

(Bozza) REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CATTOLICA (Provincia di Rimini)
CONVENZIONE URBANISTICA "RIGENERAZIONE URBANA"
CON PERMUTA DI SUPERFICI
NELL'AREA DENOMINATA "VGS CENTRO VIDEO GIOCO SPORT"

L'anno duemilaventi, il giorno del mese di in Cattolica, presso la Residenza Comunale, Piazza Roosevelt n.5, avanti a me Dottor/Dott.ssa, notaio in, iscritto al Collegio Notarile dei....., sono presenti:

- A)** per il Comune di Cattolica,, nat... a il domiciliato.....per la carica presso il Palazzo Comunale,quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Dirigente dell'Urbanistica del Comune di Cattolica, con sede in Cattolica, Piazza Roosevelt n.5, codice fiscale 00343840401, in qualità di Dirigente del Settore 2, nominato dal Sindaco con decreto n. 2 del 19 gennaio 2017, al presente atto legittimato con riferimento alle delibere del Consiglio Comunale.....(nel prosieguo "**Comune**" o "**Comune di Cattolica**")
- B)** per la Società "ANDREANI GROUP S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE", Società a Responsabilità Limitata con Unico Socio, con sede in Pesaro (PU), Corso XI settembre n.79, capitale sociale di €10.200,00 interamente versato e regolarmente iscritta al Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino, col numero e codice fiscale 01494220419, R.E.A. di Pesaro-Urbino n. PU-146428, in persona del procuratore Dott. MARCHI MASSIMO, nato a Pesaro (PU) l'8 marzo 1962 (nel prosieguo "**Soggetto Attuatore**") ;
- C)** per la Società "RM MULTIMEDIA S.R.L." con sede in Cattolica (RN), via Nino Rota n.3, capitale sociale di 383.000,00 Euro interamente versato e regolarmente iscritta al Registro delle Imprese della Romagna Forlì - Cesena e Rimini col numero e codice fiscale 03633270404, R.E.A. n. RN-301753, in persona:
- BARTOLINI MARCO Consigliere e Presidente del Consiglio di Amministrazione, nato a Pesaro (PU) il 16 dicembre 1967, per la quota di 2/6;
 - ANDREANI GIONA, nato a Cattolica (RN) il 7 aprile 1986, residente a Pesaro (PU), Strada Del Ponte Nuovo n. 22, C.F. NDR GNI 86D07

C357P, il quale ha dichiarato di essere celibe, per la quota di 1/6;

- ANDREANI ELISA, nata a Cattolica (RN) il 4 agosto 1990, residente a Pesaro (PU), Strada Del Ponte Nuovo n. 22, CF NDR LSE 90M44 C357L, la quale ha dichiarato di essere nubile, per la quota di 1/6;
- MARINELLI MASSIMO, nato a Pesaro (PU) il 21 luglio 1977, residente a Pesaro (PU), via Delle Rondini n.9, CF MRN MSM 77L21 G479I, il quale ha dichiarato di essere celibe, per la quota di 2/6;

(nel prosieguo "**Soggetto Attuatore**");

I componenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo,

PREMESSO:

Che la Società "RM MULTIMEDIA S.R.L." con sede in Cattolica (RN), via Nino Rota n.3, capitale sociale di 383.000,00 Euro interamente versato e regolarmente iscritta al Registro delle Imprese della Romagna Forlì - Cesena e Rimini col numero e codice fiscale 03633270404, R.E.A. n. RN-301753, è proprietaria del bene rappresentato da:

Bene A: Ampio fabbricato urbano da cielo a terra ad uso "Multisala cinematografica e Centro Fitness" posto all'interno del Piano Particolareggiato denominato "Centro-video-gioco-sport", in fase di realizzazione con sviluppo ai piani interrato, terra e primo, sito nel Comune di Cattolica (RN), via Carpignola.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE: (**Allegato 1**)

Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica, foglio 6:

-particella 2828, sub. 1, via Carpignola, p. SI-T-I-2, cat. in corso di costruzione.

-particella 2828, sub. 2, via Carpignola, p. SI-T-I, cat. in corso di costruzione.

Catasto Terreni del Comune di Cattolica, foglio 6:

particella 2828, Ente Urbano di are 56.16.

Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, per titolo di provenienza o per destinazione, con particolare riferimento alla cabina elettrica comune ai quattro fabbricati del complesso "Centro-video-gioco-sport" così distinta:

Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica, foglio 6:

particella 2681, via Da Denominare, p. T, cat. DI1, rendita catastale Euro 50,00.

Catasto Terreni del Comune di Cattolica, foglio 6:

particella 2681, Ente Urbano di are 00.25.

Come espressamente evidenziato nell'avviso di vendita e nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Emilio Fusari, depositata nel fascicolo del Fallimento:

- *Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere all'acquisizione dal Comune di Cattolica della particella 2679 del foglio 6, terreno di pertinenza della cabina elettrica particella 2681";*
- *Le aree costituenti la piazza del complesso immobiliare sono state cedute al Comune di Cattolica con atto regolarmente registrato e trascritto, pertanto tali aree non sono beni comuni del fabbricato".*

Il predetto Bene A è indicato nella tavola (**Allegato 2**) è stato oggetto di frazionato (vedi allegato 10). Conseguentemente l'individuazione catastale sopra descritta è variata.

Che la Società "ANDREANI GROUP S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE" Società a Responsabilità Limitata con Unico Socio, con sede in Pesaro (PU), Corso XI Settembre n. 79, capitale sociale di 10.200,00 Euro interamente versato e regolarmente iscritta al Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino col numero e codice fiscale 01494220419, R.EA di Pesaro-Urbino n. PU-146428, Che la Società "RM MULTIMEDIA S.R.L.", con sede in Cattolica (RN), via Nino Rota n. 3, capitale sociale di 50.000,00 Euro interamente versato e regolarmente iscritta al Registro delle Imprese della Romagna-Forlì-Cesena e Rimini col numero e codice fiscale 03633270404, R.E.A. n. RN-301753, sono proprietari del bene rappresentato da:

Bene B: Ampio fabbricato urbano da cielo a terra ad uso "Bowling e locale commerciale" posto all'interno del Piano Particolareggiato denominato "Centro-video-gioco-sport", in fase di realizzazione con sviluppo ai piani interrato, terra e primo, sito nel Comune di Cattolica (RN), via Carpignola.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE (**Allegato 3**)

Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica (RN) foglio 6:

-particella 2829, via Carpignola, p. Sl-T-1, cat. In corso di costruzione.

Catasto Terreni del Comune di Cattolica (RN) foglio 6:

-particella 2829, Ente Urbano di are 25.26.

Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, per titolo di provenienza o per destinazione, con particolare riferimento alla cabina elettrica comune ai quattro fabbricati del complesso "Centro-video-gioco-sport" così distinta:

Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica, foglio 6

-particella 2681, via Da Denominare, p. T, cat. DI1, rendita catastale Euro 50,00.

Catasto Terreni del Comune di Cattolica, foglio 6:

- particella 2681, Ente Urbano di are 00.25.

L'esatta individuazione catastale sarà conseguente il frazionamento dell'immobile.

Come espressamente evidenziato nell'avviso di vendita e nella perizia estimativa del perito stimatore Geom. Emilio Fusari, depositata nel fascicolo del Fallimento:

- *Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere all'acquisizione dal Comune di Cattolica della particella 2679 del foglio 6, terreno di pertinenza della cabina elettrica particella 2681";*
- *Le aree costituenti la piazza del complesso immobiliare sono state cedute al Comune di Cattolica con atto regolarmente registrato e trascritto, pertanto tali aree non sono beni comuni del fabbricato".*

In predetto Bene B è stato oggetto di frazionamento (vedi allegato 10) in modo da definire due distinte porzioni (di seguito definite Bene B1 e Bene B2) come indicato nella tavola **(Allegato 4)**.

Conseguentemente l'individuazione catastale sopra descritta varierà a seguito del conseguente frazionamento dell'immobile.

- Che con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del giorno 08.10.2004 veniva approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, per l'edificazione a destinazione culturale, ricreativa, sportiva, commerciale e di ristorazione della Zona D.12.1 -G7 sita in via Carpignola;
- Che l'intero comparto edificatorio è rappresentato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale vedi **(Allegato 6)**
- Che con la Convenzione Urbanistica, atto ai rogiti del notaio Pietro Bernardi Fabbrani in data 20 luglio 2005, rep.21554, racc.7529, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 03 agosto 2005 al n. 319 serie IV e trascritto all'Agenzia dell'Entrate di Rimini il 29 luglio 2005 all'art. 7024-7025, venivano regolati rapporti tra il

"Soggetto Attuatore" "IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L." ed il Comune, relativi alla realizzazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica di cui trattasi;

- Che il Comune di Cattolica rilasciava il Permesso di Costruire n.35 del 30 marzo 2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste;
- Che il Comune di Cattolica rilasciava il Permesso di Costruire n.118 del 19 settembre 2007, Pratica n. 2007/40, Protocollo n.2254 del 12 febbraio 2007 per la costruzione del fabbricato ubicato nel lotto 3;
- Che il Comune di Cattolica rilasciava il Permesso di costruire n. 13 del 18 febbraio 2008 Pratica n. 2007/92, progetto n. 2007/92 Protocollo n. 4564 del 22 marzo 2007 per la costruzione del fabbricato ubicato nel lotto 4;
- Che il Comune di Cattolica rilasciava il Permesso di costruire n. 113 del 20 novembre 2008, Pratica n. 2008/120 progetto n.2007/40, Protocollo 24 aprile 2008;
- Che il Comune di Cattolica rilasciava il Permesso di costruire in variante n. 3 del 12 gennaio 2010 pratica n. 2009/252 progetto n. 2007/92 Protocollo n. 22597 del 06 agosto 2009;
- Che il Comune di Cattolica rilasciava il Permesso di costruire in variante n.92 del 18 novembre 2010, Pratica n. 2010/06, Progetto n.2007/40, Protocollo n.804 del 13 gennaio 2010;
- Che in data 23 marzo 2007 il "Soggetto Attuatore" "IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L." iniziava la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Che nel luglio 2009 il Comune accertava che buona parte delle opere di urbanizzazione erano state eseguite, autorizzando contestualmente lo svincolo parziale della fidejussione sino al residuo importo garantito pari ad € 867.008,00, prorogando il termine per il completamento delle opere al 30 settembre 2010;
- Che in data 28 dicembre 2012 il Tribunale di Bologna pronunciava sentenza n.174/2012 con cui dichiarava il fallimento della soc. "IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. in liquidazione" (Soggetto Attuatore) e nominava curatore la Rag. Golferà Monica, con studio in Bologna;
- Che il Comune, con Determina Dirigenziale n.240 del 15 aprile 2013, in attuazione della Delibera di C.C. n.16 del giorno 08 aprile 2013 decretava la decadenza del piano e disponeva l'escussione della polizza fideiussoria necessaria al completamento delle opere, facendo salva ogni azione per il risarcimento dei danni subiti;

- Che in data 10 luglio 2014, a seguito della disposizione di escussione, il Comune di Cattolica e la "VITTORIA ASSICURAZIONI S.p.A." hanno sottoscritto un "Atto di Transazione", a saldo e transazione, di ogni qualsivoglia pretesa azionata e/o azionabile nei confronti di "VITTORIA ASSICURAZIONI S.p.A." relativamente alle polizze, dal quale emerge che:
 - la "VITTORIA ASSICURAZIONI S.p.A." si è impegnata a versare - ed ha poi effettivamente versato - al Comune di Cattolica la somma di 800.000,00 distinta come segue: quanto ad euro di cui € 327.117,00 in riferimento alla polizza n.616.071.0000.9000316 del 27 marzo 2006;
 - il "Fallimento Società IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. in liquidazione" si obbligava al momento della alienazione, a seguito di asta pubblica del compendio immobiliare, a porre a carico degli aggiudicatari/acquirenti l'importo da versare al Comune di Cattolica relativo a parte delle opere di urbanizzazione, pari a € 539.891,00 con ripartizione proporzionale ad ogni lotto, da pagarsi al momento del ritiro del Permesso di Costruire per il completamento di ogni singolo edificio;
 - il Comune di Cattolica doveva procedere alla proroga della validità del Piano Particolareggiato di 5 anni, con l'impegno di procedere alla ultimazione delle opere primarie mancanti entro il termine di anni 5 decorrente dall'inizio lavori di completamento di almeno uno degli edifici privati, procedendo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali correlati ai lavori di completamento dei detti edifici privati provvedendo ai relativi collaudi a sue cure e spese;
 - il Comune di Cattolica si obbligava ed impegnava a non apportare modifica alcuna alla disciplina urbanistica relativa alle aree oggetto della presente convenzione sino alla integrale attuazione del Piano Particolareggiato, fatta salva l'ipotesi di eventuali modifiche concordate dal Comune con i proprietari degli edifici, dopo l'emissione da parte del Tribunale di Bologna dei decreti di trasferimento della proprietà dei beni immobili;
 - il "Fallimento Società IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. in liquidazione" e il Comune di Cattolica convenivano di cedere e

alienare, l'una in favore dell'altra i rispettivi diritti di proprietà su alcune particelle; in particolare il "Fallimento Società IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. in liquidazione" cedeva al Comune di Cattolica tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione e consegnava il materiale in precedenza acquistato per la realizzazione della pavimentazione di parte delle opere di urbanizzazione, materiale in parte conservato presso i magazzini comunali ed in parte utilizzato, dietro autorizzazione, in altri siti del territorio comunale;

