



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 1179 DEL 10/12/2024

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO IN DATA 04/12/2007 CON DELIBERA DI C.C. N.103 E SUCCESSIVA VARIANTE IN DATA 06/11/2019 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N.65 - COMPARTO ARTIGIANALE DI P.R.G. C03 - AMBITO DI P.S.C. APS.I DI VIA LUCIONA, VIA TOSCANINI - APPROVAZIONE DEL COLLAUDO, PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LORO ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO PUBBLICO

CENTRO DI RESPONSABILITA'
SETTORE 02

SERVIZIO
PIANIFICAZIONE ED ATTUAZ. URBANISTICA

DIRIGENTE RESPONSABILE
Benzi Riccardo

IL DIRIGENTE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 91 e 92 del 28/12/2023, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2024-2026;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 4/01/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026: assegnazione risorse finanziarie;

PREMESSO:

- che in attuazione dell'accordo Territoriale per la formazione del parco delle attività della Valconca, trasmesso dalla Provincia di Rimini in data 16/02/2001, prot.2034, in data 17/05/2004 veniva sottoscritto tra la Provincia di Rimini, il Comune di Cattolica e il Comune di S. Giovanni in Marignano "*l'Accordo di Programma per il completamento del parco delle attività economiche della Valconca ed area logistica*" approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n.21 del 19/05/2004 e che in tale Accordo si prevedeva, tra l'altro, l'ampliamento dell'area artigianale nel territorio di Cattolica in area stimata preventivamente di circa Ha.9,4, identificata con la sigla C03;
- che con deliberazione di Giunta Provinciale n.171 del 26/07/2005 veniva approvato l'Accordo di Pianificazione ex art.14 L.R.20/2000 tra il Comune di Cattolica e la Provincia di Rimini, conclusivo della Conferenza di Pianificazione avviata per la formazione di un quadro conoscitivo condiviso del territorio comunale in occasione della elaborazione del P.S.C. e che in tale Accordo era previsto, tra l'altro, l'ampliamento della zona artigianale del Comune di Cattolica così come già individuata nell'Accordo di Programma di cui sopra;
- che in fase di studio ed elaborazione del nuovo Piano Strutturale Comunale, per l'ampliamento della zona artigianale classificata in ambito APS.i, sono state successivamente recepite ed ulteriormente definite le prescrizioni e condizioni d'intervento tramite una apposita scheda tecnica del P.S.C.;
- che in attuazione della normativa urbanistica vigente ed in coerenza con gli accordi sottoscritti, in data 04/12/2007, con deliberazione di C.C. n.103, veniva approvato in conformità al P.S.C. il Piano Particolareggiato del Comparto artigianale di P.R.G. C0.3 di via Luciona, via Toscanini, (adesso comparto APS.i di P.S.C.) presentato dai sigg.ri Reggini Maria Chiara, Reggini Marco, Colosio Giovanna, Colosio Piera, Colosio Renata, Magnani Pasquina, Ciotti Roberto, Tonelli Gloria e che in data 03/03/2009, rep.248.034, veniva sottoscritta la convenzione urbanistica e venivano depositate le fidejussioni a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato;
- che a causa della perdurante difficoltà di reperire le aree per l'accesso al comparto, tramite rotatoria stradale in territorio del Comune di S. Giovanni in Marignano, come previsto dall'Accordo di Programma del 17/05/2004 e stabilito all'art.4 della convenzione urbanistica del 03/03/2009, veniva studiata dai lottizzanti una nuova accessibilità' con proposta di intervento su porzione di area cortilizia dei magazzini

comunali come da istanza trasmessa il 30/12/2010 prot.37329;

PRESO ATTO:

- che al fine di trovare una soluzione viabilistica definitiva ed a causa della presenza di una condotta di acquedotto pubblico di altro comune, non rilevata dagli enti competenti in fase di approvazione del piano particolareggiato, venivano trasmesse nel tempo diverse istanze da parte dei lottizzanti (in data 17/04/2013, prot.12905 condivisa dalla Giunta Comunale con parere favorevole del 26/03/2014, in data 31/07/2017, prot.29952, condivisa dagli uffici, vedi nota del 11/09/2017 prot. 35110);

CONSIDERATO :

- che, in data 25/06/2018, prot.24370, è pervenuta una ulteriore nuova istanza con una diversa distribuzione interna dei lotti che rappresentava un impianto urbanistico più organico e razionale rispetto alle precedenti soluzioni anche in conseguenza delle servitù gravanti sull'area (gasdotto SNAM, acquedotto Marche Multiservizi aservizio del Comune di Gabicce), e che proponeva il trasferimento gratuito al Comune della macro-area di atterraggio di diritti edificatori, pari a circa 16.000mq;

ATTESO:

- che la Giunta Comunale, viste le diverse istanze presentate nel tentativo di dare avvio al procedimento della variante al Piano Particolareggiato deliberava, con atto di indirizzo n.141 del 04/09/2018, di autorizzare la presentazione di una nuova variante al piano particolareggiato che prevedesse, in sostituzione dell'area potenzialmente insediabile, la realizzazione di un'area pubblica, priva di capacità edificatoria, da acquisire al patrimonio pubblico e da destinare alla piantumazione di verde a compensazione di quello cittadino e a protezione delle singole residenze limitrofe al comparto da classificare come dotazione ecologica ed ambientale ECO;

CONSIDERATO:

