC. CICCOLETTI ROBERTO E C. SNC in sig./ri V....., nella suddetta qualità, ~~sono~~ è proprietario degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 3 mapp.li 754.....

a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 30/12/2014 prot. 42750 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. del 26/08/2015

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
 - pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione RESIDENZIALE sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- CICCOLETTI ROBERTO
che i/ Sig./ri..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

2) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3. Mapp.li. 754....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della visibilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

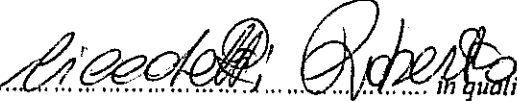
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 18/03/2015

Sig.

Sig.

Sig.  in qualità di legale rappresentante della società RICCOLETTI ROBERTO E C.

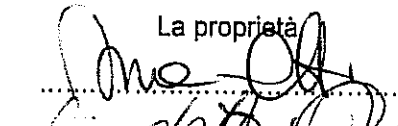
Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL LABRADOR		28 camere
oIndirizzo	o via Buozzi	
oClassificazione urbanistica	oAUC - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 980 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 1.200 mq.	
oInformazioni generali	O..... O..... O.....	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 147 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: PI = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	1.200 x 0,85 = 1.020 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi PI dovuti	1.020 x 0,30 = 306 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	75 € x 1.020 mq. = € 76.500	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	135 mq. x 95 € = € 13.965
Parcheggi pubblici	Monetizzazione PI	306 mq. x 170 € = € 52.020
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 65.985
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato O.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 18/08/2015

La proprietà

 Riccardo Roberti
 Filippini Lillorea

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I sottoscritti:

BRIZZI BRUNO nato a Cattolica il 11/08/1958 (BRZ BRN 58M11 C357D) proprietario per 1/5;
 BRIZZI ESTER nata a Cattolica il 11/04/1952 (BRZ STR 52D51 C357R) proprietario per 1/5;
 BRIZZI ROBERTA nata a Cattolica il 02/10/1953 (BRZ RRT 53R42 C357S) proprietario per 1/5;
 BACCHINI ADAMO nato a Pesaro il 24/12/1968 (BCC DMA 68T24 G479P) proprietario per 1/10;
 BACCHINI LUCIA nata a Pesaro il 29/10/1976 (BCC LCU 76R69 G479O) proprietario per 1/10;
 ROMANI GIUSEPPE GIANI nato a Cattolica il 19/03/1942 (RMN GPP 42C19 C357D) proprietario per 1/5;

in qualità di comproprietari di immobile in Comune di Cattolica, via Belvedere, denominato pensione "Lisboa", identificato al Catasto: F. 4, particella n. 642 sub 1, D/2, classe 3, vani 6, R.C. € 8.366,60.

PREMESSO CHE:

- i sig.ri BRIZZI BRUNO, BRIZZI ESTER, BRIZZI ROBERTA, BACCHINI ADAMO, BACCHINI LUCIA, ROMANI GIUSEPPE GIANI, nella suddetta qualità, sono comproprietari degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 4 mappali 642.
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 30/12/2014 prot. 42791 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n 109 del 26/08/2015

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetti proponenti di cui sopra, nella richiamata qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione Residenziale sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di

sostenibilità"], oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;

- che i Sig.ri BRIZZI BRUNO, BRIZZI ESTER, BRIZZI ROBERTA, BACCHINI ADAMO, BACCHINI LUCIA, ROMANI GIUSEPPE GIANI, in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente Atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 4 Mapp.le. 642 secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA.

CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETA' per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere là dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle

opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;

4. a curare, a propria cura e spese:

a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Nonne nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)

b) l'individuazione e attuazione, delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le nonne, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

O le opere e impianti da realizzare;

O le ubicazione degli stessi;

O tempi e modi della loro realizzazione;

O garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

O tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le nonne del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

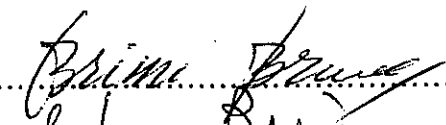
I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

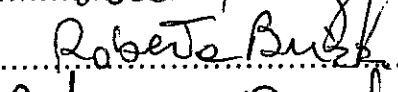
- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

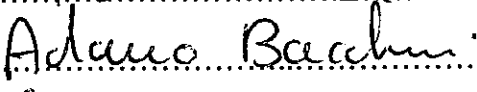
Letto, approvato e sottoscritto

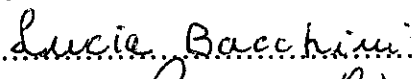
Cattolica, lì 11/09/2015

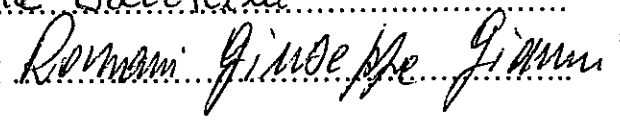
Sig. BRIZZI BRUNO 

Sig. ra BRIZZI ESTER 

Sig. ra BRIZZI ROBERTA 

Sig. BACCHINI ADAMO 

Sig. ra BACCHINI LUCIA 

Sig. ROMANI GIUSEPPE GIANI 

Allegata A: Copia del Documento di identità

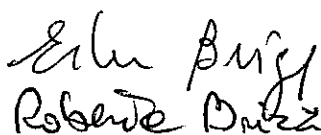
COMUNE DI CATTOLICA-POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