- Che le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione sono divenute di proprietà del Comune di Cattolica con atto notaio Pietro Bernardi Fabbrani, rep-35249 del 25 luglio 2014;
- Che, come già anticipato, il "Fallimento Società IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L. in liquidazione", al fine di procedere con la messa all'asta degli immobili, ha individuato l'onere di € 539.891,00 da porre a carico dei quattro immobili oggetto di vendita e più precisamente:
 - lotto n.1, € 58.794,00
 - lotto n.2 € 107.762,00
 - lotto n.3, € 260.012,00
 - lotto n.4 € 113.323,00
- Che, con atto di Giunta Comunale n. 56 del 10 Aprile 2015, veniva concessa la proroga del Piano Attuativo con tutte le sue condizioni derivanti dalla sua approvazione sino al giorno 08.10.2019;
- Che i sopra indicati Soggetti Attuatori hanno presentato in dataal Comune di Cattolica "Proposta di Rigenerazione Urbana", ai sensi dell'art. 7 comma 4 della legge regionale n. 24/2017 e della legge regionale n. 15/2013 con cambio di destinazione al fine di permettere la realizzazione all'interno dell'area già occupata dal fabbricato denominato Bene A , in luogo dell'attuale volume, da costruire exnovo, un fabbricato da destinare a media struttura di vendita alimentare e/o non alimentare;
- Che la Proposta di Rigenerazione Urbana, prevede la cessione da parte del Soggetto Attuatore del Bene B al Comune di Cattolica dell'area di sedime del bene B2 tramite permuta con altre porzione di aree di proprietà dello stesso Comune, rappresentata dal Bene C come meglio rappresentato vedi **(Allegati 2 e 4)**.
- Che il Comune di Cattolica cede in permuta le aree residuali individuate quale Bene C, per una superficie corrispondente a c.a. mq 1774,54, mentre che il Soggetto Attuatore del Bene B cede al

Comune di Cattolica la superficie di sedime del bene B2 corrispondente a c.a. mq.1836,14 vedi (**Allegato 5**). Il valore delle aree oggetto di permuta, nonostante la minima differenza di superficie, può essere ritenuto equivalente.

- Che il Comune di Cattolica al fine di consentire il completamento e la riqualificazione dell'intera area denominata "VGS centro video gioco sport" ha dichiarato la propria disponibilità alla cessione in permuta di porzioni di aree rappresentate dal Bene C vedi (**Allegato 2**)
- Che il Soggetto Attuatore del Bene B ha dichiarato la propria disponibilità alla cessione tramite permuta del sedime del bene B2 vedi (**Allegato 4**).
- Che la Proposta di Rigenerazione Urbana, ai sensi dell'art. 7 comma 4 della legge regionale n. 24/2017 e della legge regionale n. 15/2013, offre l'opportunità di riqualificazione della porzione di territorio dove insiste l'area, mettendo a disposizione della collettività un'adeguata viabilità con parcheggi e servizi di interesse collettivo.
- Che, il Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap del Comune di Cattolica hanno valutato tale proposta di Rigenerazione, coerente ai contenuti del vigente Regolamento Urbanistico.
- Che la Proposta di Rigenerazione è stata fatta propria dal Comune in considerazione del fatto che la stessa, offriva l'opportunità, in coerenza con gli obiettivi del vigente Piano Strutturale, di dare corso a una generale riqualificazione della porzione di territorio dove insiste l'area, sia sul piano di completamento che di riorganizzazione tipologica del tessuto urbano, di un lotto attualmente in uno stato di abbandono e degrado, sia in merito alla riqualificazione del sistema viario con il completamento della viabilità, la realizzazione di un numero elevato di stalli di sosta di cui gran parte pubblici e il completamento del verde pubblico.
- Che la proposta di rigenerazione urbana prevede una sostanziale riduzione di oltre il 50% della attuale superficie coperta occupata dalla multisala, la superficie coperta attuale corrisponde a c.a. 4963 mq. mentre quella in progetto sarà di c.a. 2298 mq.
- Che, oltre alla riqualificazione dell'area, la proposta dei Soggetti Attuatori prevede anche l'obbligatorietà di cedere al Comune, un valore complessivo tra oneri di urbanizzazione secondaria e "contributo straordinario" ai sensi dell'articolo 16, comma 4,

lettera d ter) del DPR 380/2001 - inserito nell'ordinamento con l'articolo 17 del DL 12 settembre 2014 n.133 - complessivamente non inferiore a **740.000,00 (Euro settecentoquarantamila//00)** corrispondente al valore del fabbricato denominato Bene B2 attualmente in essere sulla predetta area di sedime, definito, quale quota parte del valore stimato dal geom. Geom. Fusari - nella sua perizia del Lotto 4 (**Allegato 7**) redatta per il Tribunale di Bologna riferita all'asta fallimentare del bene B per un valore complessivo di € 1.055.000,00 a cui viene detratto la porzione non oggetto di vendita corrispondente al Bene B1, definendo così il valore del bene B2 di € 920.000,00. A tale valore viene detratto il valore del sedime dello stesso fabbricato B2, corrispondente a € 180.000,00 definendo pertanto il valore del bene B2 di € 740.000,00.

- Che attraverso la Proposta di Rigenerazione Urbana, conseguente il cambio di destinazione, i mappali di proprietà del Soggetto Attuatore riferiti al Bene A sono stati classificati come con la sigla alfanumerica e destinati alla realizzazione, previa approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato di un intervento di natura privata, al fine di realizzare, in luogo delle attuali struttura, una media piccola struttura commerciale all'interno del quale insediare un discount di tipo alimentare e/o non alimentare con una superficie massima di vendita di 1500 mq;
- Che la proposta di rigenerazione prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori generati dalla nuova destinazione.
- Che in data _____, al prot. n. _____ il Soggetto Attuatore ha presentato istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione all'interno dell'area di proprietà di un edificio a carattere commerciale da destinare a media piccola struttura di vendita alimentare e/o non alimentare per una superficie massima di vendita di 1500,00 mq con contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e pagamento del "contributo straordinario";
- Che, in particolare, in conformità a quanto previsto nella Proposta di Rigenerazione Urbana approvata con delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____, e dalla successiva delibera del Consiglio Comunale consiliare n. _____ del _____, sono previste le seguenti opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 29, della legge regionale n. 15/2013.

- Completamento di parcheggi pubblici e strada di nuova costruzione (mq. 2485,95), ai sensi dell'art. 59 comma 3 lettera b del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Cattolica. La strada di nuova costruzione presenta una larghezza di ml 6,00 e una lunghezza di circa ml. 165,48; individuati con la **Sigla C1 (Allegato 2)**.
- Completamento di verde pubblico di corredo nella fascia di confine del lotto, ai sensi dell'art. 59 comma 3 lettera b del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Cattolica (mq. 1999,46). **(Allegato 2)**.
- Che la proposta di rigenerazione individua all'interno dell'area oggetto d'intervento lo standard a verde pubblico e a parcheggi pubblici, conformemente alle previsioni di cui al d.m. 1444/68 e del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di Cattolica, prevedendo l'impegno da parte del Comune di Cattolica alla gestione e manutenzione per le finalità pubbliche secondo i termini di cui alla presente convenzione.
- Che per le opere inerenti la realizzazione delle opere stradale il Soggetto Attuatore, con nota prot. _____ del _____ ha presentato all'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Cattolica richiesta di parere e che lo stesso Ufficio, in data _____ ha espresso parere favorevole alla soluzione proposta;
- Che il Soggetto Attuatore ha presentato contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire istanza di autorizzazione commerciale per media piccola struttura di vendita alimentare e/o non alimentare per una superficie massima di vendita di 1500 mq;
- Che occorre quindi disciplinare la tempistica e le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomuto degli oneri concessori e per le aree in permuta previste nonché quelle per il versamento del "contributo straordinario" ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter), del d.p.r. 380/2001 - inserito nell'ordinamento con l'articolo 17 del DL 12 settembre 2014 n.133, previste nella Proposta di Rigenerazione Urbana più volte citata.

CONFERMATO:

- 1) Che la Giunta Comunale, con delibera n. del a fronte di quanto sopra, ha approvato la proposta di Rigenerazione Urbana da parte del Soggetto Attuatore;

2) Che il Consiglio comunale, con delibera n. del a fronte di quanto sopra, ha approvato la proposta di Rigenerazione Urbana da parte del Soggetto Attuatore;

Tutto ciò premesso, previa ratifica e conferma da parte dei contraenti della narrativa precedente, che dichiarano parte integrante e sostanziale di questo atto:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

Obblighi generali

La presente convenzione è relativa alla proposta di Rigenerazione Urbana approvata tramite le delibere di Giunta e Consiglio comunale dell'area individuata dalle particelle catastali numero 2681, 2828 e 2829 del foglio 6, della porzione di area posta in Via Carpignola, già facente parte del Piano Particolareggiato denominato "VGS CENTRO VIDEO GIOCO SPORT".

I Soggetti Attuatori si impegnano nei termini e contenuti di cui all'istanza di rilascio di Permesso di Costruire, per la realizzazione all'interno dell'area di proprietà di un edificio a carattere commerciale da destinare a media struttura di vendita alimentare e/o non alimentare, ad assumere, a far corso della data del ritiro dello stesso Permesso di Costruire, gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il seguente atto è da considerarsi per sé e per i propri aventi causa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli impegni convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

I Soggetti Attuatori assumono con la sottoscrizione della presente convenzione, per sé e per i propri aventi causa, gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria individuate al successivo articolo 4 e 5. e alla cessione del bene B2 quale "contributo straordinario" indicato al prossimo articolo 6.

Essendo prevista nella proposta di Rigenerazione Urbana la realizzazione di una media struttura di vendita avente superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato e inferiore a 1.500 mq, ai sensi del D. Lgs. n.114/1998, il Comune di Cattolica si impegna nel caso di presentazione da parte del Soggetto Attuatore della richiesta comprensiva degli elaborati previsti per legge, a rilasciare tramite l'Ufficio Suap il provvedimento di autorizzazione all'apertura della media piccola struttura di vendita nel settore alimentare e non alimentare, per una superficie massima di vendita di 1500 mq contestualmente al Permesso di Costruire.

Art. 2

Disposizioni preliminari

Le premesse e gli allegati del presente atto ne formano parte integrante, sostanziale e inscindibile, sia ai fini interpretativi che ai fini dispositivi, e hanno determinato il consenso delle Parti.

I Soggetti Attuatori sono obbligati per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, pertanto si deve intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi del Soggetto Attuatore assunti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 3

Oggetto della convenzione

La presente convenzione disciplina la "Proposta di Rigenerazione Urbana e gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori relativamente:

1. Alla cessione del bene B2 quale "contributo straordinario" sul maggior valore generato da interventi su aree o immobili con cambio di destinazione d'uso;
2. Al versamento degli oneri derivanti dalla convenzione del 27 aprile 2018, per un valore complessivo di € 260.012,00 che dovrà essere versato alla firma della convenzione e comunque a seguito della comunicazione da parte del Comune di Cattolica di parere positivo preventivo vincolante sul PDC presentato.
3. Al versamento del costo di costruzione nascente dalla nuova destinazione commerciale U6, per un valore stimato di € 100.000,00;
4. Alla permuta con il Comune di Cattolica con porzioni di terreno così come rappresentato nell'elaborato (**Allegato 5**).
5. Al versamento degli oneri derivanti dalla precedente convenzione del 27 Aprile 2018, riferiti al Bene B, per un importo complessivo di € 113.000 che graveranno sulla proprietà del Bene B1 per un importo di € 30.000,00 quale quota parte dell'importo originario che dovrà essere versato alla firma della convenzione e comunque a seguito

della comunicazione da parte del Comune di Cattolica di parere positivo preventivo vincolante del PDC.