- che in coerenza con le disposizioni della nuova L.R.24/2017 sul consumo di suolo la delibera di indirizzo di cui sopra veniva a privilegiare una consistente riduzione del carico urbanistico e degli impatti sul territorio e sull'ambiente;

RILEVATO:

- che, sempre nella delibera di indirizzo, si confermavano gli obblighi già stabiliti all'art.4, primo comma, della convenzione vigente e si sottolineava la non compartecipazione del Comune alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto che venivano assegnate completamente in carico ai lottizzanti o loro aventi causa: *“le spese tutte, comprese le cessioni delle aree e degli immobili”* (art.16 schema di nuova convenzione);

CONSIDERATO:

- che il sistema strumentale per il governo del territorio, introdotto dalla L.R.20/2000 e s.m., costituito dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), dal Regolamento

Urbanistico Edilizio (R.U.E) e dal Piano Operativo Comunale (P.O.C.) avente ad oggetto la “*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*”, è stato completamente abrogato dalla nuova L.R. n.24/2017, pubblicata sul B.U.R. n.340 del 21/12/2017, in vigore il 1° gennaio 2018, e che l'approvazione della variante al piano particolareggiato in ambito di P.S.C. APS.i, è avvenuta in un quadro normativo nazionale e regionale che, dal momento della sua prima formazione, si era profondamente evoluto in particolare per l'entrata in vigore proprio della nuova Legge Regionale n. 24/2017 “*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*”;

CONSTATATO:

- che la Circolare Regionale n.0179448 del 14/03/2018 sulle “*Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale n.24/2017*” stabiliva al capoverso IV che nel corso della prima fase triennale del periodo transitorio, (quindi entro il 01/01/2021) nelle more dell'approvazione del nuovo P.U.G., i comuni potevano avviare ed approvare varianti agli strumenti urbanistici vigenti “*applicando la normativa previgente*”, come stabilito all'art.4 della L.R.24/2017;

VISTA:

- la proposta di Variante al Piano Particolareggiato del 31/01/2019, prot.3997 e le successive integrazioni del 25/03/2019, prot.11985 e del 24/10/2019, prot.40366;
- la Delibera G.C. n.52 del 26/03/2019 con la quale si riteneva accoglibile la proposta di Variante al P.P. vigente, presentata in data 31/01/2019, prot. n.3997 ed integrata in data 25/03/2019, prot.11985, e si autorizzava il deposito della Variante medesima;

PRESO ATTO:

- che la Variante al Piano Particolareggiato, così come proposta ed integrata ed esaminata dalla Giunta Comunale, è stata approvata dal C.C. con atto n.65 del 06/11/2019;
- che la proposta di Variante al Piano Particolareggiato è stata esaminata dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (C.Q.A.P.) nella seduta n.1 del 28/02/2019 con parere favorevole;
- che in data 18/12/2019, rep.41889 è stata sottoscritta la nuova convenzione urbanistica;
- che in data 18/03/2021, prot.9778, è pervenuta una ulteriore proposta di variante non sostanziale inerente lo spostamento di una delle due aree a parcheggio pubblico all'interno del comparto, esaminata dalla Giunta Comunale nella seduta del 15/04/2021, la quale, sentite le relazioni dell'assessore competente e del dirigente di settore, esprimeva parere favorevole per l'avvio del procedimento tecnico-amministrativo di approvazione;
- che la proposta presentata, che consisteva esclusivamente nello spostamento, nella stessa forma e dimensione, dell'area a parcheggio pubblico, non necessitava di ulteriori pareri della Provincia di Rimini né del Servizio AUSL/ARPAE né tanto

meno di una nuova verifica di assoggettabilità a Valsat;

- che la Giunta Comunale preso atto che le modifiche contenute nella proposta di variante non incidevano sulla quantità edificatoria prevista, non modificavano sostanzialmente l'assetto generale del piano approvato, non modificavano la quantità di dotazioni territoriali prevista, non prevedono l'insediamento di attività a più intenso impatto ambientale, non prevedevano modifiche sostanziali ai parametri edilizi (altezze max, distanze, densità fondiaria, ecc.) ed alla distribuzione delle masse, non prevedevano in genere variazioni comportanti la modifica di diritti reali degli aventi causa diretta o indiretta, non prevedevano modifiche alla convenzione urbanistica, con proprio atto n.75 in data 13/05/2021, approvava l'ulteriore variante per il sopra descritto spostamento del parcheggio;
- che ai sigg.ri Reggini Marco, Reggini Maria Chiara e alla FOM INDUSTRIE srl (subentrata a Colosio Piera, Colosio Giovanna, Colosio Renata, Magnani Pasquina, Ciotti Roberto) con sede legale in Comune di Cattolica via Mercadante n.85/87 in qualità di soggetti attuatori del PUA è stato rilasciato PDC con D.D. n.868 del 03/11/2021 inerente le opere di urbanizzazione del comparto artigianale di PRG C03 e ambito di PSC APS.i di via Luciona, via Toscanini;
- che in data 19/04/2024, prot.15429 è stata trasmessa dall'arch. Agostini Andrea la fine dei lavori;
- che in data 06/12/2023, prot.46807 era stato consegnato dall'ing. Francesco Delbaldo il collaudo parziale tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione;
- che in data 22/05/2024, prot.19632 è stato consegnato dall'ing. Francesco Delbaldo il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione;
- che la convenzione urbanistica inerente le OO.UU. consente all'art.6 *"Qualora si abbia necessità di occupare o di utilizzare l'opera o il lavoro realizzato ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi del Nuovo Codice dei Contratti e alle relative linee guide attuative ANAC."* e che *"fermo restando che qualora le stesse OO.UU. non siano state completate, la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità dei singoli interventi edilizi dovrà essere accompagnata dal Certificato di Collaudo provvisorio, rilasciato dal Collaudatore, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere.";*
- che la medesima convenzione urbanistica stabilisce che *"La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali";*
- che in data 03/07/2024, prot.25372 i sigg.ri Reggini Marco, Reggini Maria Chiara, Fom Industrie srl, in qualità di soggetti attuatori, hanno presentato richiesta di cessione aree e svincolo fidejussioni;
- che in data 31/10/2024, prot.41998 il collaudatore ing. Francesco Delbaldo ha trasmesso il collaudo provvisorio delle OO.UU. dichiarando la conformità delle stesse al progetto autorizzato;