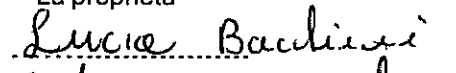
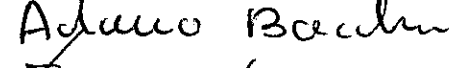
HOTEL LISBOA		<i>24 camere</i>	
O Indirizzo	O via G. Marconi		
O classificazione urbanistica	O AUC (AC.s Ambiti urbani consolidati di impianto storico) - sub-ambito H		
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 225 mq.		
	Superficie Complessiva esistente Se: 800 mq.		
O Informazioni generali	O F 4, particella n. 642 sub 1, D/2, classe 3, RC € 8.366,60 O l'azienda alberghiera denominata "Pensione Lisboa" ha cessato definitivamente l'attività in data 29/11/2016 O.....		
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC		
	Cessione 15% SF = 34 mq. (o monetizzazione)		
	Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq./100 ma. di SC resid. realizzata		
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	800 x 0,85 = 680 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione		
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato		
Parcheggi P1 dovuti	680 x 0,30 = 204 mq.		
CALCOLO CONTRIBUTO DISOSTENIBILITA'			
Importo a mq. di SC	residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.		
Importo dovuto	75 € x 680 mq. = € 51.000		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI			
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	35 mq. x 95 € = €	3.230
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	204 mq. x 170 € = €	34.680
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 37.910	
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato O		

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 11/09/2015

La proprietà


 Roberto D'Amico


 Lucia Bacchini

 Adriano Bacchini

 Bruni Bruni

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. 109 del 26/08/2015


 Romani Giuseppe Gianni

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: CANOLI ANTONIO
 nato a CATTOLICA il 16/04/54 e residente a CATTOLICA, via P. NENNI, 3, C.F.
 in qualità di legale rappresentante della Soc. [com]proprietario/a
 dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 55;
 nato/i a il e residente/i in via C.F.
 com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

in qualità di
 COMUNE DI CATTOLICA (RM)
 ARCHIVIO GENERALE

PREMESSO CHE:

- i/l sig./ri CANOLI ANTONIO, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp.li 55.....
 a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 30/12/2014 prot. 42830 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

17 SET. 2015

PROT. 03239

CAT. CLASSE FASC.

CONSIDERATO CHE:

- L'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri CANOLI ANTONIO in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1. Mapp.li...55....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ~~X~~ le opere e impianti da realizzare;
- ~~X~~ la ubicazione degli stessi;
- ~~X~~ tempi e modi della loro realizzazione;
- ~~X~~ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ~~X~~ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 17/09/2015

* Sig. Gi. Autunno

Sig.

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL SOUVENIR		<i>34 camere</i>
oIndirizzo	ovia Del Prete	
oClassificazione urbanistica	oFascia T-R - sub-ambito H – R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 675 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 985 mq.	
oInformazioni generali	oStruttura declassata a seguito del bando 2002	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	985 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	985 x 0,20 = 197 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è stato classificato "marginale" a seguito del bando 2002	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	97 mq. x 180 € = € 35.460
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 35.460
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 17/09/2015

La proprietà
** Coli. Autori*

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. __ del ____

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: CAVOLI ALBERTO

....., nato a CATTOLICA il 06.03.61 e residente a CATTOLICA, via PONCHIEU A. 2, C.F. CYLLRT61C06C357F....., in qualità di legale rappresentante della Soc. [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 55.....

....., nato/i a il e residente/i in via C.F. COMUNE DI CATTOLICA (RN) in qualità di ARCHIVIO GENERALE com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

17 SET 2015 032393

- i/l sig./ri CAVOLI ALBERTO....., nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili-censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp.li 55..... CAT. CLASS. FASC.

a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 30/12/2014 prot. 42830 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri CAVOLI ALBERTO in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ¹ Mapp.li.....⁵⁵, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

~~X~~ le opere e impianti da realizzare;

~~X~~ le ubicazione degli stessi;

~~X~~ tempi e modi della loro realizzazione;

~~X~~ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

~~X~~ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 17/09/2015

Sig.

Sig.

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL SOUVENIR		<i>34 camere</i>
oIndirizzo	oVia Del Prete	
oClassificazione urbanistica	oFascia T-R - sub-ambito H – R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 675 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 985 mq.	
oInformazioni generali	oStruttura declassata a seguito del bando 2002	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	985 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	985 x 0,20 = 197 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è stato classificato "marginale" a seguito del bando 2002	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	97 mq. x 180 € = € 35.460
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 35.460
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 17/09/2015

La proprietà


Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. __ del ____

SCUOLA 85

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: MAGNANI GIANNINA

....., nato a MISANO il 14/12/29 e residente a CATTOLICA, via DEL PRETE V. 89, C.F. MGNNGNN29T44FZ44R, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 55;

....., nato/i a il e residente/i in via C.F. COMUNE DI CATTOLICA (RN) in qualità di ARCHIVIO GENERALE
com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

17 SET. 2015

- i/l sig.r/i MAGNANI GIANNINA, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp.li 55.....

CAT. ... 032394 FASC. ...

a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 30/12/2014 prot. 42830 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri MAGNANI GIANNINA in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate . La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ⁵⁵ 1. Mapp.li....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

~~X~~ le opere e impianti da realizzare;

~~X~~ la ubicazione degli stessi;

~~X~~ i tempi e modi della loro realizzazione;

~~X~~ la garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

~~X~~ i tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 17/09/2015

* Sig. Mauro Giannini

Sig.