6. Alle modalità e ai tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo sugli oneri concessori ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale n.15/2013, così come previste negli allegati alla proposta di rigenerazione urbana approvata con delibera consiliare n..... del..... e messa in efficacia con pubblicazione sul B.U.R.E.R.T n..... del....., definite nella medesima proposta e disciplinate nella presente convenzione;
7. Alle modalità di gestione delle aree pubbliche derivanti dallo standard a verde pubblico e a parcheggio attuato conformemente alle previsioni del D.M. 1444/68 e del Piano Strutturale del Comune di Cattolica aventi una superficie complessiva di c.a. mq 4485,41 dei quali mq 2485,95 per parcheggio e viabilità pubbliche e mq 1.851,73 per verde pubblico.

Le tempistiche per il versamento del "contributo straordinario", modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, nonché le regole di gestione delle aree pubbliche derivanti dallo standard a verde pubblico e a parcheggio non potranno essere soggetti a modifiche o variazioni, se non con assenso dei Soggetti Attuatori e del Comune di Cattolica.

Le opere d'interesse privato previste nell'area consistono nella realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale (media struttura di vendita), composto da un piano fuori terra

Art. 4

Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

4.1 Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle individuate dal Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Cattolica e dalla legge regionale n. 15/2013. In attuazione della proposta di Rigenerazione Urbana presentata, il Soggetto Attuatore, successivamente al ritiro del Permesso di Costruire, si impegna per se stesso, successori e aventi causa, a provvedere a proprie spese alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria legate all'attuazione della proposta di Rigenerazione Urbana, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale n. 15/2013:

- a) Completamento di parcheggi pubblici e strada di nuova costruzione (mq. 2.485,95), ai sensi dell'art. 59 comma 3 lettera b del

Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Cattolica. La strada di nuova costruzione presenta una larghezza di ml 6,00 e una lunghezza di circa ml. 165,48; individuati con la **Sigla C1 (Allegato 2)**.

- b) Completamento di verde pubblico di corredo nella fascia di confine del lotto, ai sensi dell'art. 59 comma 3 lettera b del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Cattolica (mq. 1851,73) **(Allegato 2)**.

Il tutto come meglio descritto e definito negli elaborati allegati alla richiesta di parere all'Ufficio Lavori Pubblici e da questo opportunamente vistati ai fini dell'approvazione delle modalità esecutive e dei materiali usati e delle opere da realizzare. vedi **(Allegato 8)**.

Il costo complessivo previsto per la realizzazione delle opere di cui alle precedenti lettere a) e b) è pari a € (Euro/00) comprensivo di IVA **(Allegato 9)** e viene assunto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto esecutivo approvato, risultante dalla contabilità finale, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente da versare secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte privata.

Le aree, distinte al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 6 - particella 2709, 2717 già di proprietà del Comune vengono messe a disposizione al Soggetto Attuatore che provvederà a completare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria. Tali opere, una volta realizzate, saranno oggetto di retrocessione al Comune di Cattolica. (Vedi Allegato 2)

4.2 Opere di urbanizzazione secondaria

La proposta perequativa prevede la cessione al Comune di Cattolica del fabbricato attualmente insiste sulla area di sedime del bene B2 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, porzione della particella 2829, fatta eccezione per la porzione adibita a bar **(Allegato 3 e 4)**. Il valore perequativo è comprensivo del valore degli oneri di urbanizzazione secondaria nascenti dalla nuova destinazione d'uso

commerciale U6, in quanto la stessa opera può essere considerata come opera di urbanizzazione secondaria.

4.3 Oneri di urbanizzazione e costruzione

E' escluso dallo scomputo e sarà interamente corrisposto al Comune di Cattolica, secondo le modalità della legge regionale n.15/2013, il contributo relativo al costo di costruzione, per un valore stimato di € 100.000,00 la cui esatta quantificazione sarà definita sulla effettiva superficie complessiva inserita sulla richiesta di PDC.

I valori degli oneri verranno calcolati dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cattolica sulla base della richiesta di Permesso di Costruire presentata in data al prot. n. come di seguito definiti

- Oneri di urbanizzazione primaria €
- Oneri di urbanizzazione secondaria = €
- Costo di costruzione = €

Il valore degli oneri di urbanizzazione primaria è stato stimato dal Comune di Cattolica in € 120.000,00 ogni variazione del valore delle opere di urbanizzazione primaria e ogni modifica agli interventi descritti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che definisca un incremento del valore delle opere superiore al 10% dell'importo sopra indicato, determinerà la condizione per cui le parti, Soggetti Attuatori e Comune di Cattolica si dovranno rideterminare.

Art. 5

Realizzazione, disciplina e gestione delle aree pubbliche

I Soggetti Attuatori si impegna alla realizzazione degli standard a verde pubblico e a parcheggio conformemente alle previsioni del D.M. 1444/68 e del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Cattolica, entro il periodo di validità del Permesso di Costruire convenzionato per la ricostruzione dell'immobile e comunque prima dell'attestazione di agibilità del fabbricato ad uso commerciale.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di urbanizzazione primaria sarà a carico del Comune di Cattolica.

Art. 6

Importo e versamento del "contributo straordinario"

Ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter), del D.P.R. 380/2001 - inserito nell'ordinamento con l'articolo 17 del DL 12.09.2014 n.133, cosiddetto "Sblocca Italia" - con la proposta di Rigenerazione Urbana approvata in data con delibera n. è stata introdotta la

necessità di versare "il contributo straordinario sul maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso".

Nella fattispecie, in considerazione del fatto che si va a realizzare un intervento di rigenerazione urbana del tessuto edilizio esistente, all'interno di un contesto già urbanizzato, senza ulteriore consumo di suolo, con la sostituzione di edifici esistenti e con una percentuale rilevante di spazi pubblici, è stato ritenuto congruo, un valore complessivo tra oneri di urbanizzazione secondaria e "contributo straordinario" ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001 - inserito nell'ordinamento con l'articolo 17 del DL 12 settembre 2014 n.133 - complessivamente non inferiore a **740.000,00 (Euro settecentoquarantamila//00)** corrispondente al valore del fabbricato denominato Bene B2 attualmente in essere sulla predetta area di sedime, definito, quale quota parte del valore stimato dal geom. Geom. Fusari - nella sua perizia del Lotto 4 (**Allegato 7**) redatta per il Tribunale di Bologna riferita all'asta fallimentare d del bene B, per un valore complessivo di € 1.055.000,00 a cui viene detratto la porzione non oggetto di vendita corrispondente al Bene B1, definendo così il valore del bene B2 di € 920.000,00. A tale valore viene detratto il valore del sedime dello stesso fabbricato B2, corrispondente a € 180.000,00 definendo pertanto il valore del bene B2 di € 740.000,00.

Considerato che il contributo degli oneri concessori (da versare a scomputo) come calcolato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cattolica sulla base della richiesta di Permesso di Costruire presentata in data al prot..... n..... ammonta a per quanto attiene le urbanizzazioni secondaria a presunti € 150.000,00 il "contributo straordinario" diverso ed aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione, che va a sommarsi nei casi in cui a monte dell'intervento vi sia stata una determinata scelta pianificatoria di natura eccezionale, come nel caso in questione, corrisponde ad un valore di 590.000,00.

Tale contributo viene regolato secondo con le modalità indicate nel successivo art. 8 della presente Convenzione.

Art. 7

Realizzazione, termini per gli adempimenti, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere relative all'urbanizzazione primaria individuate con la sigla C1 (Allegato 2) comprese le opere a verde devono essere iniziate in

concomitanza con l'inizio dei lavori di costruzione di cui al Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato commerciale ed essere ultimate non oltre il termine dei lavori dello stesso, fissati nel medesimo Permesso di Costruire, fatte salve eventuali proroghe che il Comune potrà accordare.

In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e continuità prima o durante la costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

L'eventuale richiesta di varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire per la realizzazione della proposta di Rigenerazione Urbana, in quanto ammesse dalla vigente disciplina urbanistico - edilizia, ove comportino una proroga del termine di ultimazione dei lavori, determineranno la conseguente proroga per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ove le varianti al Permesso di Costruire per la realizzazione della proposta di Rigenerazione Urbana determinino una modifica della quantità e della destinazione delle opere di Urbanizzazione, sarà facoltà delle Parti concordare l'integrazione della presente convenzione.

L'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione in convenzione costituisce condizione necessaria, ricorrendo gli altri presupposti di legge, per ottenere l'agibilità del fabbricato da realizzarsi secondo le normative di legge in vigore.

Prima dell'inizio dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà richiedere al Comune la determinazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello e ogni altro chiarimento necessario per la perfetta realizzazione delle opere previste.

Le opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, verde, sotto servizi ,ecc) individuate con la sigla C2 (Allegato 4) che saranno a carico del Comune di Cattolica dovranno essere realizzate e collaudate entro e non oltre 6 mesi dal pagamento da parte del Soggetto Attuatore della somma di € 260.012, corrispondente agli oneri derivanti dalla convenzione del 27 Aprile 2018. Ove nell'esecuzione degli scavi s'incontrassero manufatti preesistenti per pubblici servizi dovrà esserne data comunicazione scritta al Comune per i provvedimenti del caso.

La proposta di rigenerazione urbana prevede di utilizzare lo stesso sedime già utilizzato dall'attuale del fabbricato, come da documentazione allegata **(Allegato 12)**, pertanto gli obblighi nascenti dalla verifica del vincolo Archeologico si intendono verificati. Nel caso si dovessero rinvenire reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti d'interesse archeologico o paleontologico, si provvederà a darne comunicazione alla

Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini.

Per quanto riguarda le opere idrauliche facenti parte delle opere di urbanizzazione fino ad oggi realizzate si allega il collaudo depositato in Comune di Cattolica il.....vedi (Allegato 13).

Al fine di garantire la necessaria visibilità della struttura commerciale in progetto, sono previste l'installazione di due insegne a cubo su palo, posizionate in prossimità delle due rotatorie esistenti (Vedi Allegato 2). Le caratteristiche tecniche di tali manufatti saranno definite nella Richiesta di permesso di Costruire.

Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera da eseguirsi a cura del Comune anche mediante incarico a un tecnico di fiducia esterno all'Ente.

All'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Lavori Pubblici e/o ad altri Tecnici eventualmente incaricati dal Comune in accordo con i Soggetti Attuatori, competerà il collaudo finale delle opere di urbanizzazione realizzate, che dovrà essere approvato dal Comune stesso entro e non oltre due mesi dalla comunicazione di fine dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, trasmessa per PEC dal Soggetto Attuatore, comprensiva degli elaborati e delle certificazioni, come meglio indicato dall'art. 13 della presente Convenzione. I relativi oneri saranno a completo carico del Soggetto Attuatore nei limiti indicati all'articolo 4 della presente Convenzione. La cessione delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire anche per singola opera (viabilità-parcheggi e verde), purché perfettamente funzionanti e funzionali. Il passaggio di proprietà delle opere al Comune determinerà il trasferimento allo stesso Comune degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria. Fino a quanto ciò non sarà avvenuto il trasferimento della proprietà al Comune o all'ente gestore, i Soggetti Attuatori sono obbligati ad assicurare, a proprie cure e spese, la manutenzione sia ordinaria che straordinaria, delle opere, degli impianti e servizi, come meglio indicato nel successivo art. 13.

Il pagamento degli oneri concessori è normato dall'art. 29 e 30 della legge regionale n.15/2013 e sarà effettuato entro 60 gg (sessanta giorni) dalla comunicazione da parte del Comune di Cattolica, di approvazione del parere positivo preventivo vincolante sul Permesso di Costruire presentato.