- che nella medesima comunicazione si dichiarava uno stato di avanzamento dei lavori per un importo di euro 1.550.838,98 IVA esclusa e si chiedeva uno svincolo parziale della fidejussione pari ad euro 2.290.000,00;
- che il Settore LL.PP., ha verificato gli interventi realizzati attestando, in data 14/11/2024 con mail, la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate nel comparto APS.i di PSC ponendo l'attenzione "*sulle lavorazioni e opere non ancora eseguite, chiaramente messe in rilievo dal collaudatore (punto 6 e punto 11 del documento di collaudo), e, con particolare attenzione, sulla quantificazione del livello della garanzia fidejussoria residua da mantenere a garanzia della esecuzione delle opere da completare*"

VISTO:

- l'estratto di mappa catastale al Fg.n.7, mappali n.2650-2654-2656-2690-2691-2692-2677-2700-2701-2678(cabina ENEL)-2635-2643-2647-2649-2685-2686-2687-2688-2689-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2675(cabina ENEL), di complessivi mq.54.608 catastali con il quale si individuano le aree da acquisire gratuitamente al patrimonio comunale (allegato A);

ATTESO:

- che in data 04/12/2024, è pervenuta per mail da parte del Notaio dott. Pietro Fabbrani in Cattolica la bozza dell'atto di cessione a titolo gratuito dei diritti relativamente alle aree che devono essere trasferite al Comune che si allega alla presente determinazione dirigenziale alla lettera B;

VISTA:

- la richiesta di cessione delle aree delle OO.UU. da parte dei sigg.ri Reggini Marco, Reggini Maria Chiara e FOM Industrie srl e di svincolo delle fidejussioni pervenuta in data 03/07/2024, prot.25372 e successivamente in data 31/10/2024, prot.41998;

CONSIDERATO

- che a favore di SNAM, è stata apposta servitù di gasdotto sui mappali che dovranno essere acquisiti al patrimonio pubblico, come anche risulta dalla Tav. R.04 del PDC rilasciato con D.D. n.868 del 03/11/2021 redatta in formato digitale ai sensi del D.Lgs 85/2005 e s.m.;
- che a favore di ENEL, è stata apposta servitù sui mappali che dovranno essere acquisiti al patrimonio pubblico. come anche risulta dalla Tav. R.02 del PDC rilasciato con D.D. n.868 del 03/11/2021 redatta in formato digitale ai sensi del D.Lgs 85/2005 e s.m.;

RITENUTO:

- opportuno procedere alla stipula dell'atto di acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree ed opere di urbanizzazione per viabilità, verde e parcheggi così come individuate al Catasto al Fg.n.7, mappali n.2650-2654-2656-2690-2691-2692-2677-2700-2701-2678(cabina ENEL)-2635-2643-2647-2649-2685-2686-2687-2688-2689-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2675(cabina ENEL) di

complessivi mq.54.608 catastali (allegato A) in attuazione del piano urbanistico attuativo e della Convenzione a firma del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani in Cattolica Rep.41889 del 18/12/2019 ed al P.d.C. rilasciato con determina dirigenziale n.868 del 03/11/2021 ;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO:

VISTI:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

VISTO:

il Decreto Sindacale n. 5 del 21/01/2022 di affidamento al dott. Riccardo Benzi delle funzioni dirigenziali afferenti al Settore 2 ai sensi dell'art.110 c.1 del T.U.EE.L a decorrere dal 01 gennaio 2022 al 31/12/2024;

D E T E R M I N A

- 1) Di procedere all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'area individuata al Catasto al Fg.n.7, mappali n.2650-2654-2656-2690-2691-2692-2677-2700-2701-2678(cabina ENEL)-2635-2643-2647-2649-2685-2686-2687-2688-2689-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2675(cabina ENEL) di complessivi mq.54.608 catastali (allegato **A**) in attuazione del piano urbanistico attuativo e in adempimento della Convenzione a firma del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani in Cattolica Rep.41889 del 18/12/2019 ed al P.d.C. rilasciato con determina dirigenziale n.868 del 03/11/2021;
- 2) Di approvare la bozza dell'atto di acquisizione a titolo gratuito dei diritti relativamente all'area identificata nell'allegato "A" di cui sopra che deve essere trasferita al Comune trasmesso in data 04/12/2024 da parte del Notaio dott. Pietro Bernardi Fabbrani, allegato "B" alla presente determina quale parte integrante e sostanziale;
- 3) Di approvare, a seguito di comunicazione da parte del Settore 5 con mail del 14/11/2024, il collaudo emesso in data 31/10/2024, prot.41998;
- 4) Di prendere atto che al momento non vi sono tutte le condizioni per lo svincolo della fidejussione prestata a garanzia delle obbligazioni di cui alla citata convenzione urbanistica così come richiesto e che pertanto si potrà procedere ad uno svincolo parziale, per un importo che sarà determinato solo dopo l'acquisizione gratuita delle aree citate;
- 5) Di prendere atto che la presente Deliberazione non è soggetta a parere contabile, non comportando spesa alcuna;