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL SOUVENIR		<i>34 camere</i>
o Indirizzo	o via Del Prete	
o Classificazione urbanistica	o Fascia T-R - sub-ambito H – R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 675 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 985 mq.	
o Informazioni generali	o Struttura declassata a seguito del bando 2002	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	985 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	985 x 0,20 = 197 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è stato classificato "marginale" a seguito del bando 2002	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	97 mq. x 180 € = € 35.460
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 35.460
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o.....	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 17/09/2015

La proprietà -
X Mapelli Giovanni

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. __ del ____

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

l/i sottoscritto/i: SIG. NASINI GIUSEPPE

....., nato a CATTOLICA il 27-01-46 e residente a PESARO, via VIOLE 15, C.F. NSN GPP 46A27 C351Q, in qualità di legale rappresentante della Soc..... [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 1081.....;, nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/i sig./ri NASINI GIUSEPPE, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 3 mapp.li 1081.....
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 31-12-2014 prot. 42908 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. 109 del 26-08-2015

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione RESIDENZIALE sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/i Sig./ri NASINI GIUSEPPE in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ³ Mapp.li...¹⁰⁸¹....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

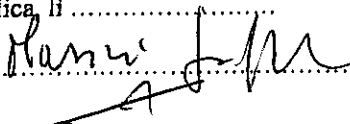
LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, lì

Sig. 

Sig.

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

SCUOLA 86

**COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI**

RESIDENCE ARNO		8 alloggi
oIndirizzo	ovia Fiume	
oClassificazione urbanistica	oFascia T-R – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 200 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 397 mq.	
oInformazioni generali	o..... COMUNE DI CATTOLICA (RN) ARCHIVIO GENERALE o..... 21 SET. 2015 0.3.2826 o..... RECT. CAT. CLASSE FASC.	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	397 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	397 x 0,20 = 79,4 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 85 € x 397 mq. = € 16.870	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	79,4 mq. x 180 € = € 14.290
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 14.290
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 17-09-2015...

La proprietà
Maria J. R.

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n° 19 del 26-08-2015

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: SIG.RA MASINI CESARINA
....., nato a CATTOLICA al 2103/49 e residente a ASPIATICO, via TINTORETTO 75, C.F. MSJ.CR249C61C357S, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 1081.....;, nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/l sig./ri MASINI CESARINA nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 3 mapp.li 1081.....
a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 31-12-2014 prot. 42908 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. 109 del 26-08-2015

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione RESIDENZIALE sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri MASINI CESARINA in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate . La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n.102 del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:
- ☐ le opere e impianti da realizzare;
 - ☐ le ubicazione degli stessi;
 - ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
 - ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
 - ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

S. JEDA 86

**COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI**

RESIDENCE ARNO		8 alloggi
oIndirizzo	o via Fiume	
oClassificazione urbanistica	o Fascia T-R – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 200 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 397 mq. (RN)	
oInformazioni generali	o.....	
	o.....	
	o.....	
	o.....	
	o.....	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	397 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	397 x 0,20 = 79,4 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 85 € x 397 mq. = € 16.870	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	79,4 mq. x 180 € = € 14.290
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 14.290	
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

La proprietà sottoscrive le condizioni sopra definite ai fini dell'inserimento nel POC 2015 e della realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di vigenza del POC.

Cattolica, 11-09-2015....

La proprietà

..... *Orsine Morini*

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. 10 del 26-08-2015

2. INTERVENTI IN AMBITI DEL PSC

HOLIDAY COMPANY

COLL-L.c via QUARTO

AMBITO "RIQ" – BIOHOTEL

PARCONAVI

AR.9 VIA ALLENDE

AR.3 VIA EMILIA-ROMAGNA

DIAMANTE.OSPEDALE (Giovanetti)

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

Il sottoscritto:

MAIOLI SIMONE, nato a Rimini il 14/12/1965 e residente a Riccione, viale Dante Alighieri n. 33/b, C.F. MLASMN65T14H294X, in qualità di legale rappresentante della Soc.HOLIDAY COMPANY srl proprietaria dell'area contraddistinta presso il N.C.T. del Comune di Cattolica al Fg. 2 mapp. 15, 65, 4083, 4084;

PREMESSO CHE:

- la soc. HOLIDAY COMPANY srl, nella suddetta qualità, è proprietaria degli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Cattolica, al Fg. 2 mapp.li 15, 65, 4083, 4084

a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;

- la Proprietà in data prot. ha presentato richiesta di inserimento nel POC;

- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n..... del

CONSIDERATO CHE:

· l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;

· pertanto il soggetto proponente di cui sopra, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione residenziale sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;

· che il Sig. Maioli Simone in qualità di legale rappresentante della soc. Holiday Company in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostantivi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.T. del Comune di Cattolica al Fg. 2 Mapp.li 15, 65, 4083, 4084, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LA PROPRIETÀ per se, successori ed aventi causa, **DICHIARA DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;

2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;

3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;

4. a curare, a propria cura e spese:

a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)

b) l'individuazione e attuazione, delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di

intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 09 SET 2015

Sig. Maioli Simone in qualità di legale rappresentante della società Holiday Company srl



Allegato A: Copia del Documento di identità

(proposta n. 6)

ST = 56.029 mq.

Di cui: 8.414 mq. fascia di rispetto ferroviaria

10.953 mq. zona di tutela caratteri ambientali laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 22 PTCP)

Indice perequativo: $Ip = 0,05 \text{ mq. di SC / mq. di ST per ST} = 36.662$

$Ip' = 0,025 \text{ mq. di SC / mq. di ST per ST'} = 19.367$

Intervento strategico per realizzazione parco pubblico e per 100% ERS: $k = 1,5$

- DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI- SC = $1,5 [1.833,1 + 484,2] = 3.476 \text{ mq.}$ (diritti edificatori residenziali assegnati dal POC 2015)

Usi: residenza - Altezza max edifici: 8 m. – 2 piani (possibile quota 20% Hmax = 11 m. – 3 piani)

L'edificazione si concentra su una fascia di **16.800 mq.** (30% della ST), entro la quale sono ricavati i parcheggi pubblici (il verde pubblico rientra nella cessione delle aree per il parco territoriale).