Stipula Convenzione e termini per gli adempimenti relativi al "contributo straordinario"

Legge n.164/2014 di conversione del decreto legge n.133/2014 (cosiddetto "Sblocca Italia" ha aggiunto, attraverso l'art. 17 comma 1, lett. g., all'art.16 (contributo per il rilascio del Permesso di Costruire) del DPR 380/2001 la lettera d ter) al comma quattro, che prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "contributo straordinario". Tale contributo si configura come un onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili hanno avuto per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

L'importo del "contributo straordinario" per l'intervento di realizzazione di una nuova media struttura di vendita nel lotto interno via Carpignola, oggetto di Rigenerazione Urbana definito sulla base degli elaborati presentati in data con nota prot. ai fini del rilascio del Permesso di Costruire è stabilito in €

Tale valore, rappresentato dal bene immobile individuato Bene 2, viene trasferito al Comune di Cattolica, con la firma del presente atto di Convenzione la cui stipula notarile, dovrà avvenire entro 60 gg dalla comunicazione da parte del Comune di Cattolica, di parere positivo preventivo vincolante del Permesso di Costruire.

Art. 9

Realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione

All'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Lavori Pubblici e/o ad altri Tecnici eventualmente incaricati dal Comune di Cattolica in accordo con il Soggetto Attuatore, competerà il collaudo finale delle opere di urbanizzazione realizzate, che sarà eseguito e approvato entro due mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore. I relativi oneri saranno a completo carico dei Soggetti Attuatori nei limiti indicati agli articoli 3 e 4 della presente Convenzione.

Art. 10

Spese e trascrizione della convenzione

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento ove richiesti ed ogni altro onere, sono a totale carico dei Soggetti Attuatori. La presente convenzione sarà trascritta a cura dell'ufficiale rogante e a spese dei Soggetti Attuatori che potranno richiedere le agevolazioni fiscali vigenti

in materia, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli, se ammessi. I Soggetti Attuatori autorizzano il Responsabile dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Art. 11

Valore delle opere e garanzie

A garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti per la buona esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indicate all'art 4 della presente convenzione e per la cessione delle stesse, i Soggetti Attuatori hanno costituito a favore del Comune di Cattolica una cauzione tramite polizza fideiussoria bancaria da accettarsi da parte del Comune, per l'importo di (Euro.....//00) pari al 120% del costo documentato delle opere, stipulata presso la _____, con sede in legale in _____, Via _____, con Polizza n. _____ del _____.

Dovranno essere inserite nella fideiussione le seguenti esclusioni.

- Esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. secondo comma
- Esclusione delle opposizioni previste dall'art. 1945 del C.C. della cosiddetta clausola a prima richiesta.
- Esclusione del benefici di cui all'art. 1947 del C.C.

L'importo della cauzione è proporzionalmente riducibile nel tempo, a richiesta, a mano a mano che le opere di urbanizzazione risulteranno eseguite e collaudate previa stesura di verbale sottoscritto in contraddittorio tra le parti.

L'importo delle garanzie potrà essere decurtato, a richiesta dei Soggetti Attuatore previa verifica della regolare esecuzione delle opere realizzate al momento della richiesta. Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, l'importo non garantisca l'esecuzione di tutte le opere, il Comune di Cattolica potrà chiedere un'integrazione valutata sulla base dei costi aggiornati.

Il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune stesso dovrà fare.

La fideiussione sarà svincolata, anche parzialmente, dopo l'emanazione dei certificati di collaudo delle opere stesse.

In caso di cessione degli immobili di cui alla proposta di Rigenerazione Urbana, il Soggetto Attuatore sarà esonerato da ogni obbligo della presente convenzione e sarà restituito l'originale della fideiussione contestualmente alla consegna di nuova garanzia a nome dell'acquirente del bene che si assumerà tutti gli oneri indicati nella convenzione stessa.

Art. 12

Retrocessione delle opere di urbanizzazione

Dovranno essere retrocesse gratuitamente al Comune affinché ne prenda la piena proprietà, le opere di urbanizzazione primaria indicate al precedente articolo 4, completamente eseguite a perfetta regola d'arte.

Entro e non oltre due mesi dalla comunicazione di fine dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, trasmessa per PEC dal Soggetto Attuatore, comprensiva degli elaborati e delle certificazioni di cui al punto seguente, dovrà essere approvato dal Comune il collaudo delle stesse da parte del Comune di Cattolica.

Allegato al collaudo deve essere predisposta a cura del direttore dei lavori e del Soggetto Attuatore, la seguente documentazione:

1. il rilievo delle opere di urbanizzazione eseguite "As built" con riportante le superfici rilevate delle aree previste in cessione firmato dalla Direzione dei lavori e dal Soggetto Attuatore (copia cartacea ed informatizzata "DWG" redatta sulla base della Carta Tecnica Regionale georeferenziata);
2. le certificazioni relative agli impianti elettrici;
3. le prove di efficienza della rete per lo smaltimento delle acque meteoriche che verranno richieste dagli uffici comunali;
4. i frazionamenti catastali delle aree di cessione al Comune.

La retrocessione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Soggetto Attuatore, avverrà entro 30 giorni dal collaudo positivo. In caso il Comune non approvi il collaudo entro due mesi previsti senza contestare eventuali mancanze progettuali o carenze documentarie, lo stesso deve ritenersi espresso in senso favorevole e i Soggetti Attuatori, previa comunicazione via PEC da inoltrare dieci giorni prima, potranno procedere alla retrocessione delle aree al Comune stesso.

La retrocessione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per tratti, purché perfettamente funzionanti e funzionali.

La retrocessione delle opere al Comune di Cattolica o all'Ente gestore delle stesse, trasferirà allo stesso anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fino a quando ciò non sarà avvenuta la retrocessione al Comune o all'Ente gestore di dette opere, i Soggetti Attuatori sono obbligati ad assicurare, a proprie cure e spese, la manutenzione sia ordinaria che straordinaria, delle opere, degli impianti e servizi.

Art. 13

Trasferimento del Permesso di Costruire

Il trasferimento del Permesso di costruire ai successori od aventi causa dei Soggetti Attuatori avverrà prima del ritiro e comunque entro 60 gg dalla comunicazione di rilascio dello stesso permesso di costruire da parte del Comune di Cattolica.

Il nuovo Soggetto Attuatore subentra nella posizione giuridica del precedente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. Il titolo che consente il trasferimento del Permesso di Costruire deve essere presentato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, con la quale il subentrante nel Permesso di Costruire si impegna al rispetto integrale di tutte le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione.

Art. 14

Sanzioni per inadempimento

In caso di violazioni delle disposizioni della presente Convenzione, i Soggetti Attuatori, i suoi aventi causa e successivi proprietari, fermi restando gli obblighi sottoscritti nella convenzione, sono tenuti al pagamento, a titolo di penale, di una ulteriore somma pari a quella della polizza fideiussoria prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria €..... (Euro.....//00)

Nel caso di inosservanza anche parziale delle opere previste alle caratteristiche descritte nella presente Convenzione, il Comune può inoltre imporre la corresponsione del prezzo ritenuto necessario ad effettuare i lavori in modo conforme alle caratteristiche specificate nella convenzione.

Art. 15

Norme di salvaguardia

Le eventuali varianti al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio come

modificato a seguito di delibera consiliare n. ____ del _____ e della proposta di Rigenerazione Urbana approvata con delibera consiliare n. ____ del _____ che abbiano validità di norma di salvaguardia ai sensi delle leggi urbanistiche, modificano automaticamente il presente schema di convenzione e, quindi, anche gli eventuali atti non ancora stipulati per le parti difformi o carenti rispetto alle nuove prescrizioni normative o di zona.

Art. 16

Tutela della riservatezza

Il Comune rende noto Soggetto Attuatore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003 n° 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e, comunque, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti.

Art. 17

Disposizioni generali e finali

I Soggetti Attuatori, per quanto concerne l'edificazione del lotto prevista dalla presente convenzione, sono soggetto all'obbligo di attenersi strettamente alle leggi e ai regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi.

Il Comune di Cattolica declina ogni responsabilità per danni, lesioni di diritti o interessi che dovessero derivare a terze persone dalla presente convenzione.

Gli obblighi derivanti ai Soggetti Attuatori per effetto della presente convenzione, si intendono assunti dagli stessi per sé, successori ed aventi causa.

Le parti dichiarano di rinunciare a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse sorgere in pendenza della presente convenzione ed all'uopo solleva il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese di registrazione del presente atto sono a totale carico del Soggetto Attuatore successori ed aventi causa, richiedendosi però per tali spese le agevolazioni fiscali previste per le norme vigenti, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

Art. 18

Allegati

Si allegano alla presente convenzione sì da costituirne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti ed elaborati:

- Allegato 1: Bene A Planimetria catastale
- Allegato 2: Bene A, C e C1
- Allegato 3: Bene B Planimetria catastale
- Allegato 4: Bene B e C2
- Allegato 5: aree in permuta
- Allegato 6: estratto di mappa
- Allegato 7: perizia tribunale di Bologna valore del bene B
- Allegato 8: progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione
- Allegato 9: computo metrico opere di urbanizzazione
- Allegato 10 frazionamento catastale bene B e del bene C
- Allegato 11 certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 12 nulla osta Soprintendenza Archeologica o pari documento
- Allegato 13 collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate.

Art. 19

Redistribuzione delle aree

Al fine di procedere all'esecuzione della "Proposta di rigenerazione Urbana" e dando che occorre addivenire alla permuta delle aree all'interno dell'ex piano particolareggiato denominato "VGS CENTRO VIDEO GIOCO SPORT" in modo tale che i Soggetti Attuatori abbiano la piena proprietà dell'area su cui dovrà essere realizzato una media struttura commerciale all'interno del quale insediare un discount di tipo alimentare e/o non alimentare ed il Comune di Cattolica abbia la possibilità di ricevere le opere di urbanizzazione una volta che queste sono state realizzate e collaudate, quindi con l'atto di permuta si definisce quanto di seguito.

Permuta

Il Soggetto Attuatore del Bene B, come sopra rappresentato, cede ed aliena al Comune di Cattolica una porzione del bene identificato come "Bene B", in particolar modo l'area di sedime del bene B2, sito in Comune di Cattolica interno di Via Carpignola, della complessiva superficie di mq. 1.836,14 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, porzione particella 2829, vedi (**Allegato 5**).

Il Comune di Cattolica cede, ed aliena al Soggetto Attuatore del Bene B, che acquista, porzioni residuali perimetrali di terreno al Bene A rientranti nel Comparto edificatorio sito in Comune di Cattolica interno di Via Carpignola della complessiva superficie di mq.1774,54, individuate con la **sigla C** distinto al Catasto Terreni del Comune di Cattolica al Foglio 6 porzione della particella 2709, vedi **(Allegato 5)**.

Il tutto come meglio descritto e definito negli elaborati allegati alla richiesta di parere all'Ufficio Lavori Pubblici e da questo opportunamente vistati ai fini dell'approvazione delle modalità esecutive e dei materiali usati e delle opere da realizzare.

Il valore delle aree oggetto di permuta, nonostante la minima differenza di superficie, può essere ritenuto equivalente, pertanto verrà assegnato l'identico valore in Euro 740.000,00, per cui non vi sarà luogo ad alcun conguaglio.

Il possesso con ogni conseguente effetto, avverrà con la firma della presente convenzione, ma le consegne come da convenzione soltanto una volta ritirato il permesso di costruire.

Le porzioni di immobile e i terreni sono ceduti e acquistati a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con ogni accessorio e pertinenza, con servitù attive e passive e competenti in particolare. L'esatta identificazione catastale è conseguente i frazionamenti catastali che si allegano alla presente convenzione Bene B e del bene C **(Allegato 10)**.

Le parti permutanti garantiscono reciprocamente la proprietà, la disponibilità, la legittima provenienza ed il pacifico possesso degli immobili in oggetto, e la loro libertà da oneri reali di sorta, privilegi, anche fiscali, diritti di prelazione, trascrizione ostative ed ipoteche. Le parti rinunciano reciprocamente all'ipoteca legale e dispensano il competente Direttore dell'Ufficio del territorio all'iscriverla di ufficio.

Le parti consegnano il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni in oggetto rilasciato in data..... prot..... che si allega al presente atto come **(Allegato 11)** e viene dichiarato che fino ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

Tutte le spese ed oneri comunque dipendenti e conseguenti al presente atto, nonché i relativi frazionamenti, accatastamenti ed atti di identificazione catastale ed in genere ogni imposta e tassa, escluse soltanto le imposte

e tasse che la legge pone inderogabilmente a carico delle rispettive parti, saranno a carico del Soggetto attuatore del bene B.

