



COMUNE DI CATTOLICA
(Provincia di Rimini)



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

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

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

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. del

NOVEMBRE 2015



COMUNE DI CATTOLICA
(Provincia di Rimini)

POC 2015

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

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

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

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

Il Sindaco

Piero CECCHINI

L'Assessore all'Urbanistica

Giovanna UBALDUCCI

Il Segretario

Mara MINARDI

OIKOS Ricerche srl:

Progettista responsabile: Roberto FARINA

Gruppo di lavoro:

Alessandra CARINI, Antonio CONTICELLO,
Francesco MANUNZA

Comune di Cattolica:

Gilberto FACONDINI (dirigente Urbanistica)

Luca GAMUCCI (Ufficio Pianificazione
Urbanistica)

NOVEMBRE 2015

1. TRASFORMAZIONE E DISMISSIONE DI ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL IDEALE

GIOIA MARINA

VILLA OMBROSA

HOTEL MAGDA

HOTEL MAGDA DEPENDANCE.

HOTEL LENA

HOTEL OLYMPIC

HOTEL K2

HOTEL OASI

PENSIONE MEDUSA

RESIDENCE ELENA

PENSIONE STEFANIA

VILLA POZZI

HOTEL SELENE

HOTEL DOMINIQUE

HOTEL BELLAVISTA

HOTEL RITTER

HOTEL AMOHA

HOTEL LABRADOR

HOTEL LISBOA

HOTEL SOUVENIR

RESIDENCE ARNO

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

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

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

BADIOLI
eds

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

BADIOLI

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

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

BOZZA

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

Spa
BADIOLI

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li. 16-09-2015


BADIOLI


BADIOLI

Sig.

Sig.

Sig.

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità


BADIOLI

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

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

*

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

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

Cattolica, 16-09-2015

La proprietà

BADIOLI SpA

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: VACCARINI LIVIANO
nato a TAVULLIA il 21-09-30 e residente a CATTOLICA via LUNGOTAVULLO 9 C.F. VCC LVN30P21 LORIF, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.
VINCENZETTI VITTONIA PESARO il 11-10-36 CATTOLICA - LUNGOTAVULLO 9 - CATTOLICA C.F. VNCNTR3ER55, in qualità di com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra; 4479T

PREMESSO CHE:

- il sig./ri VACCARINI LIVIANO, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 4 mapp.li 235
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 01-07-2013 prot. 90971 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. 109 del 26-08-2015

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 21-09-2015

Sig. VACCARINI LIVIANO (COMPROPRIETARIO) Vaccarini Liviano e s

Sig. RA. VINCENZETTI VITTORIA (COMPROPRIETARIA) Vittoria Vincenzetti

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

RELATA DI NOTIFICA

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

al Sig. VACCARINI LIVIANO

mediante consegna a mani

in Via LUNGO TAVOLLA, n. 9

Cattolica

IL MESSO COMUNALE



Palmignani M.

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL GIOIA MARINA		<i>10 camere</i>
oIndirizzo	o via Lungotavollo	
oClassificazione urbanistica	o Fascia M (assimilata alla fascia I) – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 225 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 850 mq.	
oInformazioni generali	o.....	
	o.....	
	o..... 21 SET. 2015	
	o..... PROT. 032789	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	850 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	850 x 0,20 = 170 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 100 € x 850 mq. = € 42.500	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	170 mq. x 200 € = € 34.000
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 34.000
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o.....	

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

Cattolica, 21/09/2015

La proprietà
 Vercini S. Vercini

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: VINCENZETTI VITTORIA

....., nato a PERARO il 11-10-36 e residente a CATTOLICA, via LUNGOTAVOLLO, 9 C.F. VNCNTR36R514479T....., in qualità di legale rappresentante della Soc. [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.
VACCARINI LIVIANO, nato/i a TAVULLIA il 11-09-30 e residente/i in via CATTOLICA LUNGOTAVOLLO, 9 C.F. CCUN30P21LOB1F....., in qualità di com/proprietario/o del Fg. mapp. di cui sopra;

VINCENZETTI VITTORIA PREMESSO CHE:

- i/l sig./ri VACCARINI LIVIANO....., nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 4 mapp.li 235.....
a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 01-07-2013 prot. 20991 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. 109 del 26-08-2015

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fig. 4. Mapp.li.....¹³⁵, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, il 21-09-2015

Sig. VINCENZETTI VITTORIA (COMPROPRIETARIA) Vincenzi Vh Vittorie

Sig. VACCARINI LIVIANO (COMPROPRIETARIO) Vaccarini Liviano

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL GIOIA MARINA		<i>10 camere</i>
o Indirizzo	o via Lungotavollo	
o Classificazione urbanistica	o Fascia M (assimilata alla fascia I) – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 225 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 850 mq.	
o Informazioni generali	o ARCHIVIO GENERALE	
	o 21 SET. 2015	
	o PROG. 032782	
	o CAT. CLASS. FASC.	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	850 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	850 x 0,20 = 170 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 100 € x 850 mq. = € 42.500	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	170 mq. x 200 € = € 34.000
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 34.000
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o	

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

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

La proprietà
Vincenzo Zeffi Vittoria

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: **SIG. GASPARINI MASSIMO**

....., nato a **CATTOLICA 02-04-52** residente a **CATTOLICA** via **DOSSA 11/20014** C.F. **GSPHSH52D02C357A** in qualità di legale rappresentante della Soc. **VILLA OMBROSA SRL** (com) proprietaria dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. **1** mapp. **526**

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

PREMESSO CHE:

- i/i sig./ri **GASPARINI MASSIMO**....., nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. **1** mapp.li **526**.....
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data **01-07-2013** prot. **21002** ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. **109** del **26-08-2015**

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

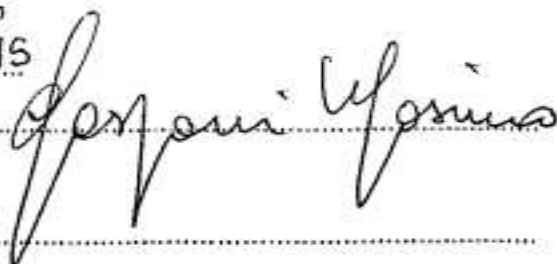
- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, lì 17-09-2015

Sig.



Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

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

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

Cattolica, 17-09-2015.

La proprietà


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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

21 SET. 2015

In sottoscritto/i: PRATELLI TERENZIO

PROT. 032729

nato a CATTOLICA il 29-7-49 e residente a CATTOLICA, via Donde 75, C.F. PRTN24929C3573, in qualità di legale rappresentante della Soc. (com)proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 4540-4542, nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietario/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- in sig./ri PRATELLI T., nella suddetta qualità, sono/ è proprietario/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp. li 4540-4542
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 21.005 Prot. 21007 del 1/2/2015 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. del

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ⁶⁵⁶⁰ ~~4.5.42~~ ^{4.5.42}....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig. 

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

SCHEDA 16/17

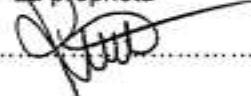
**COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI**

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

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

Cattolica,

La proprietà



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

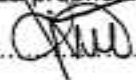
**COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI**

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

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

Cattolica,

La proprietà



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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: ZARZAROLI VINCENZO
ISCHITELLA (FG) CATTOLICA
nato a il 24-2-47 e residente a via LA MALFA, C.F. ZN24N243B245732K, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 554;
..... nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig.

Sig.

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



Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL LENA		<i>30 camere</i>
oIndirizzo	ovia Risorgimento – via Rossini	
oClassificazione urbanistica	oFascia I - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 320 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 750 mq.	
oInformazioni generali	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> COMUNE DI CATTOLICA (RN) ARCHIVIO GENERALE 18 SET. 2015 PROT. 2264 CLASS. FASC. </div>	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 48 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	750 x 0,85 = 637,5 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	637,5 x 0,30 = 191 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 100 €/mq. - terziario: 75 €/mq.	
Importo dovuto	100 € x 637,5 mq. = € 63.750	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	48 mq. x 125 € = € 6.000
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	91 mq. x 200 € = € 38.200
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 44.200
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o	

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

Cattolica,

La proprietà



28/06/3

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/ sottoscritto/i: BERTUCCINI GABRIELLA
....., nato a MILANO il 23/02/1948 e residente a SARONNO via MIOLA, 37....., C.F. BRIGRL48B67F205P....., in qualità di ~~legale rappresentante della Snc~~..... [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.;
....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietari/o del Fg. 1 mapp. 129..... di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/ sig./ri BERTUCCINI nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 ⁰⁶⁴⁵ mapp.li 129.....
a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 29/04/2014 prot. 14045 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 16/09/2015

Sig. Fabrizio Benvenuti

Sig. Rosetta Benvenuti

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

RELATA DI NOTIFICA

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

al Sig. BENVENUTI GABRIEL

mediante consenso a mani SONELLA

BENVENUTI ROSA ANITA

in Via CASA COMUNALE

Cattolica 27/08/2015

IL MESSO COMUNALE
Benvenuti



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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

la
Il sottoscritto ORNELLA BERTUCCINI
nato a Milano 29/05/49 e residente a Cuneo - Francia
BRTRLL 49 H 69 F2055 in qualità di legale rappresentante della Soc. [com]proprietario/a (48%)
dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.
nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di
com/proprietario del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig. 14/1

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

RELATA DI NOTIFICA

io sottoscritto Messo comunale del Comune di Cattolica, avendo

aver notificato oggi il presente..... ISTANZA

al Sig. BENVENUTI OLIVIERA

mediante consegna a mano..... SOLELLA

BENVENUTI ROSA MARIA

in Via PIA COMUNITA'

Cattolica..... 27/08/2015

IL MESSO COMUNALE

palinquin

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

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

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

Cattolica, 16/09/2015.