- DOTAZIONI TERRITORIALI : PARCHEGGI pubblici (min 20% della SC) e VERDE pubblico (min 60% della SC)

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(3.476 - 100) \times 0,20 = 675,2 \text{ mq.}$

Contributo di sostenibilità: $0,30 \times 3.476 \text{ mq.} \times 750 \text{ €} = 782.100 \text{ €}$

Corrispettivo del contributo di sostenibilità:

-convenzionamento per l'affitto e la vendita del 100% degli alloggi: quota eccedente il minimo del 20% prescritto dal POC 2015 (675,2 mq.):

affitto convenzionato o vendita convenzionata con riduzione 20% prezzo di mercato (da 2.250 €/mq. ridotto a 1.800 €/mq): 30% del valore (monetizzazione) della riduzione = $(3.476 - 675,2) \text{ mq.} \times 225 \text{ €} \times 0,30 = 189.054 \text{ €}$

-cessione aree per parco territoriale:

aree vincolate $19.367 \text{ mq.} \times 5 \text{ €/mq.} = 96.835 \text{ €}$

aree non vincolate $(56.029 - 16.800 - 1.930 - 19.367) = 17.932 \text{ mq.} \times 10 \text{ €} = 179.320 \text{ €}$

Totale cessione aree **276.155 €**

-rotatoria intersezione via Gori – via Emilia-Romagna **200.000 €**

-pista ciclabile lato nord via Emilia-Romagna

sviluppo m. $150 \times 2,5 \times 60 \text{ €} = 22.500 \text{ €}$

sistemazione stradale e percorso pedonale	
m. 150 x 60 € + (150 x 2,0 x 50 €) =	24.000 €
ciclabile parco	
m. 470 x 2,5 x 60 € =	70.500 €
Totale ciclabili e pedonali	117.000 €

TOTALE OPERE da realizzare, AREE da cedere ed ERS aggiuntiva da realizzare a compensazione del contributo di sostenibilità **782.109 €**

MODALITA' ATTUATIVA: PUA – Piano particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata dal POC

Cattolica, 09 SET. 2015

La proprietà



Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. __ del ____

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: Gamboni Giovanni
....., nato Tavilla il 6-6-47 e residente a S. Giovanni, via Colombo 21, C.F. GHBGXX 47 H 06 H 06 L 08 1 Y in qualità di legale rappresentante della Soc. SPP [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.;
....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietari/o del Fg. 4 mapp. 5070-5071 di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/i sig./ri, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. ... mapp.li
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 27-01-2015 prot. 2741 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. del

CONSIDERATO CHE:

- L'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione RES sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/i Sig./ri Gamboni Giovanni in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 4 Mapp.li. 5070-5071, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig.

Sig.

Sig. Gamboni Giovanni in qualità di legale rappresentante della società G.P.R.
di Gamboni Giovanni & C SNC

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA- POC 2015 - AMBITO COLL-L.C VIA QUARTO

(Proposta n. 20 – proprietà Gamboni)

Ambito soggetto a IUC (AC mq.680 + COLL-L-c. mq.2.400)

Ampiamento della SF indicata graficamente nel RUE vigente fino ad una **SF = 1.150 mq.**
(incremento di 450 mq.),

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC= 0 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI : PARCHEGGI pubblici (min 20% della SC) e VERDE pubblico
(min 60% della SC che concorre alle ulteriori aree da cedere) oltre le ulteriori aree da cedere
all'interno del comparto

Concorso all'edilizia residenziale sociale

Non dovuto

Contributo di sostenibilità:

-cessione al Comune di un frustolo di terreno di mq. 70 e la sua sistemazione come percorso
viario urbano di collegamento tra il bocciodromo comunale in via Quarto e il parcheggio
pubblico adiacente.

Aree aggiuntive da cedere al Comune in base al POC:

450 mq. – 70 mq. (area aggiuntiva ceduta) = 380 mq.

valore delle aree non cedute al Comune, ri-acquisite dalla proprietà (SF):

$380 \text{ mq.} \times 100 \text{ €} = 38.000 \text{ €}$

Corrispettivo del contributo di sostenibilità

Opere da realizzare:

Sistemazione tratto stradale mq. 70 x 200 euro = 14.000 €

Somma da versare

24.000 €

MODALITA' ATTUATIVA: Permesso di costruire convenzionato, esteso all'intera area
perimetrata dal POC

Cattolica, 12-9-2015

La proprietà

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

l/I sottoscritto/i: MARCHINI FABRIZIO

....., nato a MARCIANA il 06-06-66 e residente a CATTOLICA, via UMBRIA 15, C.F. MRC FRZ 65406 F745K, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 1106;

....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/I sig.r/ri, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. ... mapp.li

a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data prot. ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/I Sig./ri..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ... Mapp.li....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig. *Resoluto Fabiano*

Sig.

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: Sig.ra FORLANI FRANCESCA
....., nato a CATTOLICA il 06/02/64 e residente a ROMA, via DELLE VACCHE N°2, C.F. FRL FNC 64B46C357A, in qualità di legale rappresentante della Soc. EFFE - EFFE [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.
....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietari/o del Fg. 3 mapp. 804 - 810 di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/l sig.r/ri Soc. EFFE - EFFE, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 3 mapp.li 804 - 810
a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 01/07/2013 prot. 21025 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

- L'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ³ Mapp.li. ~~804~~-810, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 21/09/2015

Sig.