IL COMUNE DI CATTOLICA

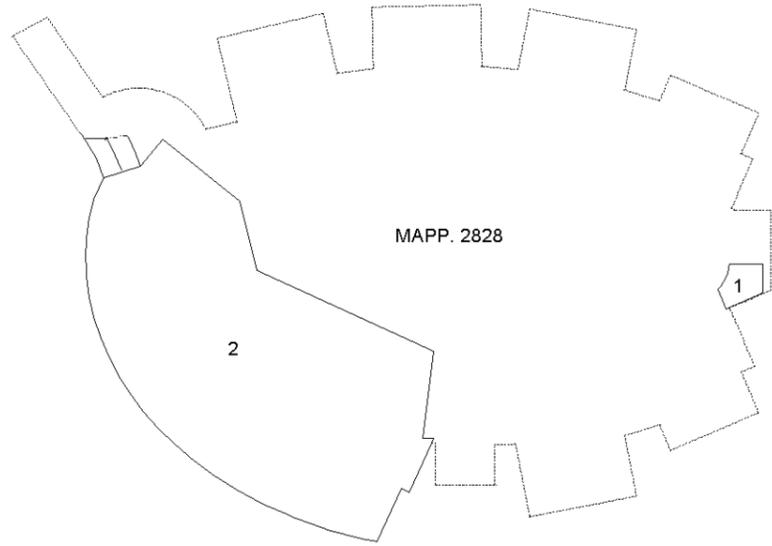
I SOGGETTI ATTUATORI

Il Notaio

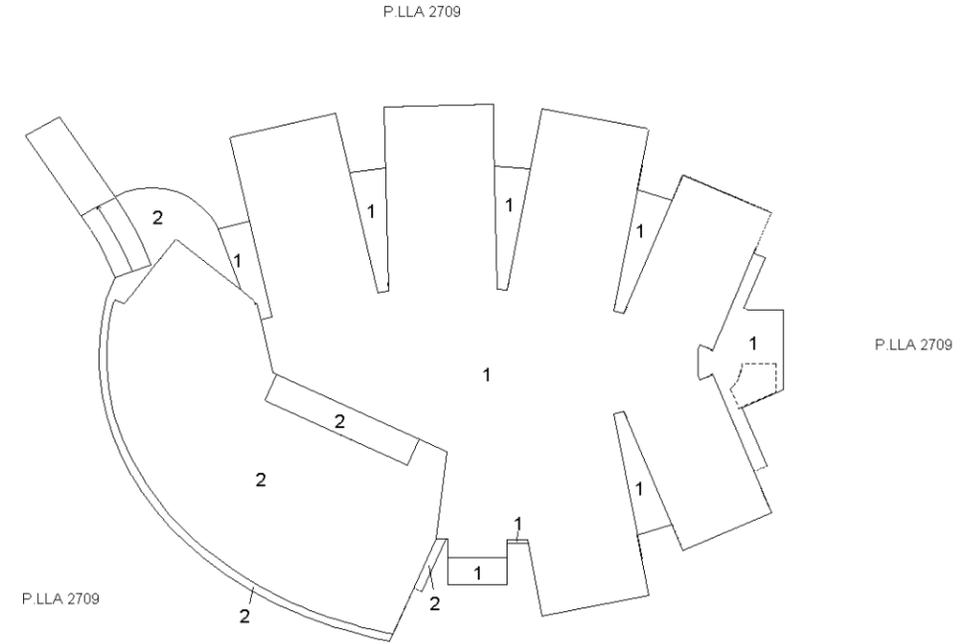
Data: 15/06/2020 - n. T61686 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rossi Maurizio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Rimini	N. 00697
Comune di Cattolica	Sezione:	Foglio: 6	Particella: 2828	Protocollo n. RN0084844 del 12/08/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 84456	del 08/08/2014 Scala 1 : 500

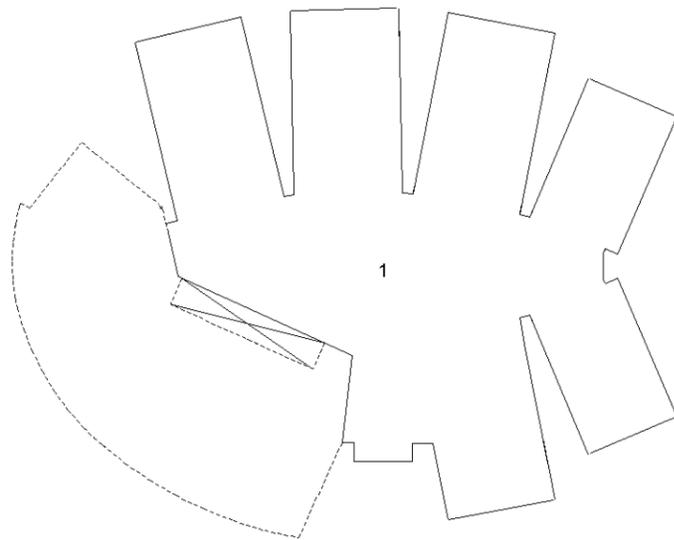
ALLEGATO 1



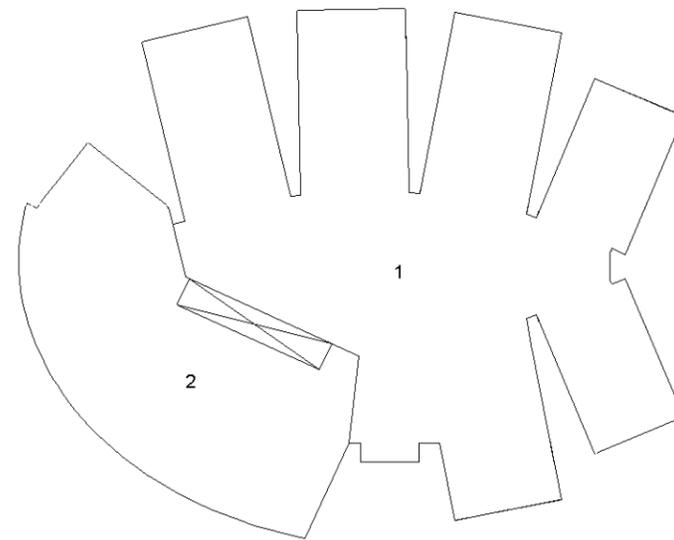
PIANO S1 (INTERRATO)



PIANO TERRA



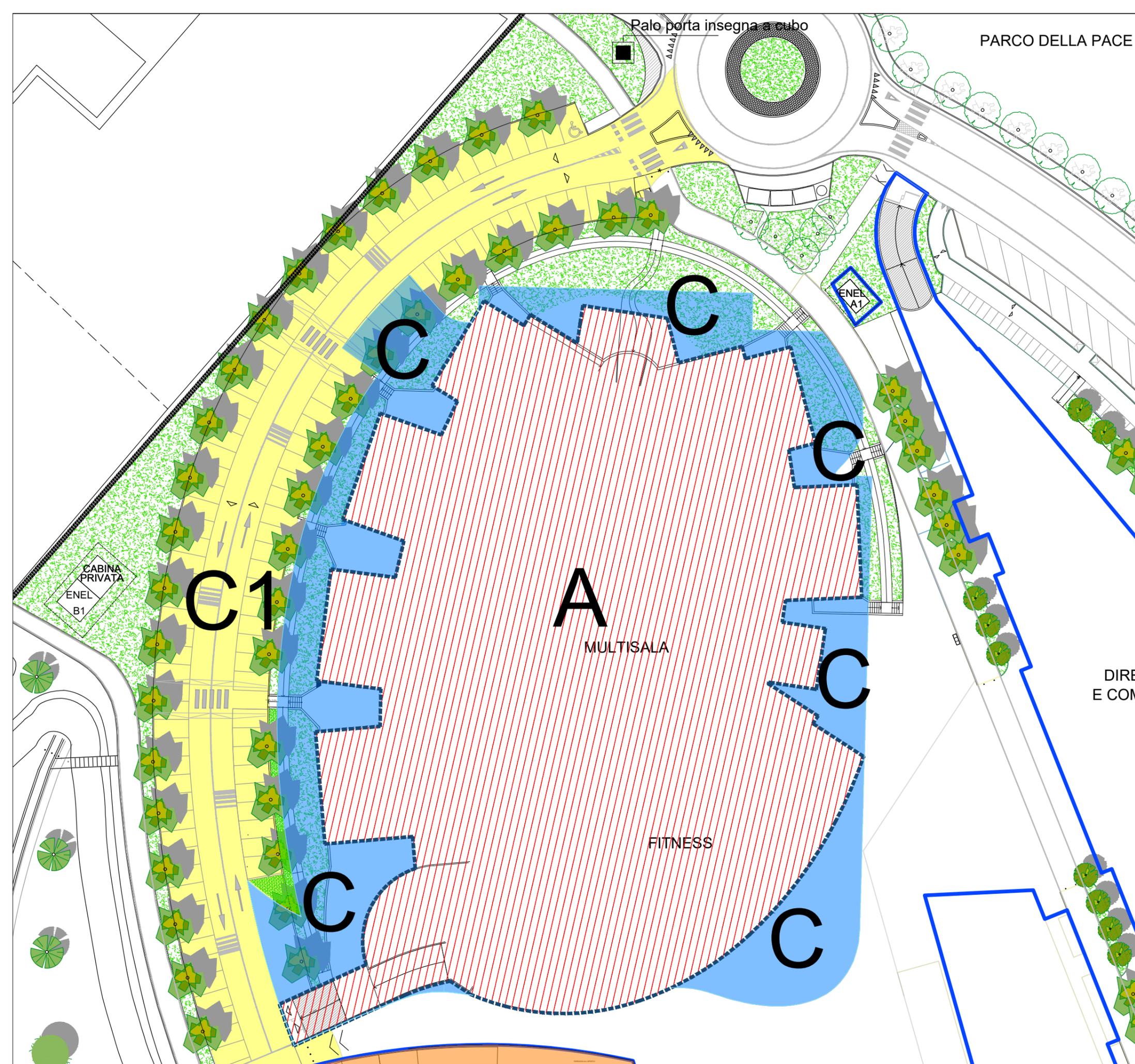
PIANO AMMEZZATO



PIANO PRIMO



Data: 15/06/2020 - n. T61686 - Richiedente: Telematico



COMUNE DI CATTOLICA
 Provincia di Rimini

PROGETTO ARCHITETTONICO:
SAA
 STUDIO ARCHITETTURA ALDEROTTI
 Arch. Fabio Alderotti



PROGETTO STRUTTURE:
 PROGETTO IMPIANTI MECCANICI
 E IDRICO-SANITARI:
 PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI:
 SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:
 ACUSTICA:

Proprietà o avente titolo:
ANDREANI GROUP S.R.L.
RM MULTIMEDIA S.R.L.