- 6) Di dare atto che ai sensi della normativa vigente e del Decreto Sindacale n. 5 del 21/01/2022 di affidamento al dott. Riccardo Benzi delle funzioni dirigenziali afferenti al Settore 2 ai sensi dell'art.110 c.1 del T.U.EE.L a decorrere dal 01 gennaio 2022 sino al 31/12/2024 procederà alla stipula dell'atto il Dirigente il Settore 2 dott, Riccardo Benzi, domiciliato per la carica presso la Residenza Comunale, in rappresentanza e per conto dell'Amministrazione Comunale di Cattolica, con sede in Cattolica – Palazzo Mancini – Piazzale Roosevelt n. 5, codice fiscale e P. IVA 00343840401 avente facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materie di competenza del Settore, ai sensi art.44 del vigente Statuto del Comune di Cattolica e dell'art.107, comma 3°, lettera c) del T.U.EE.LL. del 18.08.2000, n.267;
- 7) Di individuare nella persona del dott. Riccardo Benzi, Dirigente del Settore 2, il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione;
- 8) Di inviare comunicazione telematica del presente atto ai seguenti uffici: LL.PP., Patrimonio, Ambiente, Tributi, SIT, PM;

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica li, 10/12/2024

Firmato
Riccardo Benzi / Arubapec S.p.a.

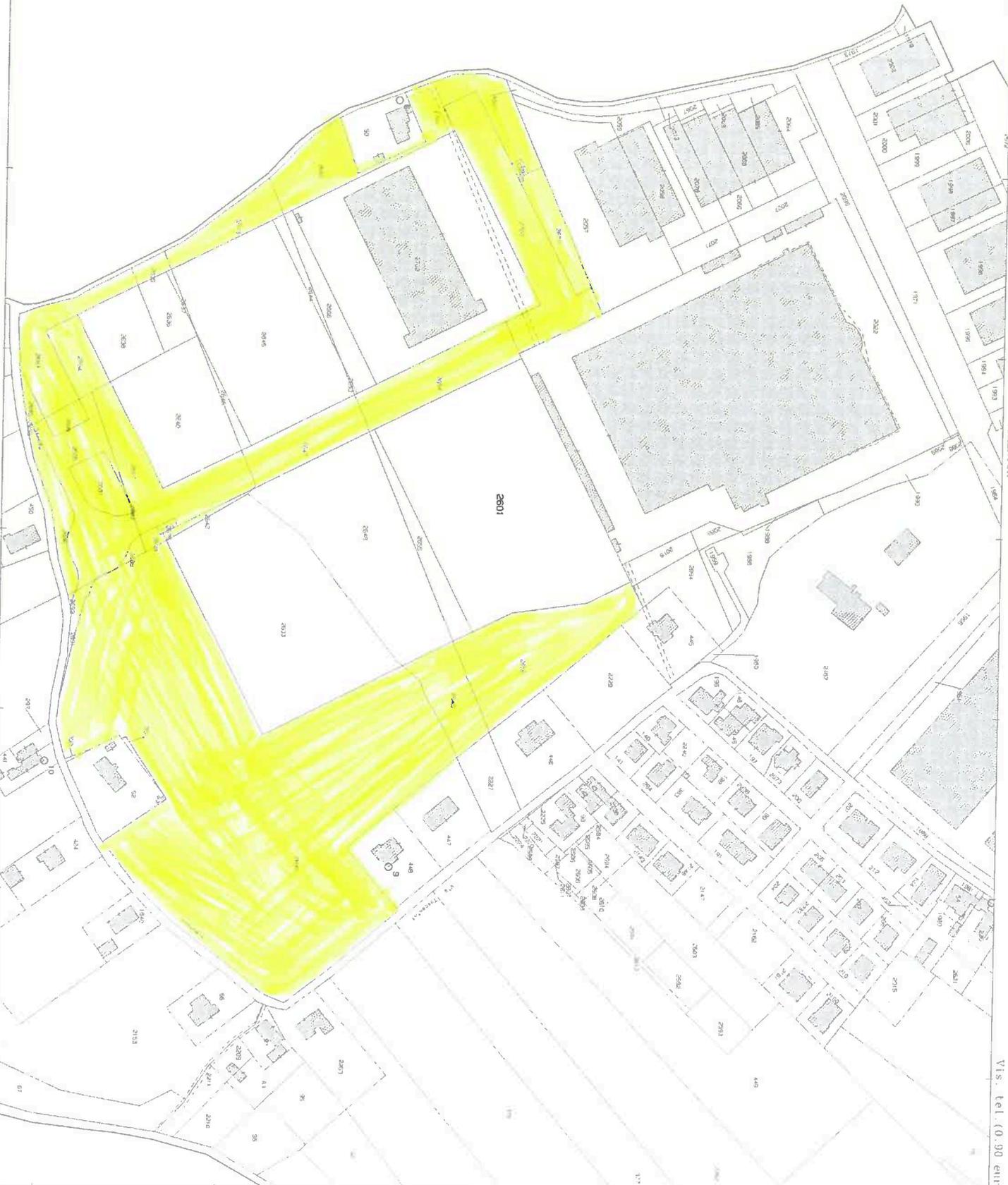
Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)

ALL. "A"

N° 65000

1° 28' 700

Direzione Provinciale di Rimini - Territorio - Direttore GEMINIANI DOMENICA



Vis. tel. (0.90 euro)

1 Particella: 2801

Repertorio n.