La proprietà
Fabrizio Bultrucci
Rosanna Bertucchi

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

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

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

La Soc. "ALBERGO K2 DI STRAMIGIOLI MARIO E GUERRINO & C. S.N.C." con sede in CATTOLICA (RN) via Renzi n. 20, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Rimini con il numero e c.f.:00306670407, (REA RN-116033) unica proprietaria di un fabbricato ad uso alberghiero denominato "ALBERGO K2", corrente in comune di Cattolica via Renzi n. 20, contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 4 mapp.li 698-702

rappresentata dai soci ed amministratori e, come tali legali rappresentanti, signori:

- STRAMIGIOLI ELVINO, nato a GRADARA (PU) il 16/11/1952 – C.F. STRLVN52S6E122X;
- STRAMIGIOLI STEFANO nato a CATTOLICA (RN) il 03/05/1964 – C.F. STRSFN64E03C357T;
- RAFFAELLI MARIA nata a GRADARA (PU) il 12/09/1932 – C.F. RFFMRA32P52E122B;
- STRAMIGIOLI ROSARIA nata a CATTOLICA (RN) il 24/02/1963 – C.F. STRRSR63B24C357P;
- STRAMIGIOLI SIMONA nata a RIMINI (RN) il 22/03/1973 – C.F. STRSMN73C22H294U

Tutti e cinque ove sopra domiciliati per la carica,

PREMESSO CHE:

- La Soc. "ALBERGO K2 DI STRAMIGIOLI MARIO E GUERRINO & C. S.N.C.", nella suddetta qualità, è proprietaria degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 4 mapp.li 698-702, a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- Il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 01/07/2013 prot. 21023 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di Indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n 109 del 26/08/2015

CONSIDERATO CHE:

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

- pertanto il soggetto proponente di cui sopra, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione residenziale sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi, dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i legali rappresentanti della Soc. proprietaria in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 4 Mapp.li 698-702 secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere là dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

- **ALLEGATO A:** copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- **ALLEGATO B:** scheda tecnica con ~~eventuale studio cartografico~~ sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 01/10/2015

Sig. STRAMIGIOLI ELVINO

Sig. STRAMIGIOLI STEFANO

Sig. RAFFAELLI MARIA

Sig. STRAMIGIOLI ROSARIA

Sig. STRAMIGIOLI SIMONA

in qualità di legali rappresentanti della società "ALBERGO K2 DI STRAMIGIOLI MARIO E GUERRINO & C. S.N.C."

ALLEGATO A: Copia dei documenti d'identità

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

HOTEL K 2		38 camere
o Indirizzo	o via Renzi	
o Classificazione urbanistica	o AUC - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 902 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 1.647 mq.	
o Informazioni generali	O.....	
	O.....	
	O.....	
	O.....	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 135 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	1.647 x 0,85 = 1.400 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	1.400 x 0,30 = 420 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	75 € x 1.400 mq. = € 105.000	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	135 mq. x 95 € = € 12.825
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	420 mq. x 170 € = € 71.400
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 84.225
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato O.....	

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

Cattolica, 1 OTT 2015

La proprietà

 Stefano Straniero
 Stefano Straniero
 Stefano Straniero
 Raffaella Maria

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: SIG. SILVIO ALDAJESE

nato a NAPOLI il 05-01-1960 e residente a via STELLA MARINA C.F. LDN.SLV.60A05.F831R in qualità di legale rappresentante della Società comproprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 1034 CATTOLICA (RM)
nato/i a il e residente/i in via C.F. in qualità di PROPRIO
com/proprietario del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- il sig./ri SILVIO ALDAJESE nella suddetta qualità, sono/ è proprietario degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp. li 1034.....
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuto il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
 - la Proprietà in data 01-07-2013 prot. 21026 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
 - con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. 104 del 26-08-2015

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

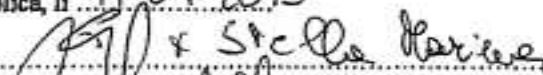
Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

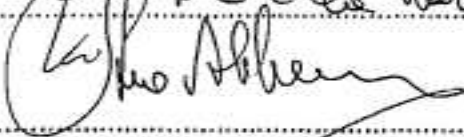
- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 17-09-2015

Sig. 

Sig. 

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

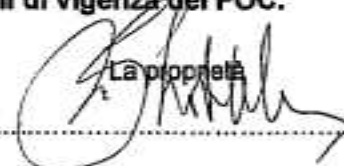
Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

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

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

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


 La proprietà

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

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

17 SET. 2015

PROT. 032298

CAT. CLASS. FASC.

I sottoscritti:

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

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

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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



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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 17/09/2015

Sig. 

Sig. 

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

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

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

Cattolica, 17/03/2015

La proprietà



Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. 10 del 26/03/2015

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

COMUNE DI CATTOLICA (RN)
ARCHIVIO GENERALE

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

13924/2014

17 SET. 2015

PROT.

2334

CAT.

CLASS.

FASC.

Il sottoscritto:

Gattoni Gino, nato a ~~CATTOLICA~~ ^{02/02/55} e residente a Cattolica in via C. Battisti 10 C.F. ~~6716N15580203579~~ in qualità di proprietario dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 665 ;

Il sottoscritto:

Gattoni Gianni, nato a ~~CATTOLICA~~ ^{02/06/42} e residente a Pesaro in via Luzzati 10 C.F. ~~6716N4240703574~~ in qualità di proprietario dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 665 ;

Il sottoscritto:

Gattoni Maria Elena, nata a ~~PESARO~~ ^{06/03/69} e residente a Cattolica in via Pisacane 3 C.F. ~~6716N6904664794~~ in qualità di proprietario dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 665 ;

Il sottoscritto:

Gattoni Roberta, nata a ~~CATTOLICA~~ ^{31/01/1960} e residente a Cattolica in via Pisacane 3 C.F. ~~6716N6007103578~~ in qualità di proprietario dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 665 ;

Il sottoscritto:

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

PREMESSO CHE:

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

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig.

Sig.

Sig. Gabriele Elene

Sig. Roberto Gattari

Sig. Enrica L. Linares in qualità di legale rappresentante della
società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

RESIDENCE ELENA		<i>13 bilocali</i>
oIndirizzo	ovia Curiel	
oClassificazione urbanistica	oFascia I - sub-ambito H - R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 416 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 671 mq.	
oInformazioni generali	oStruttura declassata in data 27/12/2002 con Del. C.C. n.93	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	671 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	671 x 0,20 = 134 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è stato classificato "marginale" a seguito del bando 2002	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	34 mq. x 200 € = € 26.800
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 26.800
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato O.....	

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

Cattolica,

La proprietà
Roberta Gotta
Indirizzo
Frutini Silvana
Gotta Marie Elena
Indirizzo

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

SPADA M. G. G.

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

COMUNE DI CATTOLICA (RN)
ARCHIVIO GENERALE

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

18 SET. 2015

PROT.

032672

CAT. CLASS. FASC.

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

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica ,li. 18.09.2015.....

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



Allegati: Copia del Documento di identità, copia codice fiscale

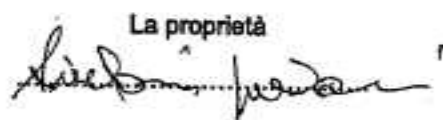
HOTEL STEFANIA
 di Tintoni Giovanni & C. S.n.c.
 Via Corridoni, 13 - Tel. 0541.
 47041 - CATTOLICA (RN)
 Cod. Fisc. e Part. IVA 00 31651 040 3

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

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

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

Cattolica, 18.09.2015

La proprietà


HOTEL STEFANIA

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

PECUOSO IN DATA 11/09/2015

Via Corridoni, 15 - Tel. 0541.
47041 - CATTOLICA (RN)
Cod. Fisc. e Part. IVA 00 31651 040 3

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/ sottoscritto/i: P0221 RENATA
nato a il e residente a via C.F.
in qualità di legale rappresentante della Soc. [com]proprietario/a
dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.
nato/i a il e residente/i in via C.F.
com/proprietari/o del Fg. 4 mapp. 493 di cui sopra;

PREMESSO CHE:

i/ sig./ri P0221 nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al
N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 4 mapp. 493

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

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 02.05.2014 prot. 14196 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. ... del

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig.

Sig.

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

Allegato A: Scheda di trasformazione

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
BOZZA scheda ALBERGHI

Indirizzo	
Classificazione urbanistica	
Consistenza fondiaria ed edilizia	
Informazioni generali	
Criteri di trasformazione	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	
Volume massimo realizzabile	
Parcheggi P1 dovuti	
Importo a mq. di SC	
Importo dovuto	
Cessione Superficie Fondiaria SF	
Parcheggi pubblici	
TOTALE eventuali monetizzazioni	
NOTE	Modalità attuativa:

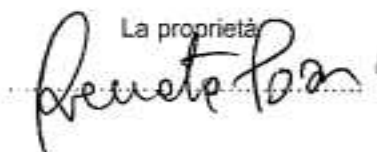
Allegato B: Copia del Documento di identità

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

VILLA POZZI		<i>12 camere</i>
oIndirizzo	oVia Don Minzoni	
oClassificazione urbanistica	oAUC – sub-ambito “ES” – H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 480 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 431 mq.	
oInformazioni generali	oEdificio classificato dal RUE 3.1 soggetto a ristrutturazione edilizia o.....	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	431 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	431 x 0,20 = 86 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	<i>Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato “H-R” (trasformabile in residenza o altro terziario)</i> residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 75 € x 431 mq. = € 16.160	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	86 mq. x 170 €/mq. = 14.620 €
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 14.620
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o.....	

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

Cattolica,

La proprietà


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

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: Pozzi DAVIDE

..... nato a il e residente a via C.F.