Sig. VEDI DATI ALLEGATI

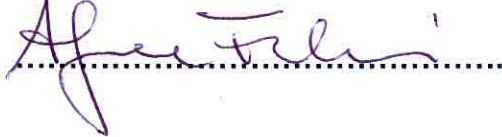
Sig. *francesco* in qualità di legale rappresentante della società **EFFE - EFFE**
CON SEDE IN CATTOLICA (RN)
VIALE RASI - SPINELLI N. 34
P.IVA 02004420408

Allegato A: Copia del Documento di identità

EFFE-EFFE S.R.L.
Sede Legale:
Lungomare Rasi Spinelli, 34
47841 Cattolica (RN)
C.F./P.I. 02004420408

ALTRI SOCI:

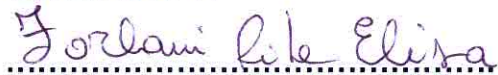
- **FORLANI AGNESE** nata a Cattolica il 27/12/1951, ivi residente in Via Verdi n. 16


.....

- **FORLANI MARIA BEATRICE** nata a Cattolica il 17/08/1957, ivi residente in Via Porto n. 50 int. 6,


.....

- **FORLANI RITA ELISA** nata a Rimini il 21/10/1953, residente in Cattolica in Via Amici n. 11


.....

(proposta n. 30)

La norma di PSC (art. 44 c.7 e art. 49 c.11) relativa agli ambiti “riq” prevede la possibilità di attuare previo inserimento nel POC un intervento urbanistico-edilizio (attraverso piano particolareggiato o intervento unitario convenzionato), con attribuzione di diritti edificatori pari a 0,50 mq. di SC per mq. di SF, incrementabili fino a 0,65 mq./mq. in caso di trasferimento di diritti edificatori da altri ambiti e a 1,3 mq./mq. in caso di demolizione e realizzazione di una nuova struttura alberghiera.

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC = 2.400 mq

Usi ammessi: al piano terra: pubblico esercizio (ristorante-bar) (uso U11)
ai piani superiori: esercizio alberghiero (uso U40)

Altezza massima: 21 m.

DOTAZIONI TERRITORIALI: PARCHEGGI pubblici (min. 40% della SC) e VERDE pubblico (min. 60% della SC)

Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali:

Le dotazioni di parcheggi pertinenziali per i pubblici esercizi costituiscono superfici accessorie che il POC assegna in **aggiunta ai diritti edificatori 2**.

Gli altri spazi accessori (autorimesse pertinenziali per gli usi alberghieri, depositi, ecc.) costituiscono superfici accessorie che rientrano nel calcolo della SC “ordinaria” assegnata dal POC.

Variante al RUE collegata al POC:

modifica comma 1 art. 42, con cui si chiarisce la non prescrittività della scheda normativa di PSC, ai sensi della L.R. 20/2000 modificata dalla L.R. 6/2009, per quanto riguarda l'indice massimo in caso di demolizione e realizzazione di una nuova struttura alberghiera.

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), anche attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

terziario: $(2.400 - 100) \times 2.250 \text{ €} \times 0,10 \times 0,50 = 258.750 \text{ €}$ $\times 0,20 \times 3.000 \times 0,10 \times 0,50 = \text{€ } 69.000$

VEDI NOTA (1) A FINE SCHEDA

Contributo di sostenibilità: deriva dal seguente calcolo:

Contributo di sostenibilità = differenza tra i valori degli usi definiti attraverso il POC e quelli attuali ammessi in assenza di POC.

Fascia M

usi introdotti dal POC: 1000 €/mq. di residenza x SC residenziale di progetto + 750 €/mq. di usi terziari x SC usi terziari di progetto

usi ammessi in assenza di POC: 750 €/mq. di usi terziari x SC usi terziari esistenti

Contributo di sostenibilità = 25% dell'incremento.

Si propone l'inserimento nel POC della seguente scheda normativa:

Superfici di progetto e relative dotazioni:

U40 – USI ALBERGHIERI: SU = 600 mq. – parcheggi pertinenziali: 1 posto auto ogni 40 mq. di SC = 24 posto auto (Sa = 600 mq. in autorimessa interrata assegnata dal POC come Sa aggiuntiva – SC totale = 960 = mq.) –

parcheggi pubblici da cedere 384 mq.

U40 – PUBBLICI ESERCIZI: SU = 900 mq. – parcheggi pertinenziali: 1 posto auto ogni 40 mq. di SC = 36 posti auto in autorimessa (Sa = 900 mq. in autorimessa interrata assegnata dal POC come Sa aggiuntiva – SC totale = 1440 mq.) – parcheggi pubblici da cedere: 576 mq.

USI	SU	Sa	SC (SU + 0,6 Sa)	Park pert	P1
ALBERGO	600	600	960	24 p.a.	384
PUBBL. ESER.	900	900	1.440	36 p.a.	576
TOTALI	1.500	1.500	2.400 (*)	60 p.a.	960 mq.

(*) di cui 540 mq. aggiuntivi (posti auto pertinenziali in autorimessa per uso pubblici esercizi) e 1.860 mq. di SC di diritti-base assegnati dal POC

Indice – base: $1.860 / 1.154 = 1,61$ mq. di SC / mq. di SF >1,30

Pertanto per assegnare questi diritti edificatori occorre che con Variante al RUE adottata contestualmente al POC sia previsto l'incremento dei diritti edificatori assegnati dal POC in aggiunta all'indice-base anche per le superfici accessorie per parcheggi pertinenziali interrati realizzati di interventi di ristrutturazione / riqualificazione con destinazioni alberghiere.

In quest'ultimo caso l'indice – base diventa: $1.500 / 1.154 = 1,30$ mq./mq.