Raccolta n.

CESSIONI GRATUITE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno

del mese di dicembre

11 dicembre 2024

In Cattolica, Via Renzi n. 11.

Avanti a me Pietro Bernardi Fabbrani, notaio in Rimini iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,

sono presenti

1 - PETTINARI GIANFRANCO, nato a Roma il 23 marzo 1941, domiciliato presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi in nome e per conto della società a responsabilità limitata "**F.O.M. INDUSTRIE - S.R.L.**", con sede legale in Cattolica, Via Mercadante n. 85/87, con capitale sociale di Euro 7.846.000,00 (settemilionioottocentoquarantaseimila) interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini con Codice Fiscale n. 00938200409 e R.E.A. al n. RN-180420, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione **in data 2024**;

2 - REGGINI MARCO, nato a San Marino il 17 maggio 1966 e residente a San Marino in Strada Genga dell'Acqua n. 19/A, codice fiscale dichiarato RGG MRC 66E17 Z130Y, che dichiara di essere coniugato in separazione dei beni;

3 - REGGINI MARIA CHIARA, nata a San Marino il 9 maggio 1971 e residente a San Marino in Via B. Rambaldi da Imola n. 2, codice fiscale dichiarato RGG MCH 71E49 Z130E, che dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

4 - BENZI RICCARDO, nato a Cesena (FC) il 31 ottobre 1964, domiciliato per ragioni di carica presso la Residenza comunale, che interviene ed agisce quale Dirigente del Settore 2 "Servizi al Territorio e Servizi Culturali" del "**COMUNE DI CATTOLICA**" con sede legale in Cattolica (RN), Piazzale Roosevelt n. 5, codice fiscale 00343840401, con i poteri per questo atto conferiti dall'art. 44 dello Statuto di detto Comune e dall'art. 107 comma 3 lettera C del T.U.EE.LL. del 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni nonché in forza di Decreto Sindacale di nomina in data 18 dicembre 2019 n. 15 prorogato in data 30 giugno 2021 n. 3, successiva proroga in data 21 gennaio 2022 n. 5 e **Determinazione n. in data dicembre 2024**.

I comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

1 - che il Consiglio Comunale del Comune di Cattolica con delibera n. 103 del 4 dicembre 2007 ha approvato il Piano Particolareggiato denominato "C03 APSi" e pertanto con atto a rogito notaio Luciano Buonanno di Gabicce Mare in data 3 marzo 2009 rep. 248034/17997, trascritto a Rimini in data 19 marzo 2009 art. 2909, veniva stipula la relativa convenzione urbanistica (nel seguito denominata "*convenzione originale*");

2 - che in data 6 novembre 2019 con delibera n. 65 il Consiglio Comunale ha approvato una variante a tale *Comparto* ed in data 18 dicembre 2019 a mio rogito rep. 41889/20644 registrato a Rimini in data 30 dicembre 2019 al n. 13601 Serie 1T ed ivi trascritto in data 30 dicembre 2019 all'art. 13620, è stata stipulata la convenzione urbanistica di modifica della suddetta "*Convenzione Originaria*" che nel seguito sarà indicata anche in breve come "*Convenzione Modificata*" in cui era prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed a cedere gratuitamente al

Comune di Cattolica le aree come da progetto depositato;

2) che la società "F.O.M. INDUSTRIE - S.R.L." ed i signori REGGINI MARCO e REGGINI MARIA CHIARA sono proprietari dei seguenti compendi immobiliari tutti siti in Comune di Cattolica distinti al foglio 7 (sette) come segue:

2.1 - la società "F.O.M. INDUSTRIE - S.R.L." è proprietaria delle seguenti aree della complessiva superficie catastale di mq. **13.342 (tredicimilatrecentoquarantadue)** distinte al Catasto Terreni di detto comune con le particelle:

- 2635 (duemilaseicentotrentacinque) Ha 00.02.06 R.D. 0,96 R.A. 1,06;
- 2643 (duemilaseicentoquarantatré) Ha 00.10.25 R.D. 8,21 R.A. 7,15;
- 2647 (duemilaseicentoquarantasette) Ha 00.15.71 R.D. 12,58 R.A. 10,95;
- 2649 (duemilaseicentoquarantanove) Ha 00.14.11 R.D. 11,30 R.A. 9,84;
- 2685 (duemilaseicentottantacinque) Ha 00.20.54 R.D. 16,44 R.A. 14,32;
- 2686 (duemilaseicentottantasei) Ha 00.06.78 R.D. 5,43 R.A. 4,73;
- 2687 (duemilaseicentottantasette) Ha 00.07.05 R.D. 5,64 R.A. 4,92;
- 2688 (duemilaseicentottantotto) Ha 00.00.96 R.D. 0,77 R.A. 0,67;
- 2689 (duemilaseicentottantanove) Ha 00.02.42 R.D. 1,94 R.A. 1,69;
- 2693 (duemilaseicentonovantatré) Ha 00.16.95 R.D. 7,88 R.A. 8,75;
- 2694 (duemilaseicentonovantaquattro) Ha 00.08.51 R.D. 3,96 R.A. 4,40;
- 2695 (duemilaseicentonovantacinque) Ha 00.01.53 R.D. 0,71 R.A. 0,79;
- 2696 (duemilaseicentonovantasei) Ha 00.00.10 R.D. 0,05 R.A. 0,05;
- 2697 (duemilaseicentonovantasette) Ha 00.24.77 R.D. 25,59 R.A. 26,22;
- 2698 (duemilaseicentonovantotto) Ha 00.01.12 R.D. 1,16 R.A. 1,19;
- 2699 (duemilaseicentonovantanove) Ha 00.00.05 R.D. 0,05 R.A. 0,05;