..... in qualità di legale rappresentante della Soc. [com]proprietario/a

dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp. COMUNE DI CATTOLICA (RN)

..... nato/i a il e residente/i in via C.F. ARCHIVIO GENERALE

com/proprietario del Fg. 4 mapp. 493 di cui sopra;

21 SET. 2015

PREMESSO CHE:

PROT. 032829

il sig./ri Pozzi nella suddetta qualità, sono/ è proprietario/degli immobili censiti al Fasc.
N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 4 mapp. 493

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

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 02.05.2014 prot. 14196 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. del

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig.

Sig.

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

Allegato A: Scheda di trasformazione

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
BOZZA scheda ALBERGHI

Indirizzo	
Classificazione urbanistica	
Consistenza fondiaria ed edilizia	
Informazioni generali	
Criteri di trasformazione	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	
Volume massimo realizzabile	
Parcheggi P1 dovuti	
Importo a mq. di SC	
Importo dovuto	
Cessione Superficie Fondiaria SF	
Parcheggi pubblici	
TOTALE eventuali monetizzazioni	
NOTE	Modalità attuativa:

Allegato B: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

VILLA POZZI		<i>12 camere</i>
oIndirizzo	o via Don Minzoni	
oClassificazione urbanistica	oAUC – sub-ambito “ES” - H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 480 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 431 mq.	
oInformazioni generali	oEdificio classificato dal RUE 3.1 soggetto a ristrutturazione edilizia o..... o.....	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	431 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	431 x 0,20 = 86 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	<i>Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato “H-R” (trasformabile in residenza o altro terziario)</i> residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 75 € x 431 mq. = € 16.160	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	86 mq. x 170 €/mq. = 14.620 €
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 14.620
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato o..... o.....	

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

Cattolica,

La proprietà



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

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

La sottoscritta:

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

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

- pertanto il soggetto proponente di cui sopra, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione Alberghiera sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;

- che la Sig.ra Ercoles Giacomina in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

Ercoles Giacomina

all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Cattolica, li 18.09.2015

Sig.ra Ercole Giacomina



Allegato A: Copia del Documento di identità

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

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

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

1 8 SET. 2015

Cattolica,

La proprietà

Esco. G. Geronzi

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

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

COMUNE DI CATTOLICA (RN)
ARCHIVIO GENERALE

21 SET. 2015

ATTO UNILATERALE D' OBBLIGO

PROT. 2788

CAT. 03 FASC.

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

PREMESSO CHE :

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

CONSIDERATO CHE :

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

× *Belem Anna Maria*

× *Berti Paolo*

× *[Signature]*

× *Domenica Berti*

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

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE :

a) Oggetto del presente atto d' obbligo -

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico - edilizio -

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO :

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

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

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

x *Belemmi Anna Maria* 2

x *Berti Paolo*

x *Berti Sante*

x *Domenica Berti*

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

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

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

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

I PRIVATI INOLTRE ACCETTANO CHE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Scheda tecnica ;

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

Cattolica, lì 21.09.2015

Sig.ra BELEMMI Anna Maria

x 

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

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

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

Cattolica, 21/09/2015

La proprietà

Belamin Anna Maria
Tom Fante
Bian Paolo
Domenico Berti

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

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: VANNI MARIA CRISTINA

....., nato a DESARO il 12/1/57 e residente a CATTOLICA via BOVIO 42..... C.F. VNNMCR57A529479....., in qualità di legale rappresentante della Soc..... [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 4..... mapp. 20.....; VENERANDI BRUNELLA, nato/i a CATTOLICA il 15/5/52 e residente/i in via BOVIO C.F. VNRBHL32E55C357 in qualità di com/proprietario del Fg. 4..... mapp. 20..... di cui sopra;

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

BOZZA

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, lì

Sig. Joanni Maria Cinti

Sig. Joanni Boninella

Sig. in qualità di legale rappresentante della società

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

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

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

Cattolica, 15-9-2015

La proprietà
Valeri Maria Cinti

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n° 10 del 26-8-2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/ sottoscritto/i: Mussini Karesko
Cattolica 17-5-56 SGioranni via Paolina 62
nato a il e residente a via C.F.
....., in qualità di legale rappresentante della Soc..... [com]proprietario/a
dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 620
168 RT 5487C 354 H
....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di
com/proprietario/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig.

Mussoni Faenza

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

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

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

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

Cattolica,

La proprietà

[Firma]

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

RETRATTA IN DATA 4/04/2015

ADESIONE

MODERA VIGILANZA

[Firma]

SCHEDA 78

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

20723

La sottoscritta: CIRONE ANGELINA

....., nato a MASCHIO il 23/09/59 e residente a CATTOLICA via TORINO 21/A C.F. CRN.NLN.59P63.F0048 in qualità di legale rappresentante della Soc. AMONT HOTEL NAFFIS s.r.l. di Cirone Angelina & C. dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 1025

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

PREMESSO CHE:

15 SET. 2015
032009
CAT. CLASS. FASC.
1/a sig. r/a CIRONE ANGELINA, nella suddetta qualità, socio/è proprietario degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp. li 1025

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

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, lì 15/3/2015

Sig.

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

AMOHA HOTEL-NAPPI S.a.s.
di Cirone Angelina & C.
Via Peroglio, 6 - 47041 CATTOLICA
P. IVA: 02430280402

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

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

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

Cattolica, 15/8/2015

La proprietà
AMOHA HOTEL NAPPI S.r.l.
 ...*Di. Cirone Angelina & C.*...
 Via Perugia 41 - 47041 CATTOLICA
 P. IVA: 02 382 810 402

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: CICCOLETTI ROBERTO

....., nato a CATTOLICA il 07/08/1974 residente a CATTOLICA via RENZINI 3 C.F. CCC RRT37H07C3774, in qualità di legale rappresentante della Soc. CICCOLETTI ROBERTO E C. SNC dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 754;

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

PREMESSO CHE:

LA SOC. CICCOLETTI ROBERTO E C. SNC.

i/ sig./ri V nella suddetta qualità, sono/i proprietari degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 3 mapp. di 754.....

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

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

BOZZA

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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


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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 18/03/2015

Sig.

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

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

HOTEL LABRADOR		28 camere
oIndirizzo	o via Buozzi	
oClassificazione urbanistica	o AUC - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 980 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 1.200 mq.	
oInformazioni generali	O..... O..... O.....	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 147 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	$1.200 \times 0,85 = 1.020$ mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	$1.020 \times 0,30 = 306$ mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	75×1.020 mq. = € 76.500	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	$135 \text{ mq.} \times 95 \text{ €} = \text{€ } 13.965$
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	$306 \text{ mq.} \times 170 \text{ €} = \text{€ } 52.020$
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 65.985
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato O.....	

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

Cattolica, 18/08/2015

La proprietà

 Giuseppe Roberti
 Filippini Lillo

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

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I sottoscritti:

BRIZZI BRUNO nato a Cattolica il 11/08/1958 (BRZ BRN 58M11 C357D) proprietario per 1/5;

BRIZZI ESTER nata a Cattolica il 11/04/1952 (BRZ STR 52D51 C357R) proprietario per 1/5;

BRIZZI ROBERTA nata a Cattolica il 02/10/1953 (BRZ RRT 53R42 C357S) proprietario per 1/5;

BACCHINI ADAMO nato a Pesaro il 24/12/1968 (BCC DMA 68T24 G479P) proprietario per 1/10;

BACCHINI LUCIA nata a Pesaro il 29/10/1976 (BCC LCU 76R69 G479O) proprietario per 1/10;

ROMANI GIUSEPPE GIANI nato a Cattolica il 19/03/1942 (RMN GPP 42C19 C357D) proprietario per 1/5;

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

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE

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

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

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente Atto d'obbligo

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

4. a curare, a propria cura e spese:

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

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

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

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

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

O le opere e impianti da realizzare;

O le ubicazione degli stessi;

O tempi e modi della loro realizzazione;

O garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 11/09/2015

Sig. BRIZZI BRUNO *Bruno Brizzi*

Sig. ra BRIZZI ESTER *Ester Brizzi*

Sig. ra BRIZZI ROBERTA *Roberta Brizzi*

Sig. BACCHINI ADAMO *Adamo Bacchini*

Sig. ra BACCHINI LUCIA *Lucia Bacchini*

Sig. ROMANI GIUSEPPE GIANI *Romani Giuseppe Gianni*

Allegata A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA-POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

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

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

Cattolica, 11/09/2015

La proprietà
Lucia Baulin
Adamo Baulin
Brini Baulin

Edin Brigi
Roberto Duka

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

Romano Giuseppe Gami

81178DA 85

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

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

in qualità di
COMUNE DI CATTOLICA (RN)
ARCHIVIO GENERALE

PREMESSO CHE:

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

17 SET. 2015
PROT. 03239
CAT. CLASSE FASC.

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 17/09/2015

* Sig. Gi. Autunno

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

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

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

Cattolica, 17/09/2015

La proprietà
** Coli. Autori*

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

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: CANOLI ALBERTO

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

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

PREMESSO CHE:

17 SET 2015 032303

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

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

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 17/09/2015

Sig. 

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

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

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

Cattolica, 17/09/2015

La proprietà


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

SCUTENA 85

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/1 sottoscritto/i: MAGNANI GIANNINA

....., nato a MILANO il 14/12/29 e residente a CATTOLICA, via DEL PRETE V. 89, C.F. MGNNGNN29T44F244R, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 55;

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

PREMESSO CHE:

17 SET. 2015

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

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

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

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/1 Sig./ri MAGNANI GIANNINA in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, il 17/09/2015

* Sig. Maphan Giannini

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

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

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

Cattolica, 17/09/2015

La proprietà -
X Marcello Giannini

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: SIG. NASI GIUSEPPE

....., nato a CATTOLICA il 27-01-46 e residente a PESARO, via VIOLE 15, C.F. NSNGPP46A273351Q, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 1081;
....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig. 