Calcolo contributo di sostenibilità:

Vista la duplice destinazione d'uso dell'opera prevista (ricettiva-pubblico esercizio), si ritiene di poter applicare il contributo alla sola parte ad uso terziario per una superficie di mq. 1.440

Usi terziari attuali: $V = 600$ mq. (dato ipotetico, da verificare) $\times 750 \text{ €} = 450.000 \text{ €}$
Usi futuri Terziario $1.440 \times 750 = 1.080.000 \text{ €}$

Contributo (25% della differenza): $0,25 \times 630.000 = 157.500 \text{ €}$

Corrispettivo del contributo di sostenibilità

Opere di manutenzione e arredo da realizzare; € 157.500 (Sistemazione tratto lungomare Rasi Spinelli/opere di riqualificazione della piazza 1° Maggio)

Infrastrutture necessarie per la sostenibilità dell'insediamento

Opere di manutenzione e qualificazione degli spazi pubblici adiacenti all'ambito da riqualificare

MODALITA' ATTUATIVA: Permesso di costruire convenzionato, esteso all'intera area perimetrata dal POC

NOTA (1): in relazione a quanto previsto dall'art. A-6 ter L.R. 20/2000: "Il contributo non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti, aventi le destinazioni produttive appena citate", si ritiene che si debba considerare nel calcolo la sola quota di nuovo insediamento ad uso ricettivo stralciando la quota in ampliamento del pubblico esercizio esistente.

Si ottiene perciò $(960-100) \times 2.250 \text{ €} \times 0,10 \times 0,50 = 96.750 \text{ €}$

NOTA (2): data la ristrettezza della tempistica di concertazione con l'Amministrazione Comunale, ci si riserva di verificare l'esatta quantificazione dei contributi onerosi sopra descritti e di un'eventuale diversa corresponsione degli stessi, prima della sottoscrizione definitiva in fase di redazione dell'atto di convenzione.

Cattolica, 21/09/2015

La proprietà

EFFE-EFFE S.R.L.
Sede Legale
Lungomare Rasi Spinelli, 34
47841 Cattolica (RN)
C.F./P.I. 02004420408

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

Il sottoscritto:

Rag. Minguzzi Giovanni, in qualità di legale rappresentante della **Soc. COSTA PARCHI SPA** con sede legale in Cattolica „Piazzale delle Nazioni n.1/a.. P.IVA 02511720407..proprietaria dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 1763

PREMESSO CHE:

- la società COSTA PARCHI SPA, nella suddetta qualità, è proprietaria degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp.li ...1763 (ex delphinarium).....
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 12.03.2015 prot. 7913.. ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il “Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC”, successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.. residenziale sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di “contributo di sostenibilità”, oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che la soc. COSTA PARCHI SPA nella persona del rag. Giovanni Minguzzi, in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate . La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da

tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione, compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, non concludersi positivamente l'iter Amministrativo il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

- Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ... Mapp.li, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:
 - le opere e impianti da realizzare;
 - le ubicazione degli stessi;
 - tempi e modi della loro realizzazione;
 - garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
 - tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
- 7 a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

;

- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

. Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

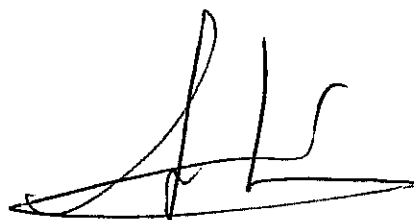
I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 08.09.2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Minguzzi', written over a horizontal line.

Sig.ag. GIOVANNI MINGUZZI.... in qualità di legale rappresentante della società...COSTA PARCHI SPA

Allegato A: Copia del Documento di identità

(proposta n. 35)

1.800 mq. di SC già assegnati dal POC 2009 e trasferiti in ambito AN.1 Torconca acquisendo da parte del Comune un' area di superficie 12.012 mq.

Diritti assegnati dal POC 2015:

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC = 1.000 mq. condizionati alla cessione al Comune dell'area dell'ex delphinarium

Usi: residenza

Da trasferire:

DOTAZIONI TERRITORIALI : PARCHEGGI pubblici e VERDE pubblico da reperire/monetizzare negli ambiti di atterraggio secondo gli usi da insediare

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS:

Diamante (781- 100) x 0,20 = 136,2 mq. x 2.250 € x 0,20 x 0,50 = **30.645 €**

Arena (219 -100) x 0,20 = 23,8 mq x 3.000 € x 0,10 x 0,50 = **3.570 €**

La monetizzazione è pari a: **34.215 €**

Contributo di sostenibilità:

- in area Diamante – Ospedale: 781 mq. di SC
contributo: 0,30 x 781 mq. x 750 € = **175.725 €**

- in area "riq" ex Arena Italia: 219 mq.
contributo: 0,25 x 219 mq. x 750 € = **41.063 €**

Totale contributo di sostenibilità: 216.788 €

Corrispettivo del contributo di sostenibilità:

Realizzazione di opere di sistemazione di Piazza delle Nazioni

MODALITA' ATTUATIVA: Permessi di costruire convenzionati, relativi agli interventi edilizi nelle due aree di trasferimento dei diritti edificatori assegnati.

Cattolica, 8.09.2015

La proprietà

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. del

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto: **GERANI SILVANO**, domiciliato in Cattolica (RN), via Renzi, n.6, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della NUOVA MODA IMMOBILIARE SPA con sede in San Giovanni in Marignano, Via Malpasso n. 723/725 (CF e P. IVA 03886820400) PEC: nuovamoda@legalmail.it, proprietaria dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 mapp. 150 (sede edificio), [26, 34, 1383, 2606, 2620, (2067, 2621, espropriate recentemente per pubblica utilità) – aree per verde e parcheggi sul retro] ;

PREMESSO CHE:

- Il sig. **GERANI SILVANO**, nella suddetta qualità, è proprietario degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 6 mappali 150 (sede edificio), [26, 34, 1383, 2606, 2620, (2067, 2621, espropriate recentemente per pubblica utilità) – aree per verde e parcheggi sul retro]
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 30/12/2014 prot. 42795 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n 109 del 26/08/2015.