e proprietaria altresì del **manufatto** distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 7 (sette) con la particella 2675 (duemilaseicentotrentacinque), via Saverio Mercadante snc, p. T, cat. D/1, Rendita Catastale Euro 180,20, **insistente su area della superficie catastale di mq. 51 distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7 (sette) particella 2675 (duemilaseicentotrentacinque)**;

2.2 - il signor REGGINI MARCO è proprietario delle seguenti aree della complessiva superficie catastale di **mq. 5.778 (cinquemilasettecentotrentotto)**, distinte al Catasto Terreni di detto comune con le particelle:

- 2677 (duemilaseicentotrentasette) Ha 00.08.32 R.D. 3,87 R.A. 4,30;
- 2700 (duemilasettecento) Ha 00.32.88 R.D. 15,28 R.A. 16,98;
- 2701 (duemilasettecentouno) Ha 00.16.07 R.D. 7,47 R.A. 8,30;

ed altresì del **manufatto** distinto al Catasto Fabbricati di detto comune la particella 2678 (duemilaseicentotrentotto) via Saverio Mercadante snc, p. T, cat. D/1, Rendita Catastale Euro 151,10, **insistente su area della superficie catastale di mq. 51 distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7 (sette) particella 2678 (duemilaseicentotrentotto)**;

2.3 - la signora REGGINI MARIA CHIARA è proprietaria delle seguenti aree della complessiva superficie catastale di mq. **35.386 (trentacinquemilatrecentotrentasei)**, distinte al Catasto Terreni di detto comune con le particelle:

- 2650 (duemilaseicentocinquanta) Ha 00.14.61 R.D. 6,79 R.A. 7,55;
- 2654 (duemilaseicentocinquantaquattro) Ha 00.20.60 R.D. 9,58 R.A. 10,64;
- 2656 (duemilaseicentocinquantasei) Ha 00.37.41 R.D. 17,39 R.A. 19,32;
- 2690 (duemilaseicentonovanta) Ha 02.79.31 R.D. 129,83 R.A. 144,25;
- 2691 (duemilaseicentonovantuno) Ha 00.01.79 R.D. 0,83 R.A. 0,92;
- 2692 (duemilaseicentonovantadue) Ha 00.00.14 R.D. 0,07 R.A. 0,07;

3) che tali compendi immobiliari sono pervenuti come segue:

3.1 - relativamente alla società "F.O.M. INDUSTRIE - S.R.L." in forza di atto di

vendita a rogito notaio Mariangela Di Taranto di Morciano di Romagna in data 11 aprile 2023 rep. 21288/8767 registrato a Rimini il 14 aprile 2023 al n. 3740 serie 1T, trascritto a Rimini in data 14 aprile 2023 art. 4142;

3.2 - relativamente al signor REGGINI MARCO in forza di atto di compravendita a mio rogito in data 24 settembre 2002 rep. 15618/5247 registrato a Rimini 2° il 10 ottobre 2002 al n. 1914 serie Iv, trascritto a Rimini in data 10 ottobre 2002 art. 8988 e successivo atto di indentificazione catastale a mio rogito in data 14 giugno 2006 rep. 23086/8268 registrato a Rimini il 3 luglio 2006 al n. 1953 serie I, trascritto a Rimini in data 6 luglio 2006 art. 7614;

3.3 - relativamente alla signora REGGINI MARIA CHIARA in forza di:

3.3.1 - atto di compravendita a mio rogito in data 24 settembre 2002 rep. 15619/5248 registrato a Rimini 2° il 10 ottobre 2002 al n. 1915 serie Iv, trascritto a Rimini in data 10 ottobre 2002 art. 8990 e successivo atto di indentificazione catastale a mio rogito in data 14 giugno 2006 rep. 23086/8268 registrato a Rimini il 3 luglio 2006 al n. 1953 serie I, trascritto a Rimini in data 6 luglio 2006 art. 7614;

3.3.2 - atto di redistribuzione di aree di comparto a mio rogito in data 11 novembre 2022 rep. 45144/23084 registrato a Rimini il 29 novembre 2022 al n. 12476 serie 1T, trascritto a Rimini in data 30 novembre 2022 art. 12881;

4) che la società "F.O.M. INDUSTRIE - S.R.L." ed i signori REGGINI MARCO e REGGINI MARIA CHIARA hanno realizzato le relative opere di urbanizzazione in forza del Permesso di Costruire (Determina Dirigenziale del Comune di Cattolica n. 868 del 3 novembre 2021), successiva SCIA in data 25 ottobre 2023 protocollo 41494/2023, per i quali è stata presentata SCCEA in data 9 febbraio 2024 protocollo 5584/2024 e tali opere sono state collaudate dal Comune di Cattolica in data <<doc var2 >>;

5) che la società "F.O.M. INDUSTRIE - S.R.L." ed i signori REGGINI MARCO e REGGINI MARIA CHIARA, intendono ora, in adempimento degli obblighi assunti con la "Convenzione Modificata", cedere gratuitamente al COMUNE di CATTOLICA quale standard urbanistici i compendi immobiliari tutti descritti al punto 2) delle premesse.

Tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto la società "F.O.M. INDUSTRIE - S.R.L.", i signori REGGINI MARCO e REGGINI MARIA CHIARA e il COMUNE di CATTOLICA, stipulano la seguente cessione gratuita.

- CONSENSO E OGGETTO

ART. 1) La società "F.O.M. INDUSTRIE - S.R.L.", come sopra rappresentata ed i signori REGGINI MARCO e REGGINI MARIA CHIARA, ciascuno per i propri diritti cedono a titolo gratuito, in esecuzione degli obblighi urbanistici sopra richiamati, al "COMUNE DI CATTOLICA" che, come sopra rappresentato, accetta, la piena proprietà delle seguenti aree e manufatti destinati ad opere di urbanizzazione siti in Comune di Cattolica, tra la Via Luciona e la Via Toscanini, ed esattamente:

- DESCRIZIONE ED ESTREMI CATASTALI

1.1 - da parte della società "F.O.M. INDUSTRIE - S.R.L." la piena proprietà delle seguenti aree con relative opere di urbanizzazione distinte al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 7 (sette) particelle:

- 2635 (duemilaseicentotrentacinque) Ha 00.02.06 R.D. 0,96 R.A. 1,06;
- 2643 (duemilaseicentoquarantatré) Ha 00.10.25 R.D. 8,21 R.A. 7,15;
- 2647 (duemilaseicentoquarantasette) Ha 00.15.71 R.D. 12,58 R.A. 10,95;
- 2649 (duemilaseicentoquarantanove) Ha 00.14.11 R.D. 11,30 R.A. 9,84;
- 2685 (duemilaseicentottantacinque) Ha 00.20.54 R.D. 16,44 R.A. 14,32;
- 2686 (duemilaseicentottantasei) Ha 00.06.78 R.D. 5,43 R.A. 4,73;

- 2687 (duemilaseicentottantasette) Ha 00.07.05 R.D. 5,64 R.A. 4,92;
- 2688 (duemilaseicentottantotto) Ha 00.00.96 R.D. 0,77 R.A. 0,67;
- 2689 (duemilaseicentottantanove) Ha 00.02.42 R.D. 1,94 R.A. 1,69;
- 2693 (duemilaseicentonovantatré) Ha 00.16.95 R.D. 7,88 R.A. 8,75;
- 2694 (duemilaseicentonovantaquattro) Ha 00.08.51 R.D. 3,96 R.A. 4,40;
- 2695 (duemilaseicentonovantacinque) Ha 00.01.53 R.D. 0,71 R.A. 0,79;
- 2696 (duemilaseicentonovantasei) Ha 00.00.10 R.D. 0,05 R.A. 0,05;
- 2697 (duemilaseicentonovantasette) Ha 00.24.77 R.D. 25,59 R.A. 26,22;
- 2698 (duemilaseicentonovantotto) Ha 00.01.12 R.D. 1,16 R.A. 1,19;
- 2699 (duemilaseicentonovantanove) Ha 00.00.05 R.D. 0,05 R.A. 0,05;

nonchè del manufatto ad uso cabina elettrica distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 7 (sette) con la particella 2675 (duemilaseicentosestantacinque), via Saverio Mercadante snc, p. T, cat. D/1, Rendita Catastale Euro 180,20, insistente su area della superficie catastale di mq. 51 distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7 (sette) particella 2675 (duemilaseicentosestantacinque),

il tutto confinante con salvo altri;

1.2 - da parte del signor REGGINI MARCO la piena proprietà delle seguenti aree con relative opere di urbanizzazione, distinte al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 7 (sette) particelle:

- 2677 (duemilaseicentosestantasette) Ha 00.08.32 R.D. 3,87 R.A. 4,30;
- 2700 (duemilasettecento) Ha 00.32.88 R.D. 15,28 R.A. 16,98;
- 2701 (duemilasettecentouno) Ha 00.16.07 R.D. 7,47 R.A. 8,30;

nonchè del manufatto ad uso cabina elettrica distinto al Catasto Fabbricati di detto comune la particella 2678 (duemilaseicentosestantotto) via Saverio Mercadante snc, p. T, cat. D/1, Rendita Catastale Euro 151,10, insistente su area della superficie catastale di mq. 51 distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7 (sette) particella 2678 (duemilaseicentosestantotto);

il tutto confinante con salvo altri;

1.3 - da parte della signora REGGINI MARIA CHIARA la piena proprietà delle seguenti aree con relative opere di urbanizzazione distinte al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 7 (sette) particelle:

- 2650 (duemilaseicentocinquanta) Ha 00.14.61 R.D. 6,79 R.A. 7,55;
- 2654 (duemilaseicentocinquantaquattro) Ha 00.20.60 R.D. 9,58 R.A. 10,64;
- 2656 (duemilaseicentocinquantasei) Ha 00.37.41 R.D. 17,39 R.A. 19,32;
- 2690 (duemilaseicentonovanta) Ha 02.79.31 R.D. 129,83 R.A. 144,25;
- 2691 (duemilaseicentonovantuno) Ha 00.01.79 R.D. 0,83 R.A. 0,92;
- 2692 (duemilaseicentonovantadue) Ha 00.00.14 R.D. 0,07 R.A. 0,07,

il tutto confinante con salvo altri.