Sig.

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

Allegata A: Copia del Documento di identità

Scatola 86

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

RESIDENCE ARNO		8 alloggi
oIndirizzo	ovia Fiume	
oClassificazione urbanistica	oFascia T-R – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 200 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 397 mq.	
oInformazioni generali	o..... COMUNE DI CATTOLICA (RN) ARCHIVIO GENERALE o..... 21 SET. 2015 032826 o..... RECIT. CAT. CLASS. FASC.	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	397 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	397 x 0,20 = 79,4 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 85 € x 397 mq. = € 16.870	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	79,4 mq. x 180 € = € 14.290
TOTALE eventuali monetizzazioni		€ 14.290
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

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

Cattolica, 17-09-2015...

La proprietà
Maria L. R.

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: SIG.RA MASINI CESARINA
....., nato a CATTOLICA al 2103-69 e residente a ASPIATICO, via T. TIORETTO 75, C.F. MSJ.CRN.49C.61.C357S, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 3 mapp. 1081; nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietario/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

BOZZA

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

S. 86

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

RESIDENCE ARNO		8 alloggi
oIndirizzo	o via Fiume	
oClassificazione urbanistica	o Fascia T-R – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 200 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 397 mq. (RN)	
oInformazioni generali	O.....	
	O..... 21 SET. 2015	
	O..... PROT. 102825	
	O..... CAT..... CLASS..... FASC.....	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	397 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (..... mc.)	
Parcheggi P1 dovuti	397 x 0,20 = 79,4 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 85 € x 397 mq. = € 16.870	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	79,4 mq. x 180 € = € 14.290
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 14.290	
NOTE	o Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

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

Cattolica, 11-09-2015....

La proprietà

Caroline Morini

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

2. INTERVENTI IN AMBITI DEL PSC

HOLIDAY COMPANY

COLL-L.c via QUARTO

AC.a VIA UMBRIA

AMBITO "RIQ" – BIOHOTEL

PARCONAVI

~~APC.C CONAD MACANNO¹~~

AR.9 VIA ALLENDE

AR.3 VIA EMILIA-ROMAGNA

DIAMANTE-OSPEDALE (Giovanetti)

DIAMANTE-OSPEDALE (Cerri)

¹ Intervento stralciato a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. di adozione del POC n. 69 dell'11/12/2015

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

Il sottoscritto:

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

PREMESSO CHE:

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

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

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

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

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

CONSIDERATO CHE:

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

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

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

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

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

☐ le opere e impianti da realizzare;

☐ le ubicazione degli stessi;

☐ tempi e modi della loro realizzazione;

☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;

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

- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;

- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;

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

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

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 09 SET 2015

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



Allegato A: Copia del Documento di identità

(proposta n. 6)

ST = 56.029 mq.

Di cui: 8.414 mq. fascia di rispetto ferroviaria

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

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

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

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

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

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

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

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

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

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

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

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

Corrispettivo del contributo di sostenibilità:

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

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

-cessione aree per parco territoriale:

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

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

Totale cessione aree **276.155 €**

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

-pista ciclabile lato nord via Emilia-Romagna

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

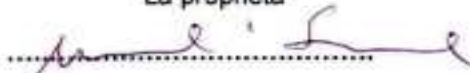
sistemazione stradale e percorso pedonale	
m. 150 x 60 € + (150 x 2,0 x 50 €) =	24.000 €
ciclabile parco	
m. 470 x 2,5 x 60 € =	70.500 €
Totale ciclabili e pedonali	117.000 €

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

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

Cattolica, 09 SET. 2015

La proprietà



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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

l/ sottoscritto/i: Gamboni Giovanni

....., nato Tanulla il 6-6-41 e residente a S. Giovanni, via Colombo 21, C.F. GMBGANL41H06H06L081Y in qualità di legale rappresentante della Soc. SPR [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.;, nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietario/o del Fg. 4 mapp. 5070-5071 di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/ sig.r/i, nella suddetta qualità, sono/ è proprietario/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. ... mapp.li
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 27-01-2015 prot. 2241 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. del

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig.

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

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

(Proposta n. 20 - proprietà Gamboni)

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

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

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC= 0 mq

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

Concorso all'edilizia residenziale sociale

Non dovuto

Contributo di sostenibilità:

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

Aree aggiuntive da cedere al Comune in base al POC:

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

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

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

Corrispettivo del contributo di sostenibilità

Opere da realizzare:

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

Somma da versare

24.000 €

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

Cattolica, 12-9-2015

La proprietà

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

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

l/I sottoscritto/i: MARCHINI FABRIZIO

....., nato a MARCIANO il 06-06-66 e residente a CATTOLICA, via LIBERIA 15, C.F. MRC FRZ 65H06F34SK, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 1106.....;, nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietario/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig. Resoluto Fabrizio

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/ sottoscritto/i: MARCHINI MASSIMO

....., nato a MORCIANO il 02.02.38 e residente a Cattolica via Costituyente, C.F. MARCHINI FABRIZIO, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 1106;
....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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


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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, lì 

Sig. 

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA- POC 2015 - AMBITO AC.a VIA UMBRIA*(Proposte 21 – 21bis – Proprietà Franchini e altri)*

Ambito soggetto a PUA (ST = 3.360 mq)

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC = $0,5 \times \text{SF} = 1.680 \text{ mq.}$ comprensivi del recupero e riuso dell'edilizia residenziale già realizzata nell'area.

Usi: residenza

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

Parcheggio pubblico: P1 = 336 mq. (20 mq./100 di SC)

Verde pubblico: V = 1.008 mq. (60 mq./100 di SC).

monetizzazione per la mancata cessione del verde:

-Verde 1.008 mq. x (30 € + 30 €) = **60.480 €****Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale**

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

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(1.680 - 100) \times 0,20 = 316 \text{ mq.}$

L'eventuale monetizzazione è pari a:

 $316 \text{ mq.} \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = 71.100 \text{ €}$ **Contributo di sostenibilità:** $0,30 \times 1.680 \text{ mq.} \times 750 \text{ €} = 378.000 \text{ €}$ (a cui va detratto il contributo relativo agli interventi edilizi già realizzati nell'area).**Corrispettivo del contributo di sostenibilità****Somma da versare 378.000 €** – quello determinato (calcolato) sulle preesistenze**MODALITA' ATTUATIVA:** PUA, esteso all'intera area perimetrata dal POC

Cattolica,

La proprietà

Marchini Franco
Luca Marchini

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: I. GIOVAGNOLI FLAVIO
è GIOVANNI
nato a 4. OT. il 1-5-43 e residente a Cattolica via V. Umbra 13 C.F. GVC FLV43BD4 H.9.21.L
in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a
dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.;
nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di
com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/l sig./ri nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp.li 1104-1169
a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data prot. ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. del

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

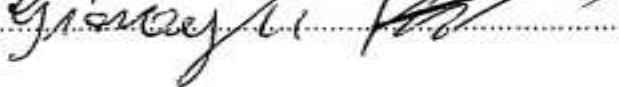
Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig. 

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA- POC 2015 - AMBITO AC.a VIA UMBRIA

(Proposte 21 - 21bis - Proprietà Franchini e altri)

Ambito soggetto a PUA (ST = 3.360 mq)

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC = $0,5 \times SF = 1.680$ mq. comprensivi del recupero e riuso dell'edilizia residenziale già realizzata nell'area.

Usi: residenza

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

Parcheggio pubblico: P1 = 336 mq. (20 mq./100 di SC)

Verde pubblico: V = 1.008 mq. (60 mq./100 di SC).

monetizzazione per la mancata cessione del verde:

-Verde 1.008 mq. x (30 € + 30 €) = **60.480 €**

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

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

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(1.680 - 100) \times 0,20 = 316$ mq.

L'eventuale monetizzazione è pari a:

316 mq. x 2.250 € x 0,20 x 0,50 = **71.100 €**

Contributo di sostenibilità: $0,30 \times 1.680$ mq. x 750 € = **378.000 €** (a cui va detratto il contributo relativo agli interventi edilizi già realizzati nell'area).

Corrispettivo del contributo di sostenibilità

Somma da versare 378.000 € - quello determinato (calcolato) sulle preesistenze

MODALITA' ATTUATIVA: PUA, esteso all'intera area perimetrata dal POC

Cattolica,

La proprietà

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

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/I sottoscritto/i: Baldini Dario
....., nato a Forlì il 16-9-58 e residente a SSIOLOMNI, via S. Baldi 387 C.F.
....., in qualità di legale rappresentante della Soc. [com]proprietario/a
dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 1108;
....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di
com/proprietario/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/I sig./ri, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp.li 1108....
a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data prot. ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. del

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

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

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

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

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

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

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

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

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

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, lì

Sig. 

Sig.

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

Allegato A: Copia del Documento di identità

(Proposte 21 – 21bis – Proprietà Franchini e altri)

Ambito soggetto a PUA (ST = 3.360 mq)

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC = $0,5 \times SF = 1.680$ mq. comprensivi del recupero e riuso dell'edilizia residenziale già realizzata nell'area.

Usi: residenza

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

Parcheggio pubblico: P1 = 336 mq. (20 mq./100 di SC)

Verde pubblico: V = 1.008 mq. (60 mq./100 di SC).

monetizzazione per la mancata cessione del verde:

-Verde 1.008 mq. x (30 € + 30 €) = **60.480 €**

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

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

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(1.680 - 100) \times 0,20 = 316$ mq.

L'eventuale monetizzazione è pari a:

$316 \text{ mq.} \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = 71.100 \text{ €}$

Contributo di sostenibilità: $0,30 \times 1.680 \text{ mq.} \times 750 \text{ €} = 378.000 \text{ €}$ (a cui va detratto il contributo relativo agli interventi edilizi già realizzati nell'area).