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) 2.165,4 mq. a destinazione residenza, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, ~~medio-piccole strutture di vendita~~), pubblici esercizi, attività direzionali e terziarie ad elevato carico urbanistico, sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità"], oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che il Sig. **GERANI SILVANO**, nella suddetta qualità, in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste

dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente Atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 Mapp.li. 150 (sede edificio), [26, 34, 1383, 2606, 2620, (2067, 2621, espropriate recentemente per pubblica utilità) – aree per verde e parcheggi sul retro], secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LA PROPRIETA' per se, successori ed aventi causa, DICHIARA DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:

a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità

delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)

b) l'individuazione e attuazione, delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

O le opere e impianti da realizzare;

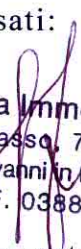
O le ubicazione degli stessi;

O tempi e modi della loro realizzazione;

O garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

O tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.


Nuova Moda Immobiliare S.p.A.
Via Malpasso, 723 - 725
442 San Giovanni in Marignano - RN
P.I. e C.F. 03886820400

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 21/09/2015

GERANI SILVANO, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della
NUOVA MODA IMMOBILIARE SPA

Nuova Moda Immobiliare s.p.A.
Via Malpasso, 723 - 725
47842 San Giovanni in Marignano - RN
P.I. e C.F. 03886820409

Allegato A: scheda POC 2015 AMBITO AR.9 – VIA ALLENDE

Allegato B: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA- POC 2015 - AMBITO AR.9 VIA ALLENDE

(proposta n. 64) (PROPOSTA DI MODIFICA E INTEGRAZIONE SCHEDA)

ST = 2.926 mq.

SC esistente = 3.453 mq.

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI : $0,5 \times 3.453 + 0,15 \times 2926 = 1.726,5 + 438,9 = 2.165,4$ mq.

Totale potenzialità edificatoria realizzabile nell'ambito AR.9: **2.165,4 mq. di SC** (usi residenziali e terziari complementari).

Usi ammessi: residenza, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, ~~medio-piccole strutture di vendita~~), pubblici esercizi, attività direzionali e terziarie ad elevato carico urbanistico

Da realizzare sul sedime dell'edificio attuale da demolire (1.160 mq.) su tre livelli, oltre ad un piano interrato o seminterrato (superficie che rientra nel calcolo della SC, conteggiata al 60%).

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(2.165,4 - 100,0) \times 0,20 = 413,08$ mq.

L'eventuale monetizzazione è pari a:

$413,08 \text{ mq.} \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = \mathbf{92.943 \text{ €}}$

Contributo di sostenibilità ambito AR.9

Diritti perequativi assegnati alla proprietà dell'ambito: 2.165,4 mq.

Valore futuro: $750 \times 2.165,4 = 1.624.050 \text{ €}$

Valore attuale: $3.453 \text{ mq.} \times 350 \text{ €} = 1.208.550$

Contributo = $0,25 \times (1.624.050 - 1.208.550) = \mathbf{103.875 \text{ €}}$

corrispettivo del contributo di sostenibilità

opere di sistemazione del parcheggio e verde pubblico da realizzare in parte dell'area su via Allende e in parte sull'area adiacente al torrente Ventena **destinare per realizzare opere pubbliche su via Emilia-Romagna all'ingresso della città per € 103.875**

MODALITA' ATTUATIVA: Permesso di costruire convenzionato, esteso all'intera area perimetrata dal POC

Cattolica, 21/09/2015

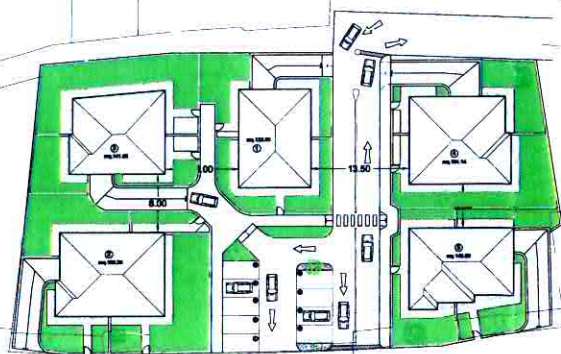
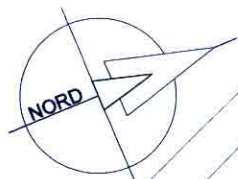
La proprietà

Nuova Moda Immobiliare S.p.A.
Via Malpasso, 723 - 725
47842 San Giovanni in Marignano - RN
P.I. e C.F. 03886820400

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo di cui alla DGC n. 109 del 26/08/2015

COMPARTO - AR 9
"EX GILMAR" - via Allende

PLANIMETRIA GENERALE - SCHEMA
SCALA 1:500



VIA S. ALLENDE

Nuova Moda Immobiliare s.p.A.
Via Malpasso, 723 - 725
47842 San Giovanni in Marignano - RN
P.I. e C.F. 03839620400

Scatto 73

BOZZA

21 SET. 2015

032790

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

I/l sottoscritto/i:

Biagiotti Danilo, nato a Urbino il 09/09/1957 e residente a Cattolica, P.le della Repubblica n°15, C.F. BGTDNL57P09L500T, in qualità di legale rappresentante dell'immobile [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 mapp. 125;

Biagiotti Sofia, nata/i a Urbino il 04/05/1959 e residente/i in via Dalla Chiesa C.A 15 n°5 C.F. BGTSFO59E44L500E, in qualità di com/proprietari/o del Fg. 6 mapp. 125 di cui sopra;

Biagiotti Derno, nato/i a Urbino il 13/11/1931 e residente/i in via Milano 1 C.F. BGTDRN31S13L500T, in qualità di com/proprietari/o del Fg. 6 mapp. 125 di cui sopra;

Mili Maria, nato/i a Urbino il 26/03/1934 e residente/i in via Milano 1 C.F. MLIMRA34C66L500A, in qualità di com/proprietari/o del Fg. 6 mapp. 125 di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/l sig.r/ri Biagiotti Danilo, Biagiotti Sofia, Biagiotti Derno, Mili Maria, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 6 mapp.li 125
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 10/12/2014 prot. 40760 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n°109 del 26/08/2015.