Proposta di Rigenerazione urbana, secondo l'art. 7, comma 4, LR 24/2017
Via Carpignola, Comune di Cattolica (RN)

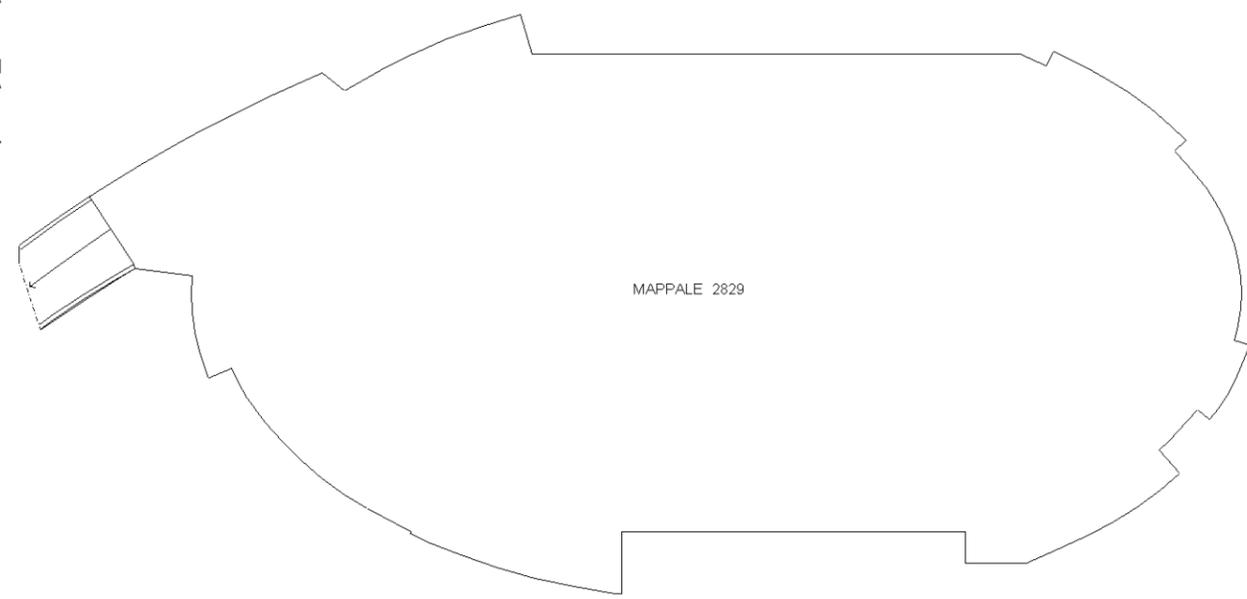
RELAZIONE GEOLOGA:
Gli elaborati grafici del progetto architettonico devono essere letti congiuntamente agli elaborati grafici ed alle relazioni specialistiche (strutturali, impianti meccanici, impianti elettrici, sistemi di drenaggio, acustica, ecc.). Gli elaborati grafici del progetto architettonico devono essere letti congiuntamente ai particolari costruttivi, agli abachi ed alle specifiche tecniche dei componenti. Nel caso in cui si dovessero riscontrare incongruenze o contraddizioni tra gli elaborati del progetto architettonico e gli elaborati specialistici, queste dovranno essere segnalate ai progettisti e coordinate prima di procedere alla messa in opera.

Titolo
ALLEGATO 2
 TAVOLA

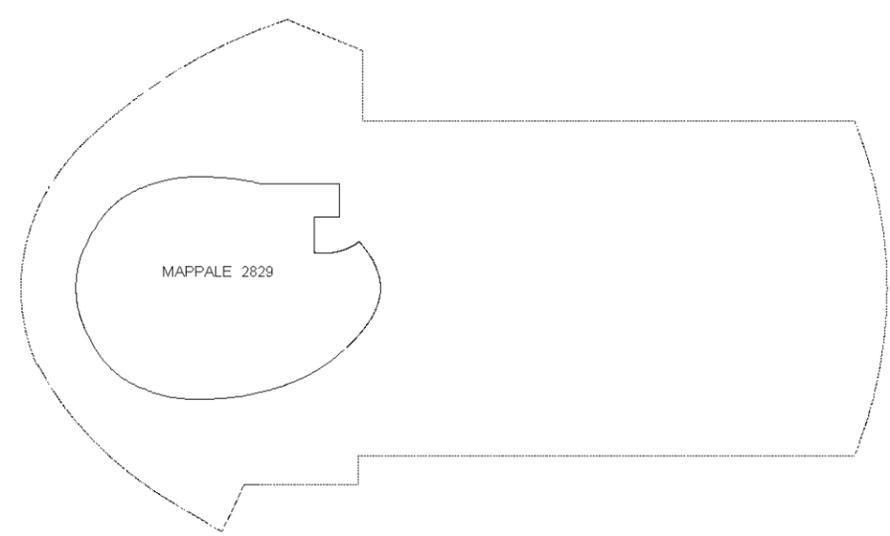
codice cliente	67	Scala	1:500	Elaborato	420 X 297
		Data	09/2020	Data Revisione	Revisione

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rossi Maurizio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Rimini	N. 00697
Comune di Cattolica	Sezione:	Foglio: 6	Particella: 2829	Protocollo n. RN0084845 del 12/08/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 84456 del 08/08/2014	Scala 1 : 500

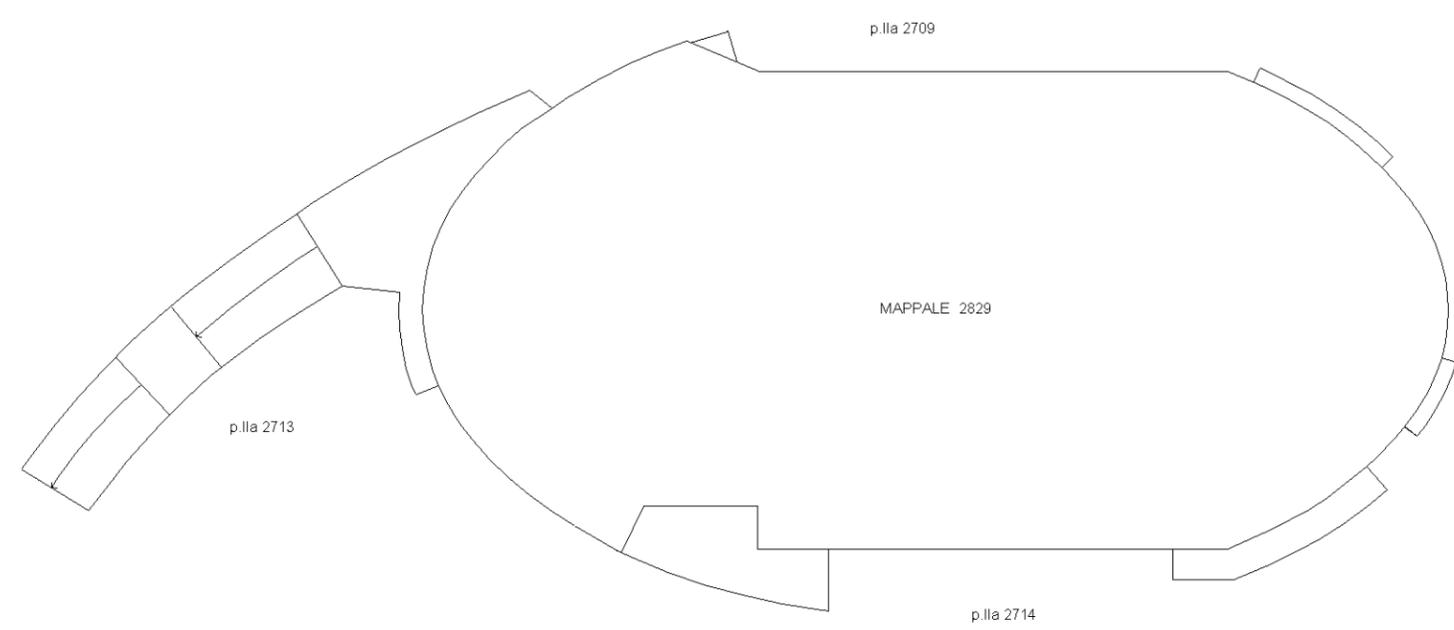
ALLEGATO 3



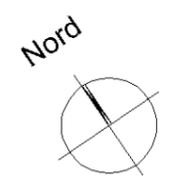
PIANTA PIANO S1 (INTERRATO)

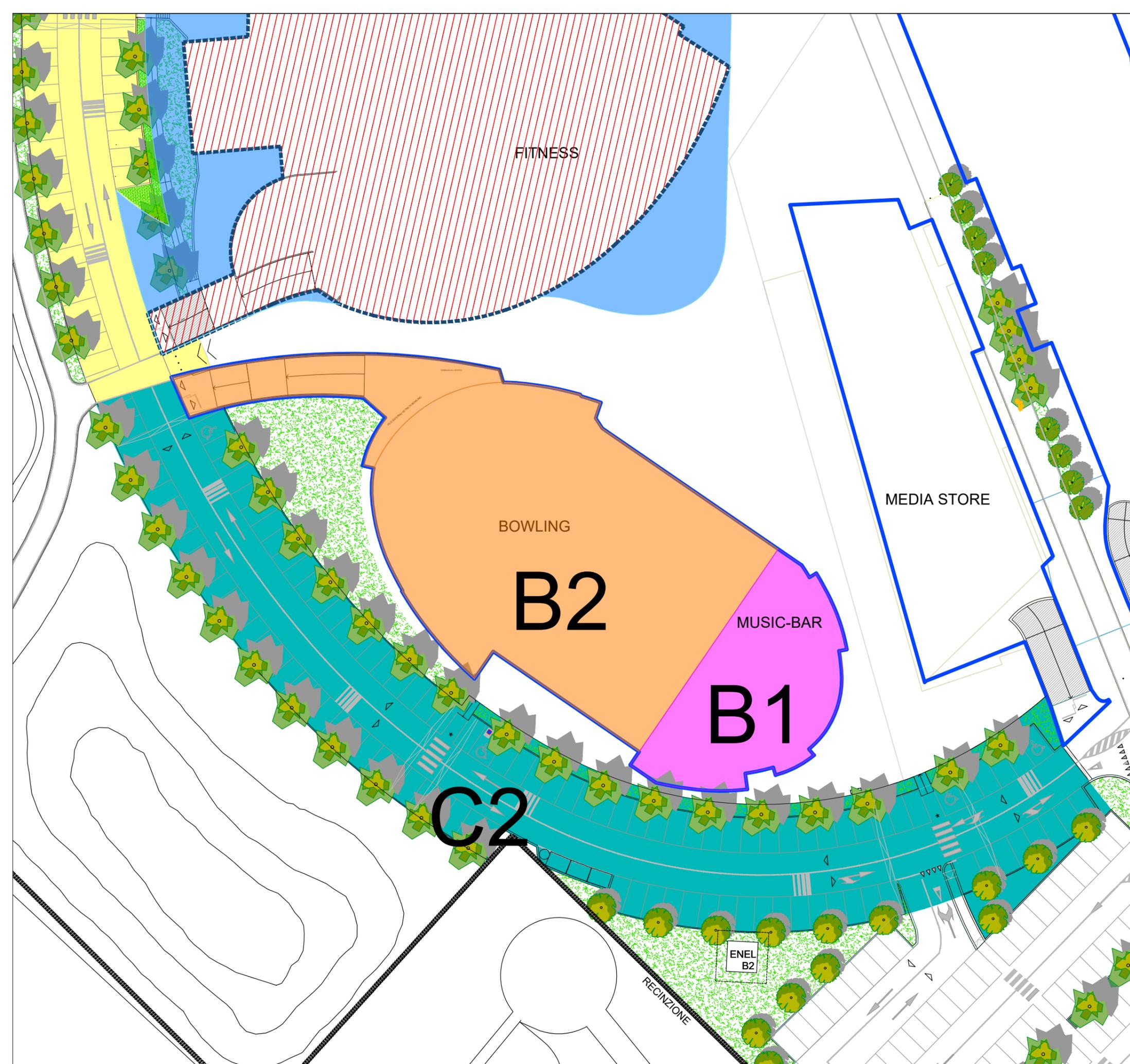


PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA (RIALZATO)





COMUNE DI CATTOLICA
 Provincia di Rimini

PROGETTO ARCHITETTONICO:
SAA
 STUDIO ARCHITETTURA ALDEROTTI
 Arch. Fabio Alderotti



PROGETTO STRUTTURE :
 PROGETTO IMPIANTI MECCANICI
 E IDRICO-SANTARI:
 PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI:
 SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:
 ACUSTICA:
 RELAZIONE GEOLOGA:

Proprietà o avente titolo:
ANDREANI GROUP S.R.L
RM MULTIMEDIA S.R.L.