Corrispettivo del contributo di sostenibilità

Somma da versare 378.000 € – quello determinato (calcolato) sulle preesistenze

MODALITA' ATTUATIVA: PUA, esteso all'intera area perimetrata dal POC

Cattolica,

La proprietà


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

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

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: BORIDDI' FELICIA
S. GIOVANNI
nato a 14.11 il 24.7.80 e residente a 14.11 via DE CASPARI 83 C.F. 01601750407
in qualità di legale rappresentante della Soc. SLY S.R.L. [com] proprietario/a
dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 1105;
nato/i a il e residente/i in via C.F. 01601750407, in qualità di
com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

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

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

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

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

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

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

BOZZA

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

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

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

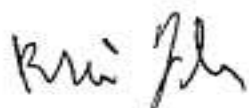
Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li



Sig.

Sig.

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA- POC 2015 - AMBITO AC.a VIA UMBRIA

(Proposte 21 - 21bis - Proprietà Franchini e altri)

Ambito soggetto a PUA (ST = 3.360 mq)

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC = $0,5 \times SF = 1.680$ mq. comprensivi del recupero e riuso dell'edilizia residenziale già realizzata nell'area.

Usi: residenza

DOTAZIONI TERRITORIALI : PARCHEGGI pubblici (min 20% della SC) e VERDE pubblico (min 60% della SC)

Parcheggio pubblico: P1 = 336 mq. (20 mq./100 di SC)

Verde pubblico: V = 1.008 mq. (60 mq./100 di SC).

monetizzazione per la mancata cessione del verde:

-Verde 1.008 mq. x (30 € + 30 €) = **60.480 €**

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(1.680 - 100) \times 0,20 = 316$ mq.

L'eventuale monetizzazione è pari a:

316 mq. x 2.250 € x 0,20 x 0,50 = **71.100 €**

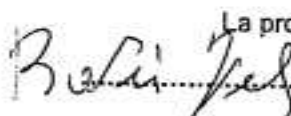
Contributo di sostenibilità: $0,30 \times 1.680 \text{ mq.} \times 750 \text{ €} = 378.000 \text{ €}$ (a cui va detratto il contributo relativo agli interventi edilizi già realizzati nell'area).

Corrispettivo del contributo di sostenibilità

Somma da versare 378.000 € – quello determinato (calcolato) sulle preesistenze

MODALITA' ATTUATIVA: PUA, esteso all'intera area perimetrata dal POC

Cattolica,

La proprietà


Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto: Franchini Luigi
Rimini 23-8-476 CATTOLICA CRISPI
nato a il e residente a via C.F.
FRULLO 42423 H294N, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a
dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 1104
..... nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di
com/proprietario/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/l sig./ri, nella suddetta qualità, sono/ è proprietario/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. ... mapp.li
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data prot. ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ... Mapp.li....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere là dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IIVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e riordino della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig. FRANCHINI LUIGI

Sig. FRANCHINI FRANCESCO
FRN FNC SDR26 C357Q

Sig. in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA- POC 2015 - AMBITO AC.a VIA UMBRIA*(Proposte 21 – 21bis – Proprietà Franchini e altri)*

Ambito soggetto a PUA (ST = 3.360 mq)

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC = $0,5 \times SF = 1.680 \text{ mq.}$ comprensivi del recupero e riuso dell'edilizia residenziale già realizzata nell'area.

Usi: residenza

DOTAZIONI TERRITORIALI : PARCHEGGI pubblici (min 20% della SC) e VERDE pubblico (min 60% della SC)

Parcheggio pubblico: P1 = 336 mq. (20 mq./100 di SC)

Verde pubblico: V = 1.008 mq. (60 mq./100 di SC).

monetizzazione per la mancata cessione del verde:

-Verde 1.008 mq. $\times (30 \text{ €} + 30 \text{ €}) = 60.480 \text{ €}$ **Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale**


In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(1.680 - 100) \times 0,20 = 316 \text{ mq.}$

L'eventuale monetizzazione è pari a:

 $316 \text{ mq.} \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = 71.100 \text{ €}$ **Contributo di sostenibilità:** $0,30 \times 1.680 \text{ mq.} \times 750 \text{ €} = 378.000 \text{ €}$ (a cui va detratto il contributo relativo agli interventi edilizi già realizzati nell'area).**Corrispettivo del contributo di sostenibilità****Somma da versare 378.000 €** – quello determinato (calcolato) sulle preesistenze**MODALITA' ATTUATIVA:** PUA, esteso all'intera area perimetrata dal POC

Cattolica,

La proprietà


Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: Binoletti Maria Teresa
....., nato a il e residente a Cattolica, via Ferrara, C.F.
....., in qualità di legale rappresentante della Soc. [com] proprietario/a
dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1 mapp. 1107;
....., nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di
com/proprietari/o del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/l sig./ri, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp. li 1107 a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data prot. ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. del

CONSIDERATO CHE:

- L'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ... Mapp.li....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziarica competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

Sig.

Simone Morise

Sig.

Sig.

in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

COMUNE DI CATTOLICA- POC 2015 - AMBITO AC.a VIA UMBRIA

(Proposte 21 - 21bis - Proprietà Franchini e altri)

Ambito soggetto a PUA (ST = 3.360 mq)

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC = $0,5 \times SF = 1.680$ mq. comprensivi del recupero e riuso dell'edilizia residenziale già realizzata nell'area.

Usi: residenza

DOTAZIONI TERRITORIALI : PARCHEGGI pubblici (min 20% della SC) e VERDE pubblico (min 60% della SC)

Parcheggio pubblico: P1 = 336 mq. (20 mq./100 di SC)

Verde pubblico: V = 1.008 mq. (60 mq./100 di SC).

monetizzazione per la mancata cessione del verde:

-Verde 1.008 mq. x (30 € + 30 €) = **60.480 €****Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale**

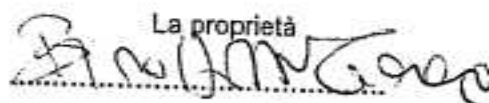
In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(1.680 - 100) \times 0,20 = 316$ mq.

L'eventuale monetizzazione è pari a:

 $316 \text{ mq.} \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = \mathbf{71.100 \text{ €}}$ **Contributo di sostenibilità:** $0,30 \times 1.680 \text{ mq.} \times 750 \text{ €} = \mathbf{378.000 \text{ €}}$ (a cui va detratto il contributo relativo agli interventi edilizi già realizzati nell'area).**Corrispettivo del contributo di sostenibilità****Somma da versare 378.000 €** – quello determinato (calcolato) sulle preesistenze**MODALITA' ATTUATIVA:** PUA, esteso all'intera area perimetrata dal POC

Cattolica,

La proprietà


Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i: Sig. RA FORLANI FRANCESCA
nato a CATTOLICA il 05/01/64 e residente a ROMA, via DELLE VACCHE N°2 C.F. FRL FNC 64846C351A, in qualità di legale rappresentante della Soc. EFPE - EFPE [com] proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. mapp.
nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietari/o del Fg. 3 mapp. 804 - 810 di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/l sig.r/i Soc. EFPE - EFPE, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 3 mapp.li 804 - 810
a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
 - la Proprietà in data 01/07/2013 prot. 21025 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
 - con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. ... del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri Soc. EFPE - EFPE in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

1) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ³ Mapp.li ⁸⁰⁴⁻⁸¹⁰, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IIVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 21/09/2015

Sig. _____

Sig. _____ VEDI DATI ALLEGATI

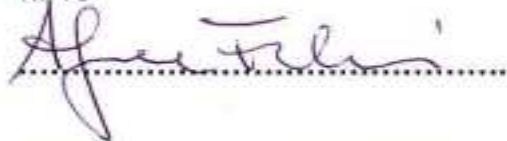
Sig. francesco in qualità di legale rappresentante della società EFFE - EFFE
CON SEDE IN CATTOLICA (RN)
VIALE RASI - SPINELLI N. 34
P.IVA 02004420408

Allegato A: Copia del Documento di identità

EFFE-EFFE S.R.L.
Sede Legale:
Lungomare Rasi Spinelli, 34
47841 Cattolica (RN)
C.F./P.I. 02004420408

ALTRI SOCI:

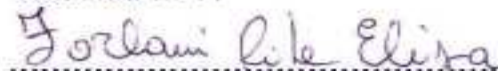
- **FORLANI AGNESE** nata a Cattolica il 27/12/1951, ivi residente in Via Verdi n. 16


.....

- **FORLANI MARIA BEATRICE** nata a Cattolica il 17/08/1957, ivi residente in Via Porto n. 50 int. 6,


.....

- **FORLANI RITA ELISA** nata a Rimini il 21/10/1953, residente in Cattolica in Via Amici n. 11


.....

(proposta n. 30)

La norma di PSC (art. 44 c.7 e art. 49 c.11) relativa agli ambiti "riq" prevede la possibilità di attuare previo inserimento nel POC un intervento urbanistico-edilizio (attraverso piano particolareggiato o intervento unitario convenzionato), con attribuzione di diritti edificatori pari a 0,50 mq. di SC per mq. di SF, incrementabili fino a 0,65 mq./mq. in caso di trasferimento di diritti edificatori da altri ambiti e a 1,3 mq./mq. in caso di demolizione e realizzazione di una nuova struttura alberghiera.

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC = 2.400 mq

Usi ammessi: al piano terra: pubblico esercizio (ristorante-bar) (uso U11)
ai piani superiori: esercizio alberghiero (uso U40)

Altezza massima: 21 m.

DOTAZIONI TERRITORIALI: PARCHEGGI pubblici (min. 40% della SC) e VERDE pubblico (min. 60% della SC)

Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali:

Le dotazioni di parcheggi pertinenziali per i pubblici esercizi costituiscono superfici accessorie che il POC assegna in **aggiunta ai diritti edificatori 2**.