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione residenziale sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri Biagiotti Danilo, Biagiotti Derno, Biagiotti Sofia e Mili Maria in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione, compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, non concludersi positivamente l'iter Amministrativo il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 Mapp.li 125, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

16/09/15

Sig.

Sig.

Sig.

in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

(Proposta n. 73 – proprietà Biagiotti Danilo)

Fabbricato a destinazione commerciale, di cui si chiede CD a residenziale, attraverso intervento di demolizione e ricostruzione, a parità di SC. Il PSC attribuisce al POC la possibilità di assegnare per un intervento sull'edificio singolo un incremento del 10% della SC esistente in caso di adesione ai criteri di intervento e ai requisiti di qualità definiti dallo stesso POC:

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI

SF= 562 MQ Sc= 1,10 X 447Mq = **492 mq**

DOTAZIONI TERRITORIALI: PARCHEGGI PUBBLICI 20-40% a seconda degli usi residenziali e terziari da insediare e VERDE 60% da monetizzare 30 €+ 30 €

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Terziario: $(142 \text{ mq} - 100) \times 2.250 \text{ €} \times 0,10 \times 0,50 = 4.725 \text{ €}$

Residenziale $(350 - 100) \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = 22.150 \text{ €}$

Contributo di sostenibilità

Usi terziari attuali V= 447 (dato medio) x 600 = 268.200 €

Usi futuri terziario V = 142 x 600 = **85.200 €**

residenziale = 350 x 750 = **262.500 €**

Totale incremento **79.500 €** da calcolare nella misura del 25% della differenza di valore parametrico $0,25 \times 79.500 =$ **19.725 €**

Corrispettivo del contributo di sostenibilità

Opere di manutenzione su aree pubbliche adiacenti l'immobile pari a **19.725 €**

MODALITA' ATTUATIVA: Permesso di costruire convenzionato, esteso all'intera area perimetrata dal POC.

Cattolica, 16/03/15

La proprietà

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: GIOVANETTI LUIGI
....., nato a SALUDECIO il 26/05/54 e residente a S. GIOVANNI IN D., via GALVANI n. 20, C.F. GVN LGU 54E 26 H 724 Y, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 mapp. 1040.....;, nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- V (1) VEDI ALTRI INTESTATARI A PAG. 4**
- i/l sig.r/i GIOVANETTI LUIGI E ALTRI, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 6 mapp.li 1040.....
 - a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
 - il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
 - la Proprietà in data 30/12/2014 prot. 42722... ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
 - con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig.r/i GIOVANETTI LUIGI in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 Mapp.li....1040....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 14-09-2015

Sig.

[Signature]

Sig.

[Signature]

Sig.

[Signature] USUFRUTTUARIA IN PARTE
in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

✓ (1) gli altri intestatari (a) e (b)

DINA MARINA NATA A CATTOLICA IL 30/04/1957, RESIDENTE CON IL CONIUGE IN SAN GIOVANNI IN M.NO VIA GALVANI N. 20, COD. FISC.: DNI MRN 57D70 C3571, COMPROPRIETARIA

ZAVOLI ASSUNTA NATA A MONTEFIORE CONCA IL 18/04/1936, RESIDENTE A CATTOLICA SULLA STRADA STATALE 16 CIV. N. 2, COD. FISC.: ZVL SNT 34D58 F5020, USUFRUTTUARIA IN PARTE

(Proposta n. 80 – proprietà Giovanetti)

ST = 4.750 mq., di cui ST1 = 2.755 area insediata, e ST2 = 1.995 mq. territorio rurale,
di cui 1.427 fascia di rispetto stradale (non insediabile).

La proprietà ha richiesto la possibilità di realizzare la soprelevazione dell'edificio residenziale per adeguamento dell'altezza interna dei locali condonati con realizzazione di solaio interpiano, sottotetto con h max 1,5 mt. e copertura a falde.

Inoltre si richiede l'inserimento del fabbricato in AC.m e l'inserimento nel POC delle aree di proprietà, per realizzare un nuovo intervento di edilizia residenziale grazie all'applicazione di un indice perequativo. Infine chiedono la realizzazione di un nuovo accesso carrabile alla proprietà, alternativo alla SS16, dichiarandosi disponibili alla cessione di una fascia verde di mitigazione stradale.

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI

SC1 = $1.427 \times 0,025 \times 1,36 = 47$ mq.

SC2 = $568 \times 0,05 \times 1,3 = 37$ mq.

In totale **SC = 84** mq. che vengono realizzati nell'area di proprietà già insediata.

Al Comune viene ceduta gratuitamente l'area da destinare a verde di mitigazione ST = 1.995 mq.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 1.995 mq.** indicata nella scheda allegata (fascia di mitigazione).

DOTAZIONI TERRITORIALI: PARCHEGGI PUBBLICI 20% e VERDE 60%

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(84 - 100) \times 0,20 = 0$ mq.

L'eventuale monetizzazione è pari a:

$0 \text{ mq.} \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = 0 \text{ €}$

Contributo di sostenibilità

~~Contributo di sostenibilità minimo = $0,30 \times 750 \text{ €} \times 84 = 18.900 \text{ €}$~~

Corrispettivo del contributo di sostenibilità

assolto dalla cessione all'A.C. dell'area di 1.995 mq. valore convenzionale 10 €/mq. = 19.950 €).