- CONFORMITA' CATASTALE

La società "F.O.M. INDUSTRIE - S.R.L.", come sopra rappresentata, ed i signori REGGINI MARCO e REGGINI MARIA CHIARA, dichiarano ai sensi dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, che lo stato di fatto degli immobili sopra descritti è conforme ai dati catastali ed alle planimetrie attualmente depositate al Catasto Fabbricati sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

- MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

Quanto in oggetto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte avente causa, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e come posseduto, con

tutti i diritti e gli obblighi derivanti dallo stato in cui si trova.

ART. 2) EFFETTI, CONSEGNA E PATTI SPECIALI

Tutti gli effetti del presente atto, anche per la decorrenza del possesso, decorrono, tra le parti, a partire da oggi.

Le parti dichiarano che le consistenze immobiliari vengono consegnate alla parte cessionaria in data odierna.

ART. 3) URBANISTICA ED EDILIZIA

La parte cedente, come presente e rappresentata, con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia, relativamente ai manufatti oggetto del presente atto, dichiara che sono stati costruiti in forza di Permesso di Costruire (Determina Dirigenziale del Comune di Cattolica n. 868 del 3 novembre 2021), successiva SCIA in data 25 ottobre 2023 protocollo 41494/2023 e per i quali è stata presentata SCCEA in data 9 febbraio 2024 protocollo 5584/2024.

La parte cedente, come presente e rappresentata, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Cattolica n. del 2024, che si allega al presente atto sotto la lettera "A" e mi dichiara che fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni.

ART. 4) RENDIMENTO ENERGETICO

Le parti cedenti, come presenti e rappresentata, danno atto che le unità immobiliari adibite a cabina ENEL distinte al foglio 7 (sette) con le particelle 2675 (duemilaseicentosestantacinque) e 2678 (duemilaseicentosestantotto) oggetto del presente atto non rientrano nella categoria di edifici cui si applica la normativa in materia di certificazione energetica in quanto il suo funzionamento standard non prevede l'impiego di impianti energetici.

- IMPIANTI

Le parti, come presenti e rappresentate, dichiarano che i manufatti oggetto del presente atto sono privi di impianti.

ART. 5) MODALITA' DI PAGAMENTO, MEDIAZIONE

Ai sensi degli articoli 38, 47 e 48 D.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito nella legge n. 248 del 2006,

a) le parti dichiarano che non vi è stato alcun pagamento, data la natura del presente atto e come meglio sopra precisato;

b) inoltre, dichiarano le parti, ciascuna per quanto di propria spettanza, che la presente cessione è stata conclusa senza l'intervento di alcun intermediario ai sensi degli artt. 1754 ss. cod. civ..

- IPOTECA LEGALE

Le parti cedenti, come presenti e rappresentata, rinunciano espressamente all'ipoteca legale.

ART. 6) GARANZIA PER EVIZIONE E GRAVAMI

La cessione effettuata a corpo e non a misura é comprensiva di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato.

Le aree vengono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La parte cedente, come presente e rappresentata, assicura e garantisce la piena proprietà delle aree cedute, ricevuti in forza dei titoli descritti nelle superiori premesse, così come le garantisce libere da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- servitù di metanodotto trascritta a Rimini il 12 febbraio 1997 artt. 1050, 1052 e 1054;
- servitù di passaggio a favore di SNAM trascritta a Rimini il 31 luglio 1998 art. 5649;
- convenzione urbanistica a favore del Comune di Cattolica, trascritta a Rimini in data 19 marzo 2009 n. 2909 part.;
- convenzione urbanistica modificativa della convenzione urbanistica sopra citata, a favore del Comune di Cattolica, trascritta a Rimini in data 30 dicembre 2019 art. 13620;
- servitù di metanodotto trascritta a Rimini il 13 aprile 2023 art. 4103;
- servitù di metanodotto trascritta a Rimini il 13 aprile 2023 art. 4113;
- servitù di elettrodotto inamovibile a favore di "E-DISTRIBUZIONE" trascritta a Rimini in data 2 ottobre 2024 artt. 10173-10174.

ART. 7) CONFORMITA' DITTA CATASTALE

L'intestazione catastale degli immobili in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

ART. 8) La parte cedente, come presente e rappresentata, rinuncia, per quanto occorrer possa, all'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Rimini.

ART. 9) Le spese di questo atto ed allo stesso inerenti e conseguenti, sono totalmente a carico della parte cedente.

Anche ai fini degli onorari notarili si dichiara che gli immobili oggetto delle cessioni gratuite hanno il valore di:

- Euro per la cessione di cui al punto 1;
- Euro per la cessione di cui al punto 2;
- Euro per la cessione di cui al punto 3.

Ai fini della registrazione, trattandosi di operazione non rilevante ai fini I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della Legge 342/2000, si chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa a norma dell'art. 55, 2° comma, e dell'art. 3 del D.Lgs 31 ottobre 1990 n. 346, nonché l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastale a norma dell'art. 1, 2° comma, e dell'art. 10, 3° comma, del D.Lgs 31 ottobre 1990 n. 347, nonché dell'art. 32 del D.P.R. 601/73.

Le parti comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Io Notaio richiesto ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mia mano, da me notaio letto alle comparenti le quali l'hanno approvato e sottoscritto con me Notaio a norma di legge.

Consta di

fogli di cui sono scritte

pagine intere e fin qui della successiva.