Gli altri spazi accessori (autorimesse pertinenziali per gli usi alberghieri, depositi, ecc.) costituiscono superfici accessorie che rientrano nel calcolo della SC "ordinaria" assegnata dal POC.

Variante al RUE collegata al POC:

modifica comma 1 art. 42, con cui si chiarisce la non prescrittività della scheda normativa di PSC, ai sensi della L.R. 20/2000 modificata dalla L.R. 6/2009, per quanto riguarda l'indice massimo in caso di demolizione e realizzazione di una nuova struttura alberghiera.

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), anche attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

terziario: $(2.400 - 100) \times 2.250 \text{ €} \times 0,10 \times 0,50 = 258.750 \text{ €}$ $\times 0,20 \times 3.000 \times 0,10 \times 0,50 = 69.000$

VEDI NOTA (1) A FINE SCHEDA

Contributo di sostenibilità: deriva dal seguente calcolo:

Contributo di sostenibilità = differenza tra i valori degli usi definiti attraverso il POC e quelli attuali ammessi in assenza di POC.

Fascia M

usi introdotti dal POC: 1000 €/mq. di residenza x SC residenziale di progetto + 750 €/mq. di usi terziari x SC usi terziari di progetto

usi ammessi in assenza di POC: 750 €/mq. di usi terziari x SC usi terziari esistenti

Contributo di sostenibilità = 25% dell'incremento.

Si propone l'inserimento nel POC della seguente scheda normativa:

Superfici di progetto e relative dotazioni:

U40 – USI ALBERGHIERI: SU = 600 mq. – parcheggi pertinenziali: 1 posto auto ogni 40 mq. di SC = 24 posto auto (Sa = 600 mq. in autorimessa interrata assegnata dal POC come Sa aggiuntiva – SC totale = 960 = mq.) –

parcheggi pubblici da cedere 384 mq.

U40 – PUBBLICI ESERCIZI: SU = 900 mq. – parcheggi pertinenziali: 1 posto auto ogni 40 mq. di SC = 36 posti auto in autorimessa (Sa = 900 mq. in autorimessa interrata assegnata dal POC come Sa aggiuntiva – SC totale = 1440 mq.) – parcheggi pubblici da cedere: 576 mq.

USI	SU	Sa	SC (SU + 0,6 Sa)	Park pert	P1
ALBERGO	600	600	960	24 p.a.	384
PUBBL ESER.	900	900	1.440	36 p.a.	576
TOTALI	1.500	1.500	2.400 (*)	60 p.a.	960 mq.

(*) di cui 540 mq. aggiuntivi (posti auto pertinenziali in autorimessa per uso pubblici esercizi) e 1.860 mq. di SC di diritti-base assegnati dal POC.

Indice – base: $1.860 / 1.154 = 1,61$ mq. di SC / mq. di SF >1,30

Pertanto per assegnare questi diritti edificatori occorre che con Variante al RUE adottata contestualmente al POC sia previsto l'incremento dei diritti edificatori assegnati dal POC in aggiunta all'indice-base anche per le superfici accessorie per parcheggi pertinenziali interrati realizzati di interventi di ristrutturazione / riqualificazione con destinazioni alberghiere.

In quest'ultimo caso l'indice – base diventa: $1.500 / 1.154 = 1,30$ mq./mq.

Calcolo contributo di sostenibilità:

Vista la duplice destinazione d'uso dell'opera prevista (ricettiva-pubblico esercizio), si ritiene di poter applicare il contributo alla sola parte ad uso terziario per una superficie di mq. 1.440

Usi terziari attuali: $V = 600$ mq. (dato ipotetico, da verificare) $\times 750 \text{ €} = 450.000 \text{ €}$
Usi futuri Terziario $1.440 \times 750 = 1.080.000 \text{ €}$

Contributo (25% della differenza): $0,25 \times 630.000 = 157.500 \text{ €}$

Corrispettivo del contributo di sostenibilità

Opere di manutenzione e arredo da realizzare; € 157.500 (Sistemazione tratto lungomare Rasi Spinelli/opere di riqualificazione della piazza 1° Maggio)

Infrastrutture necessarie per la sostenibilità dell'insediamento

Opere di manutenzione e qualificazione degli spazi pubblici adiacenti all'ambito da riqualificare

MODALITA' ATTUATIVA: Permisso di costruire convenzionato, esteso all'intera area perimetrata dal POC

NOTA (1): in relazione a quanto previsto dall'art. A-6 ter L.R. 20/2000: "il contributo non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti, aventi le destinazioni produttive appena citate", si ritiene che si debba considerare nel calcolo la sola quota di nuovo insediamento ad uso ricettivo stralciando la quota in ampliamento del pubblico esercizio esistente.

Si ottiene perciò $(960-100) \times 2.250 \text{ €} \times 0,10 \times 0,50 = 96.750 \text{ €}$

NOTA (2): data la ristrettezza della tempistica di concertazione con l'Amministrazione Comunale, ci si riserva di verificare l'esatta quantificazione dei contributi onerosi sopra descritti e di un'eventuale diversa corresponsione degli stessi, prima della sottoscrizione definitiva in fase di redazione dell'atto di convenzione.

Cattolica, 21/09/2015

La proprietà

EFFE-EFFE S.R.L.
Sede Legale
Lungomare Rasi Spinelli, 34
47841 Cattolica (RN)
C.F./P.I. 02004420408

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto:

Rag. Minguzzi Giovanni, in qualità di legale rappresentante della **Soc. COSTA PARCHI SPA** con sede legale in Cattolica, Piazzale delle Nazioni n.1/a., P.IVA 02511720407..proprietaria dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 1mapp. 1763

PREMESSO CHE:

- la società COSTA PARCHI SPA, nella suddetta qualità, è proprietaria degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 1 mapp.li ...1763 (ex delphinarium).....
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
 - la Proprietà in data 12.03.2015 prot. 7913.. ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
 - con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

L'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;

pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.. residenziale sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;

che la soc. COSTA PARCHI SPA nella persona del rag. Giovanni Minguzzi, in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate . La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da

tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione, compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, non concludersi positivamente l'iter Amministrativo il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

- Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. ... Mapp.li, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto

ALLEGATO D alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

BOZZA

che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:
 - le opere e impianti da realizzare;
 - le ubicazione degli stessi;
 - tempi e modi della loro realizzazione;
 - garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
 - tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- ;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
 - sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
 - sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
 - sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.
- . Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
 - oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 08.09.2015

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'G. Minguzzi', written over a horizontal line.

Sig. ag. GIOVANNI MINGUZZI.... in qualità di legale rappresentante della società...COSTA PARCHI SPA

Allegato A: Copia del Documento di identità

(proposta n. 35)

1.800 mq. di SC già assegnati dal POC 2009 e trasferiti in ambito AN.1 Torconca acquisendo da parte del Comune un' area di superficie 12.012 mq.

Diritti assegnati dal POC 2015:

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC = 1.000 mq. condizionati alla cessione al Comune dell'area dell'ex delphinarium

Usi: residenza

Da trasferire:

DOTAZIONI TERRITORIALI : PARCHEGGI pubblici e VERDE pubblico da reperire/monetizzare negli ambiti di atterraggio secondo gli usi da insediare

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS:

Diamante (781- 100) x 0,20 = 136,2 mq. x 2.250 € x 0,20 x 0,50 = **30.645 €**

Arena (219 -100) x 0,20 = 23,8 mq x 3.000 € x 0,10 x 0,50 = **3.570 €**

La monetizzazione è pari a: **34.215 €**

Contributo di sostenibilità:

- in area Diamante – Ospedale: 781 mq. di SC
contributo: 0,30 x 781 mq. x 750 € = **175.725 €**
- in area "riq" ex Arena Italia: 219 mq.
contributo: 0,25 x 219 mq. x 750 € = **41.063 €**

Totale contributo di sostenibilità: 216.788 €

Corrispettivo del contributo di sostenibilità:

Realizzazione di opere di sistemazione di Piazza delle Nazioni

MODALITA' ATTUATIVA: Permessi di costruire convenzionati, relativi agli interventi edilizi nelle due aree di trasferimento dei diritti edificatori assegnati.

Cattolica, 8.09.2015

La proprietà

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. del

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/a: LUIGI TONTINI

FIORENZUOLA
nato a DESENZANO 24/1/59 e residente a CATOLICA, via PASCOLI 9, C.F. 01110010552
TAT. LGUS 42610 W, in qualità di legale rappresentante della Soc. idem proprietario/a
dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Catolica al Fg. 6, mapp. 74-1395-2188-2190
nato/a il e residente/i in via C.F., in qualità di
com/proprietario del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- il sig. LUIGI TONTINI, nella suddetta qualità, sono/ è proprietario/ degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Catolica, al Fg. 6, mapp. 74-1395-2188-2190
a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuto il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 05-03-2015 prot. 7620 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n. ¹⁰⁹ del 26-08-2015

CONSIDERATO CHE:

- L'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N. 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetti proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, sono/titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione commerciale sulle (SP) evidenziate nella scheda allegata, a fronte della cessione di un'area da destinata a spazi collettivi, in dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a contribuire al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che il Sig. LUIGI TONTINI, in questa sede dichiara/ho di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Catolica, in coerenza con il R.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) **Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio**

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Catolice al Pg. 6, Mappali 74-1395-2188-2190, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 13/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA.

TUTTO CIÒ PREMesso E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere là dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scampato dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, o l'eventuale individuazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali realizzazione degli allacciamenti o adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato-legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cartolisa, li 27/10/2015

Sig.

Sig.