Proposta di Rigenerazione urbana, secondo l'art. 7, comma 4, LR 24/2017
Via Carpignola, Comune di Cattolica (RN)

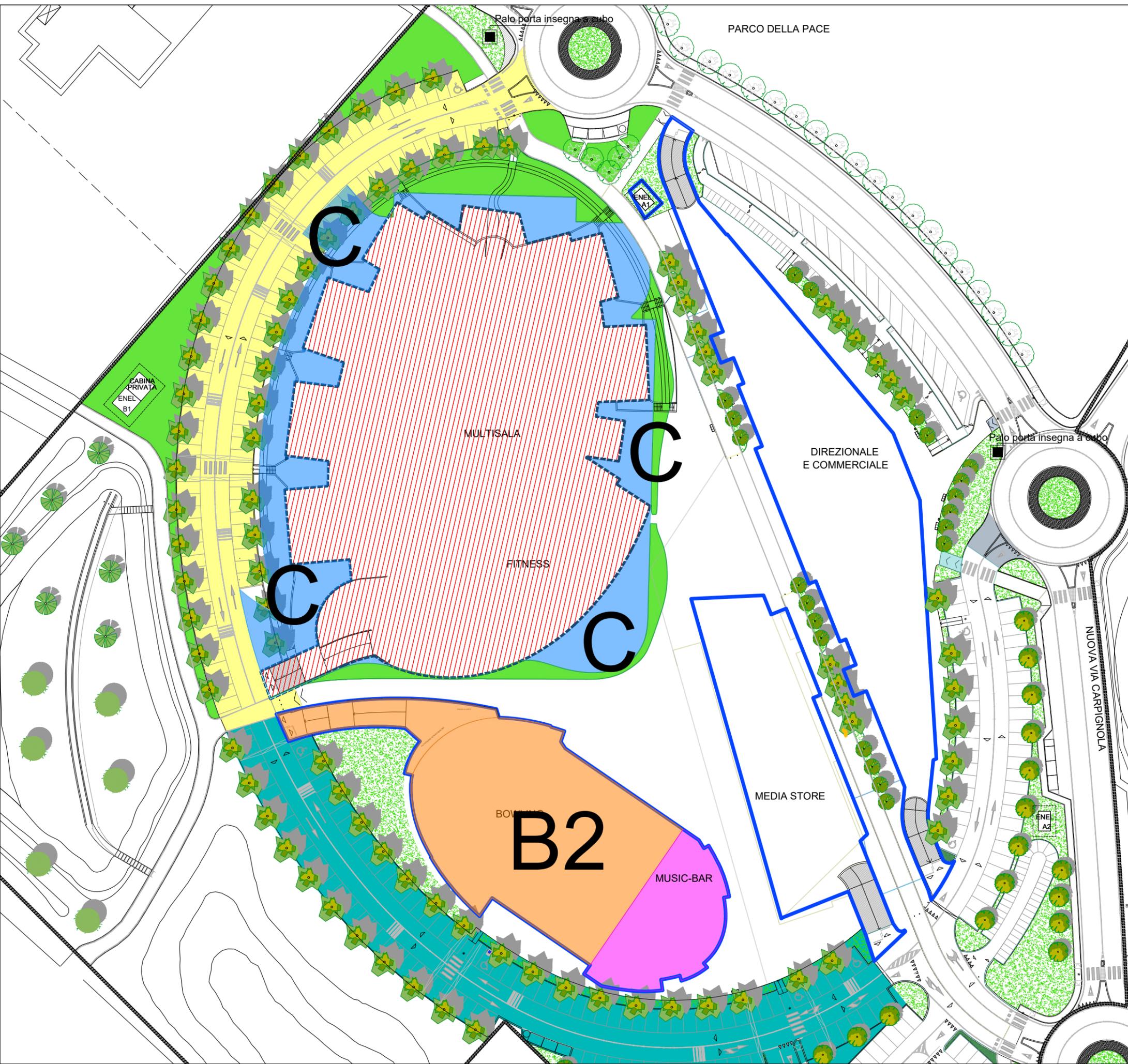
Gli elaborati grafici del progetto architettonico devono essere letti congiuntamente agli elaborati grafici ed alle relazioni specialistiche (strutturali, impianti meccanici, impianti elettrici, sistemi di drenaggio, acustica, ecc.). Gli elaborati grafici del progetto architettonico devono essere letti congiuntamente ai particolari costruttivi, agli abachi ed alle specifiche tecniche dei componenti. Nel caso in cui si dovessero riscontrare incongruenze o contraddizioni tra gli elaborati del progetto architettonico e gli elaborati specialistici, queste dovranno essere segnalate ai progettisti e coordinate prima di procedere alla messa in opera.

Titolo

ALLEGATO 4

TAVOLA

codice cliente	67	Scala	1:500	Elaborato	420 X 297
		Data	09/2020	Data Revisione	Revisione



LEGENDA:

- BENE C (mq 1.774.54)
- BENE B2 (mq 1.836,14)
- C1=Parcheeggi da realizzare
- Verde da realizzare
- C2= Parcheeggi a carico del Comune



COMUNE DI CATTOLICA
Provincia di Rimini

PROGETTO ARCHITETTONICO:  Arch. Fabio Alderotti			
PROGETTO STRUTTURE :			Proprietà o avente titolo: ANDREANI GROUP S.R.L. RM MULTIMEDIA S.R.L.
PROGETTO IMPIANTI MECCANICI E IDRICO-SANITARI:			Proposta di Rigenerazione urbana, secondo l'art. 7, comma 4, LR 24/2017 Via Carpi gnola, Comune di Cattolica (RN)
PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI:			
SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:			
ACUSTICA:		<small> * Gli elaborati grafici del progetto architettonico devono essere letti congiuntamente agli elaborati grafici ed alle relazioni specialistiche (strutture, impianti meccanici, impianti elettrici, sistemi di drenaggio, acustica, ecc.). Gli elaborati grafici del progetto architettonico devono essere letti congiuntamente ai particolari costruttivi, agli appalti ed alle specifiche tecniche dei componenti. * Nel caso in cui si dovessero riscontrare incongruenze o contraddizioni tra gli elaborati del progetto architettonico e gli elaborati specialistici, questi dovranno essere segnalati ai progettisti e coordinate prima di procedere alla messa in opera. </small>	
ALLEGATO 5		TAVOLA	
codice cliente 67	Scala 1:750 Data 09/2020	Elaborato 420 X 297 Data Revisione Revisione	



N=63700

E=78600

1 Particella: 2709

Comune: CATTOLICA
Foglio: 6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

15-Ciu-2020 10:36:38
Prot. n. T87015/2020

GEOM. EMILIO FUSARI
via Larga n. 14 tel/fax 051534816
40138 B O L O G N A
emilio.fusari@geopec.it

FALL. N. 174/2012
G.D.DR. M. ATZORI

TRIBUNALE DI BOLOGNA

Sezione 4° Fallimentare

* * *

**Fallimento n. 174/2012 “IMMOBILIARE VALCONCA S.R.L.” in
liquidazione con sede in Bologna via Calcavinazzi n. 1.**

* * *

LOTTO N. 4

A seguito dell'istanza della **Rag. Monica Golfera** curatore del fallimento in epigrafe, *l'Ill. mo Signor Giudice Delegato Dott. Maurizio Atzori* con provvedimento in data 28.12.12, nominava il sottoscritto Geom. Emilio Fusari con studio in Bologna via Larga n. 14, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 2482, perito estimatore dei beni immobili, dando incarico di:

- A) Descrivere i beni immobili di pertinenza del fallimento previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali accertando inoltre:
- ♦ i dati del nuovo catasto effettivamente risultanti;
 - ♦ la regolarità del censimento catastale di tutte le proprietà esistenti con riguardo a tutti i falliti provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombenzi per l'accatastamento dei beni;
 - ♦ la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o altri diritti reali predisponendo, nel caso, un prospetto di separazione in natura della quota di pertinenza fallimentare ai fini del giudizio di divisione;
 - ♦ l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazioni o altre limitazioni alla vendita opponibili al fallimento;

- ♦ la conformità tra opera realizzata ed opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o usabilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni e/o integrazioni e la possibilità (con le relative spese presumibili da enunciare espressamente) di sanatoria totale o parziale;
 - ♦ la destinazione urbanistica degli immobili, acquisendo il relativo certificato ex art. 18 L. 28.02.1985 n. 47;
 - ♦ l'identità delle persone occupanti l'immobile e la sussistenza, per ciascuna, dei titoli di cui sub B), con descrizione di ogni circostanza di fatto riscontrata (data di inizio dell'abitazione, risalenza delle utenze, pagamenti effettuati al fallito o a terzi, ecc);
- B) Determinare il valore commerciale degli immobili enunciando il criterio estimativo adottato, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento del bene precisando la data del contratto e, comunque, del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sulla opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti, predisponendo il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
- C) Indicare i dati necessari per la voltura dei beni in favore del futuro aggiudicatario e la identificazione, con relativa descrizione, delle iscrizioni e trascrizioni da cancellare;
- D) Depositare unitaria relazione, con risposta a tutti i quesiti e riscontro degli adempimenti richiesti, con i documenti, i grafici e idonee fotografie (o stampe) a colori, unitamente a due fotocopie

dell'elaborato descrittivo di perizia;

- E) Provvedere a redigere, per ogni lotto su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello in calce al presente decreto;
- F) Predisporre, successivamente alla vendita, la voltura catastale, d'intesa con il Cancelliere e il Curatore.

Lo scrivente, dopo avere preso visione dei documenti catastali, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Cattolica, l'Ufficio delle Entrate di Rimini (catasto terreni e fabbricati), espone quanto segue:

P R E M E S S A

Il bene oggetto di stima verrà preso in considerazione, specificando:

- ♦ CONSISTENZA E UBICAZIONE
- ♦ IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ♦ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- ♦ CONFINI
- ♦ PROPRIETA'
- ♦ PROVENIENZA DEL BENE
- ♦ ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- ♦ REGIME FISCALE
- ♦ INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ♦ CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
- ♦ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ♦ DESCRIZIONE DEI BENE
- ♦ CONSISTENZA SUPERFICIALE
- ♦ STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del *metodo di raffronto*.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, praticata in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la situazione urbanistica, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Inoltre per le caratteristiche costruttive del bene, dello stato di avanzamento dei lavori, del particolare contesto in cui viene a trovarsi, è stato necessario fare una indagine sul costo di costruzione al fine di attribuire un valore il più attendibile possibile al bene stesso.

Trattandosi di beni oggetto di procedura fallimentare, il sottoscritto dopo avere determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale del valore dei beni di circa il 30%.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Il bene immobile oggetto di stima è rappresentato da:

Ampio fabbricato da cielo a terra ad uso *Bowling e locale commerciale* all'interno del piano particolareggiato denominato "Centro-video-gioco-sport" in fase di realizzazione, sito in Comune di Cattolica (RN) via Carpignola.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

- ♦ **Catasto Fabbricati** del Comune di Cattolica beni intestati a SRL

Immobiliare Valconca con sede in Bologna, proprietà 1/1 –Foglio 6
part. 2829 Fabbricato in corso di costruzione via Carpignola piano S1-
 T-1°

- ♦ **Catasto Terreni** del Comune di Cattolica – Foglio 6 part. 2829 Ente
 Urbano superficie Ha 00.25.26

Cabina elettrica in comune con gli altri lotti del complesso Centro-Video-
 Gioco-Sport:

- ♦ **Catasto Fabbricati** del Comune di Cattolica beni intestati a SRL
 Immobiliare Valconca con sede in Bologna, proprietà 1/1 – Foglio 6
part. 2681 categoria D/1 via da denominare piano T rendita € 50,00.
- ♦ **Catasto Terreni** del Comune di Cattolica - Foglio 6 part. 2681 Ente
 Urbano superficie Ha 00.00.25.

Attenzione: Sar  onere degli aggiudicatari provvedere all'acquisizione dal
 Comune di Cattolica della particella 2679 del foglio 6, terreno di
 pertinenza della cabina elettrica particella 2681.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: La cabina elettrica individuata catastalmente al foglio
 6 part. 2681   comune ai quattro fabbricati del complesso "centro-video-
 gioco-sport".

Si precisa che le aree costituenti la piazza del complesso immobiliare
 sono state cedute al Comune di Cattolica con atto Notaio Pietro Bernardi
 Fabbrani del 25.07.2014, pertanto tali aree non sono beni comuni del
 fabbricato.

Servit : Le servit  di Elettrodotto e di passaggio a favore dell'ENEL
 Dsistribuzione SpA gravano la particella 2681 del foglio 6 (catasto terreni e

fabbricati).

CONFINI

Con beni Comune di Cattolica su tutti i lati, salvo altri.

PROPRIETA'

IMMOBILIARE VALCONCA SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in Bologna C.F. 00656550407, piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

La part. 2829 deriva dalla fusione delle particelle 2711, 2719, 2720 a seguito di presentazione di Tipo mappale protocollo n. 84456/2014 del 08.08.2014.

La part. 2711 deriva dal frazionamento della part. 2597 che a sua volta deriva dalla part. 2547, che a sua volta deriva dalle part. 2401.

Alla Immobiliare Valconca s.r.l la part. 2401 parte è pervenuta da parte del Comune di Cattolica con atto di permuta Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 20.07.2005 rep. n. 21554 trascritto a Rimini il 29.07.2005 all'art. 7025.