Sig. WILFONTE In qualità di legale rappresentante della società L'IMMOBILIARE SRL

Allegato A: Copia del Documento di identità



(proposta n. 37)

Il POC 2015 definisce l'idoneità dell'ambito APC.c del PSC per medio-piccole strutture di vendita, alimentari e non.

La scheda APC.c di PSC viene assunta come indirizzo per la formazione del POC, che fissa in modo dettagliato le destinazioni, le quantità edificatorie e le condizioni di assetto.

Attuazione attraverso intervento diretto convenzionato.

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI SC = 2.300 mq. comprensivi di: M-P struttura alimentare con SVmax = 1.500 mq. e pubblici esercizi, magazzini, depositi, autorimesse.

Parcheggi pertinenziali per la struttura commerciale: come da DAL 1253/99: 1 p.a ogni 13 mq. di SV = 69 p.a. x 30 mq. = 2.070 mq. Tale superficie accessoria viene assegnata dal POC **in aggiunta ai diritti edificatori. 3**

DOTAZIONI TERRITORIALI : **PARCHEGGI pubblici** (min 40% della SC) e **VERDE pubblico** (min 60% della SC)

Dotazioni pubbliche richieste:

Parcheggi pubblici: 40 mq. ogni 100 mq. di SC P1 = 920 mq. $[0,4 \times 2.300]$

Verde pubblico: 60 mq. ogni 100 mq. di SC: V = 1.380 mq. $[0,6 \times 2.300]$

Convenzione per la **disponibilità pubblica gratuita del parcheggio privato pertinenziale** nelle ore notturne e nei giorni di chiusura del complesso.

Variante al RUE collegata al POC:

modifica comma 1 art. 42, con cui si chiarisce la non prescrittività della scheda normativa e grafica di PSC, ai sensi della L.R.20/2000 modificata dalla LR 6/2009.

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), anche attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

~~$(2.300 - 100 \text{ mq.}) \times 1.800 \text{ €} \times 0,10 \times 0,50 = 198.000 \text{ €}$~~ $(2.300 - 100 \text{ mq.}) \times 0,20 = 440 \text{ mq.}$

$440 \text{ mq} \times 2.250 \text{ €} \times 0,10 \times 0,50 = 49.500 \text{ €}$

3 Dal momento che la definizione degli indici e in generale delle potenzialità edificatorie risale a Cattolica al PSC 2007, al RUE 2007 (con successive varianti) e al POC 2009, è necessario tener conto delle definizioni tecniche uniformi definitivamente entrate in vigore in regione con la L.R. n.15/2013, assegnando agli esercizi commerciali e ai pubblici esercizi come diritti edificatori aggiuntivi le superfici richieste dalle norme sui parcheggi pertinenziali (adozione di Variante al RUE contestuale all'adozione del POC 2015).

Calcolo contributo di sostenibilità

$V = 2.300 \text{ mq.} \times 650 \text{ €} = 1.495.000 \text{ €}$

Contributo = $0,30 \times 1.495.000 = 448.500 \text{ €}$

Verde pubblico e parcheggi pubblici da cedere: 100% di SC = 2.300 mq.

Fascia di mitigazione da sistemare (dotazione ecologica): 1.240 mq.

Area verde: 7.585 mq. di cui: verde pubblico $0,6 \times 2.300 = 1.380 \text{ mq.}$

fascia mitigazione = 1.240 mq.

area insediabile da cedere 1.700 mq.

parco pubblico 2.600 mq.

altre aree di cessione (rotatoria) 665 mq.

Corrispettivo del contributo di sostenibilità:

-Concorso realizzazione rotatoria	180.000 €
-Area insediabile (1.700 mq. x 75 €)	127.500 €
-Sistemazione fascia di mitigazione (1.240 x 20 €)	24.800 €
-Area parco pubblico (2.600 x 30 €)	78.000 €
-Altre aree di cessione (665 x 40 €)	26.600 €
-Opere di sistemazione area a parco	11.600 €
-TOTALE	448.500 €

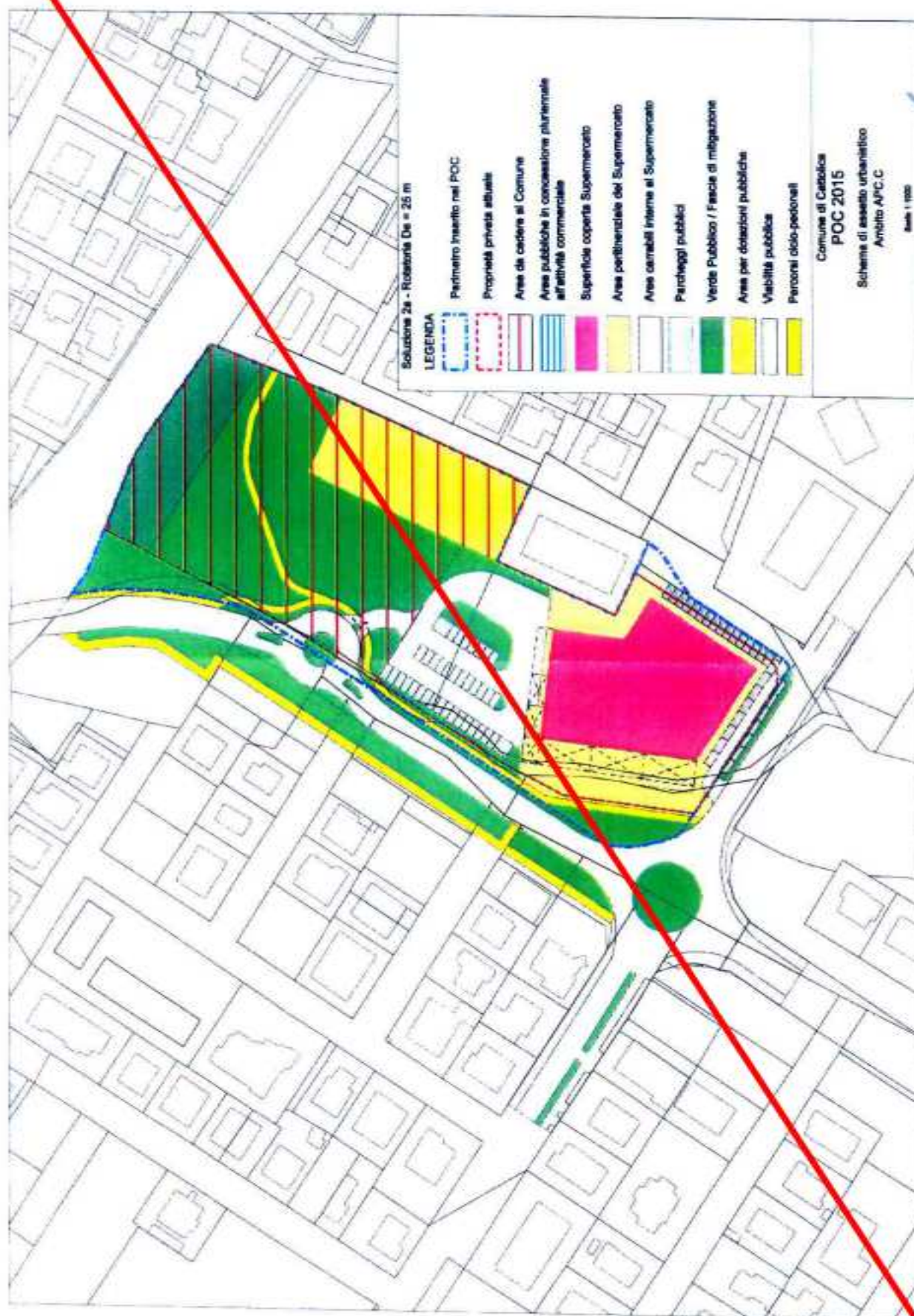
MODALITA' ATTUATIVA: PUA, esteso all'intera area perimetrata dal POC

N.B.: Lo schema di assetto allegato – come viene precisato nelle norme del POC 2015 – ha valore indicativo per la redazione del PUA, e non costituisce un vincolo o una condizione normativa specifica.

Cattolica, 17/09/15

La proprietà

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____



ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto: **GERANI SILVANO**, domiciliato in Cattolica (RN), via Renzi, n.6, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della NUOVA MODA IMMOBILIARE SPA con sede in San Giovanni in Marignano, Via Malpasso n. 723/725 (CF e P. IVA 03886820400) PEC: nuovamoda@legaimail.it, proprietaria dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 mapp. 150 (sede edificio), [26, 34, 1383, 2606, 2620, (2067, 2621, espropriate recentemente per pubblica utilità) – aree per verde e parcheggi sul retro] ;

PREMESSO CHE:

- Il sig. **GERANI SILVANO**, nella suddetta qualità, è proprietario degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 6 mappali 150 (sede edificio), [26, 34, 1383, 2606, 2620, (2067, 2621, espropriate recentemente per pubblica utilità) – aree per verde e parcheggi sul retro]
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 30/12/2014 prot. 42795 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n 109 del 26/08/2015.

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) 2.165,4 mq. a destinazione residenza, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, ~~medio-piccole strutture di vendita~~), pubblici esercizi, attività direzionali e terziarie ad elevato carico urbanistico, sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità"], oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che il Sig. **GERANI SILVANO**, nella suddetta qualità, in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste

dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente Atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 Mapp.li. 150 (sede edificio), [26, 34, 1383, 2606, 2620, (2067, 2621, espropriate recentemente per pubblica utilità) – aree per verde e parcheggi sul retro], secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LA PROPRIETA' per se, successori ed aventi causa, DICHIARA DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;

2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;

3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;

4. a curare, a propria cura e spese:

a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità

delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)

b) l'individuazione e attuazione, delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

O le opere e impianti da realizzare;

O le ubicazione degli stessi;

O tempi e modi della loro realizzazione;

O garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

O tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IOVA Moda Immobiliare S.p.A.
Via Malpasse, 723 - 725
41012 San Giovanni in Marignano - RN
P.I. e C.F. 03586820400

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 21/09/2015

GERANI SILVANO, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della
NUOVA MODA IMMOBILIARE SPA

Nuova Moda Immobiliare S.p.A.
Via Malpasso, 723 - 725
47842 San Giovanni in Marignano - RN
P.I. e C.F. 03886820409

Allegato A: scheda POC 2015 AMBITO AR.9 – VIA ALLENDE

Allegato B: Copia del Documento di identità

(proposta n. 64) (PROPOSTA DI MODIFICA E INTEGRAZIONE SCHEDA)

ST = 2.926 mq.