Le part. 2719-2720 con atto Notaio dott. Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini Rep. n. 35250/16064 in data 25.07.2014, trascritto a Rimini il 05.08.2014 all'art. 7318 sono passate dal Comune di Cattolica alla Immobiliare Valconca srl in liquidazione.

La part. 2681 deriva dal frazionamento della part. 2552 che a sua volta deriva dal frazionamento della part. 894.

La part. 894 è pervenuta alla S.p.A. Immobiliare Valconca con sede in Cattolica (RN), per acquisto con atto di vendita sottoposta a condizione sospensiva per scrittura privata autenticata dal Notaio Alessandro Gallerani

di Bologna in data 9 aprile 1976, rep. n. 42876, registrato a Bologna, Atti Privati, il 27 aprile 1976 al n. 32139, trascritta a Rimini il 7 maggio 1976 all'art. 2037 dal Signor Verni Luigi, nato a Pesaro il 28 novembre 1901, seguita da annotamento art.234 del 13.09.76 di avvenuta verifica e avveramento di condizione risolutiva; in merito si precisa che dalla trascrizione del titolo si evince che l'atto era sospensivamente condizionato al pronunciamento della sentenza della Corte d'Appello di Bologna per la revoca del fallimento del dante causa Signor Verni Luigi, pertanto si ritiene che le parole "avveramento di condizione risolutiva" apposte nell'annotamento siano errate.

Per continuità di trascrizioni si precisa che con atto Notaio Bevilacqua di Cattolica in data 15 dicembre 1980, rep. n. 172214, registrato a Rimini il 19 dicembre 1980 al n. 7381, trascritto a Rimini il 16 febbraio 1983 all'art. 871, la società "S.p.A. Immobiliare Valconca", con sede in Cattolica ha cambiato la propria denominazione in "Immobiliare Valconca S.r.l." con sede in Cattolica.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

. Dalla relazione ventennale redatta dal Notaio Dott. Rita Merone si evince che fino alla data del 15.04.2013 sui beni del fallimento gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta in data 24.04.2007 all'art. 1641 part. a favore di **Cassa di Risparmio in Bologna SpA** e contro **Immobiliare Valconca Srl;**
2. **Ipoteca volontaria** iscritta in data 24.04.2007 all'art. 1642 part. a

favore di **Cassa di Risparmio in Bologna SpA** e contro **Immobiliare Valconca Srl**;

3. **Ipoteca volontaria** iscritta in data 05.08.2010 all'art. 3008 part. a favore di **Cassa di Risparmio in Bologna SpA** e contro **Immobiliare Valconca Srl**;
4. **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 06.05.2011 all'art. 1569 part. a favore di **B & B GROUP Srl** e contro **Immobiliare Valconca Srl**;
5. **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 29.07.2011 all'art. 2627 part. a favore di **ALPASYSTEM 2 Srl** e contro **Immobiliare Valconca Srl**;
6. **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 06.09.2011 all'art. 2944 part. a favore di **Banca Malatestiana Credito Cooperativo società Cooperativa** e contro **Immobiliare Valconca Srl** (grava anche altri beni di altre proprietà);
7. **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 24.01.2012 all'art. 173 part. a favore di **Banca Popolare di Ancona SpA** e contro **Immobiliare Valconca Srl**;

Trascrizioni:

1. **Convenzione** relativa a lottizzazione trascritta in data 28.10.2002 al n. 9480 part. a favore di **Comune di Cattolica** e contro **IRPA Srl**;
2. **Convenzione** per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica zona D. 12.1 – G7 trascritta in data 29.07.2005 al n. 7024 part. a favore di **Comune di Cattolica** e contro **Immobiliare Valconca Srl**;
3. **Servitù inamovibile di elettrodotto** trascritta in data 11.06.2010 al n. 5238 part. a favore di **ENEL DISTRIBUZIONE SpA** e contro

Immobiliare Valconca Srl;

4. **Servitù di passaggio** trascritta in data 11.06.2010 al n. 5239 part. a favore di **ENEL DISTRIBUZIONE SpA** e contro **Immobiliare Valconca Srl;**
5. **Decreto di sequestro conservativo** trascritto in data 21.10.2011 al n. 8574 part. a favore di **Romano Cosima** e contro **Immobiliare Valconca Srl;**
6. **Verbale di pignoramento Immobili** trascritto in data 28.06.2012 al n. 5931 part. a favore di **ALPASYSTEM 2 Srl** e contro **Immobiliare Valconca Srl;**
7. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta in data 11.01.2013 al n. 318 part. a favore di **Massa dei creditori del Fallimento Immobiliare Valconca Srl** e contro **Immobiliare Valconca Srl;**

REGIME FISCALE

Si precisa che i lavori non sono stati ultimati.

1. La società fallita è qualificabile come impresa costruttrice.
2. L'immobile in oggetto non è un fabbricato abitativo.

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro e/o IVA al variare del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene, ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessioni, abitabilità o usabilità, Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/2003)

Agli atti del Comune di Cattolica sono state reperite le seguenti pratiche amministrative:

- Convenzione urbanistica Rep. n. 21554 Raccolta n. 7529 del 20.07.05, registrata all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 03.08.2005 al numero 319 serie IV e trascritta all'Agenzia del Territorio il 29.07.09 art. 7024-7025
- Permesso di costruire n. 35 del 30.03 2006 Pratica n. 2005/127 Progetto n. 2005/127 Protocollo n. 3816 del 04.04.2005 per l'esecuzione di opere di urbanizzazione
- Permesso di costruire n. 13 del 18.02.2008 Pratica n. 2007/92 progetto n. 2007/92 Protocollo n. 4564 del 22.03.2007 per la costruzione del fabbricato
- Permesso di costruire in variante n. 3 del 12.01.2010 pratica n. 2009/252 progetto n. 2007/92 Protocollo n. 22597 del 06.08.2009
- Lettera dell'ARPA Prot. n. 0102070 del 08.10.2009 che rilascia il parere favorevole condizionato
- Lettera del Comando Vigili del Fuoco Prot. 0012503 del 28.09.2009 che rilascia il parere favorevole condizionato
- Autorizzazione sismica della Regione Emilia Romagna Protocollo n. 2010.0129566 del 12.05.2010.

Con la Convenzione urbanistica di cui sopra la Immobiliare Valconca s.r.l. si era impegnata ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, unitamente ad una struttura al grezzo destinata al centro anziani.

A lavori ultimati, tutte le aree, escluse quelle di sedime dei fabbricati e loro pertinenza, dovevano essere cedute gratuitamente alla proprietà pubblica.

Inoltre la Società Immobiliare Valconca s.r.l. si era impegnata ad

eseguire tutte le opere di manutenzione ordinaria e pulizia relativamente agli spazi pubblici interni al complesso immobiliare con l'obbligo da parte della stessa di inserire detto impegno nel Regolamento condominiale che verrà redatto relativamente a tutte le unità immobiliari del complesso immobiliare.

Il termine per l'attuazione del piano particolareggiato era stato stabilito in anni 10 dalla data del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

In data 28.12.2012 il Tribunale di Bologna con sentenza n. 174/2012 dichiarava il fallimento della società Immobiliare Valconca S.r.l.

A causa del fallimento della società i fabbricati e le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato non sono state ultimate e gli altri obblighi previsti nella convenzione non sono stati completamente rispettati.

Pertanto fra il Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. e il Comune di Cattolica è stato sottoscritto un atto di transazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 30.06.2014.

Con tale atto gli aggiudicatari dei fabbricati sono autorizzati a presentare i progetti relativi ai fabbricati non ancora ultimati; i costi di costruzione già corrisposti dalla società fallita verranno totalmente compensati al momento del rilascio dei Permessi di costruire in base ai nuovi progetti. I progetti di costruzione degli edifici dovranno essere presentati entro 5 anni decorrenti dalla data della prima vendita delle unità immobiliari e comunque nei termini di validità del Piano Particolareggiato, prorogato di 5 anni.

L'aggiudicatario inoltre, contestualmente al rilascio del Permesso di

costruire del fabbricato, dovrà versare al Comune di Cattolica una quota parte delle opere di urbanizzazione che il Comune andrà ad eseguire, quota pari a € 113.323,00. Al momento dell'acquisto l'acquirente dovrà rilasciare garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di Cattolica.

Con atto del Notaio dott. Pietro Bernardi Fabbrani del 25.07.2014 Repertorio n. 35249/16063 registrato a Rimini il 05.08.2014 al n. 7192/1T e trascritto a Rimini il 05.08.2014 all'art. 7301, la Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione ha ceduto gratuitamente al Comune di Cattolica le aree sulle quali insistono tutte le opere di urbanizzazione primaria che lo stesso Comune dovrà ultimare.

Il Comune di Cattolica provvederà al completamento delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine di anni cinque decorrenti dall'inizio dei lavori di completamento di almeno uno degli edifici del comparto.

Essendo il fabbricato in corso di costruzione non è stato possibile effettuare una precisa verifica fra quanto autorizzato e ciò che è stato realizzato.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti eseguiti in parte, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il complesso immobiliare è libero, perché in corso di costruzione.

DESCRIZIONE DEL BENE

Ampio fabbricato da cielo a terra ad uso *Bowling e locale commerciale* all'interno del piano particolareggiato denominato "Centro-video-giocosport" in fase di realizzazione, sito in Comune di Cattolica (RN) via Carpignola.

Il fabbricato oggetto della presente perizia è una costruzione realizzata con struttura portante in c.a. e travate metalliche, solai intermedi e di copertura con travetti prefabbricati ed interposti elementi in laterizio.

Una parte del coperto è a volta a struttura lignea con pannellatura coibentata e strato impermeabilizzante, ampi sporti di gronda realizzati con struttura metallica ed elementi coibentati; le pareti laterali sono in parte realizzate con blocchi di laterizio ed in parte con struttura metallica a sostegno di lastre di cristallo.

Il fabbricato è costituito dai piani seminterrato, terra e primo.

Il piano seminterrato, accessibile anche da rampa carraia per il carico e scarico merci, è adibito a ampia sala biliardi, con zona servizi, magazzini, ripostigli e vani tecnici; area bowling con 18 piste e una zona attigua separata con i servizi e magazzino del sovrastante locale bar.

L'area delle 18 piste del bowling che si sviluppa fino al coperto in legno era stata quasi completata, ma numerosi atti di vandalismo l'hanno ridotta in pessime condizioni.

Le tramezzature interne relative alle zone servizi e magazzini sono da completare compreso i pavimenti e rivestimenti, gli impianti tecnologici, i

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura fallimentare:

VALORE COMPLESSIVO	€	1.169.000,00
A detrarre importo da versare al Comune per oneri di urbanizzazione primaria	- €	<u>113.323,00</u>
	Restano	€ 1.055.677,00
	e in c.t.	€ <u>1.055.000,00</u>

(euro unmilione cinquantacinquemila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza.

Bologna, li 31.08.2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Emilio Fusari)

Allegati:

Per l'ufficio (in cartaceo)

- Allegato A (con i nomi)
- Allegato A (senza i nomi)

- Allegato G
- N. 2 visure del catasto fabbricati
- N. 2 visure del catasto terreni
- N. 1 visura storica del catasto terreni
- N. 1 planimetria catastale
- N. 1 Estratto di mappa
- N. 1 Tipo mappale
- N. 1 Mod. D1 con elaborato planimetrico (pratica DOC.FA)
- Permesso di costruire n. 35 del 30.03.2006 relativo alle opere di urbanizzazione
- Permesso di costruire n. 13 del 18.02.2008
- Permesso di costruire in variante n. 3 del 12.01.2010
- Parere favorevole condizionato dell'ARPA Sezione provinciale di Rimini Prot. n. 0102070 del 08.10.2009
- Parere favorevole condizionato del Comando provinciale Vigili del Fuoco di Rimini Prot. 0012503 del 28.09.2009
- Disegni Tav. 1-2-3-4-5-8
- Raccolta fotografie
- Relazione notarile
- Atto Notaio Alessandro Gallerani del 09.04.1976 Rep. n. 42876
- Atto Notaio Pietro Bernardi Fabbrani del 20.05.2005 Rep. n. 21554
- Atto Notaio Pietro Bernardi Fabbrani del 25.07.2014 Rep. n. 35249
- Atto Notaio Pietro Bernardi Fabbrani del 25.07.2014 Rep. n. 35250

Per la pubblicità 1 CD con all'interno:

- Copia perizia senza nomi e parte introduttiva (in formato pdf)

- Foto e planimetrie senza nomi (in formato pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)