SC esistente = 3.453 mq.

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI : $0,5 \times 3.453 + 0,15 \times 2926 = 1.726,5 + 438,9 = 2.165,4$ mq.

Totale potenzialità edificatoria realizzabile nell'ambito AR.9: **2.165,4 mq. di SC** (usi residenziali e terziari complementari).

Usi ammessi: residenza, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, ~~medie piccole strutture di vendita~~), pubblici esercizi, attività direzionali e terziarie ad elevato carico urbanistico

Da realizzare sul sedime dell'edificio attuale da demolire (1.160 mq.) su tre livelli, oltre ad un piano interrato o seminterrato (superficie che rientra nel calcolo della SC, conteggiata al 60%).

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(2.165,4 - 100,0) \times 0,20 = 413,08$ mq.

L'eventuale monetizzazione è pari a:

$413,08 \text{ mq.} \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = \mathbf{92.943 \text{ €}}$

Contributo di sostenibilità ambito AR.9

Diritti perequativi assegnati alla proprietà dell'ambito: 2.165,4 mq.

Valore futuro: $750 \times 2.165,4 = 1.624.050 \text{ €}$

Valore attuale: $3.453 \text{ mq.} \times 350 \text{ €} = 1.208.550$

Contributo = $0,25 \times (1.624.050 - 1.208.550) = \mathbf{103.875 \text{ €}}$

corrispettivo del contributo di sostenibilità

opere di sistemazione del parcheggio e verde pubblico da realizzare in parte dell'area su via Allende e in parte sull'area adiacente al torrente Ventena **destinare per realizzare opere pubbliche su via Emilia-Romagna all'ingresso della città per € 103.875**

MODALITA' ATTUATIVA: Permesso di costruire convenzionato, esteso all'intera area perimetrata dal POC

Cattolica, 21/09/2015

La proprietà

Nuova Moda Immobiliare S.p.A.
Via Malpasso, 723 - 725
47842 San Giovanni in Marignano - RN
P.I. e C.F. 03886820400

COMPARTO - AR 9
"EX GILMAR" - via Allende

PLANIMETRIA GENERALE - SCHEMA
SCALA 1:500



VIA S. ALLENDE

Mappe Mod. Immobiliare S.p.A.
Via Marconi, 223 - 1205
01540 San Giovanni Lupatone (VR)
P.I. e C.F. 03080000460

BOZZA

21 SET. 2015
03 27 90

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I/l sottoscritto/i:

Biagiotti Danilo, nato a Urbino il 09/09/1957 e residente a Cattolica, P.le della Repubblica n°15, C.F. BGTDNL57P09L500T, in qualità di legale rappresentante dell'immobile [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 mapp. 125;

Biagiotti Sofia, nata/i a Urbino il 04/05/1959 e residente/i in via Dalla Chiesa C.A 15 n°5 C.F. BGTSFO59E44L500E, in qualità di com/proprietari/o del Fg. 6 mapp. 125 di cui sopra;

Biagiotti Derno, nato/i a Urbino il 13/11/1931 e residente/i in via Milano 1 C.F. BGTDRN31S13L500T, in qualità di com/proprietari/o del Fg. 6 mapp. 125 di cui sopra;

Mili Maria, nato/i a Urbino il 26/03/1934 e residente/i in via Milano 1 C.F. MLIMRA34C66L500A, in qualità di com/proprietari/o del Fg. 6 mapp. 125 di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i/l sig./ri Biagiotti Danilo, Biagiotti Sofia, Biagiotti Derno, Mili Maria, nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 6 mapp.li 125
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 10/12/2014 prot. 40760 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n°109 del 26/08/2015.

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione residenziale sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto, in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri Biagiotti Danilo, Biagiotti Derno, Biagiotti Sofia e Mili Maria in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione, compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, non concludersi positivamente l'iter Amministrativo il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 Mapp.li 125, secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- ☐ le opere e impianti da realizzare;
- ☐ le ubicazione degli stessi;
- ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
- ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li

16/09/15

Sig.

Sig.

Sig.

in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

(Proposta n. 73 – proprietà Biagiotti Danilo)

Fabbricato a destinazione commerciale, di cui si chiede CD a residenziale, attraverso intervento di demolizione e ricostruzione, a parità di SC. Il PSC attribuisce al POC la possibilità di assegnare per un intervento sull'edificio singolo un incremento del 10% della SC esistente in caso di adesione ai criteri di intervento e ai requisiti di qualità definiti dallo stesso POC:

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI

SF= 562 MQ Sc= 1,10 X 447Mq = **492 mq**

DOTAZIONI TERRITORIALI: PARCHEGGI PUBBLICI 20-40% a seconda degli usi residenziali e terziari da insediare e VERDE 60% da monetizzare 30 €+ 30 €

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Terziario: $(142 \text{ mq} - 100) \times 2.250 \text{ €} \times 0,10 \times 0,50 = \mathbf{4.725 \text{ €}}$

Residenziale $(350 - 100) \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = \mathbf{22.150 \text{ €}}$

Contributo di sostenibilità

Usi terziari attuali V= 447 (dato medio) x 600 = 268.200 €

Usi futuri terziario V = 142 x 600 = **85.200 €**

residenziale = 350 x 750 = **262.500 €**

Totale incremento **79.500 €** da calcolare nella misura del 25% della differenza di valore parametrico $0,25 \times 79.500 = \mathbf{19.725 \text{ €}}$

Corrispettivo del contributo di sostenibilità

Opere di manutenzione su aree pubbliche adiacenti l'immobile pari a **19.725 €**

MODALITA' ATTUATIVA: Permesso di costruire convenzionato, esteso all'intera area perimetrata dal POC.

Cattolica, 16/03/15

La proprietà

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. ____ del ____

BOZZA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto/i: GIOVANETTI LUIGI
nato a SALUDECI il 26/05/54 e residente a S. GIOVANNI IN D. via GALVANI n. 20 C.F. GVN LGU 54E 26 H 724 Y, in qualità di legale rappresentante della Soc. [com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 mapp. 1040;
nato/i a il e residente/i in via C.F., in qualità di com/proprietario/a del Fg. mapp. di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- V (1) VEDI ALTRI INTESTATARI A PAG. 4
- il sig./ri GIOVANETTI LUIGI E ALTRI nella suddetta qualità, sono/ è proprietari/o degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 6 mapp.li ... 1040...
 - a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
 - il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
 - la Proprietà in data 30/12/2014 prot. 42722... ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
 - con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n.... del

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri GIOVANETTI LUIGI in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua

sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per l'impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 Mapp.li....1040....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come

BOZZA

sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:
- ☐ le opere e impianti da realizzare;
 - ☐ le ubicazione degli stessi;
 - ☐ tempi e modi della loro realizzazione;
 - ☐ garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
 - ☐ tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;

- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 14-09-2015

Sig. [Signature]

②

Sig. [Signature]

⑥

Sig. Zavoli Assunta USUFRUTTUARIA IN PARTE
in qualità di legale rappresentante della società.....

Allegato A: Copia del Documento di identità

✓ (1) gli altri intestatari ② e ⑥

DINA MARINA NATA A CATTOLICA IL 30/04/1957, RESIDENTE CON IL CONIUGE IN SAN GIOVANNI IN M.NO VIA GALVANI N. 20, COD. FISC.: DNI MRN 57D70 C3571, COMPROPRIETARIA

ZAVOLI ASSUNTA NATA A MONTEFIORE CONCA IL 18/04/1936, RESIDENTE A CATTOLICA SULLA STRADA STATALE 16 CIV. N. 2, COD. FISC.: ZVL SNT 34D58 F5020, USUFRUTTUARIA IN PARTE

(Proposta n. 80 – proprietà Giovanetti)

ST = 4.750 mq., di cui ST1 = 2.755 area insediata, e ST2 = 1.995 mq. territorio rurale,
di cui 1.427 fascia di rispetto stradale (non insediabile).

La proprietà ha richiesto la possibilità di realizzare la sopraelevazione dell'edificio residenziale per adeguamento dell'altezza interna dei locali condonati con realizzazione di solaio interpiano, sottotetto con h max 1,5 mt. e copertura a falde.

Inoltre si richiede l'inserimento del fabbricato in AC.m e l'inserimento nel POC delle aree di proprietà, per realizzare un nuovo intervento di edilizia residenziale grazie all'applicazione di un indice perequativo. Infine chiedono la realizzazione di un nuovo accesso carrabile alla proprietà, alternativo alla SS16, dichiarandosi disponibili alla cessione di una fascia verde di mitigazione stradale.

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI

SC1 = $1.427 \times 0,025 \times 1,36 = 47$ mq.

SC2 = $568 \times 0,05 \times 1,3 = 37$ mq.

In totale **SC = 84** mq. che vengono realizzati nell'area di proprietà già insediata.

Al Comune viene ceduta gratuitamente l'area da destinare a verde di mitigazione ST = 1.995 mq.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 1.995 mq.** indicata nella scheda allegata (fascia di mitigazione).

DOTAZIONI TERRITORIALI: PARCHEGGI PUBBLICI 20% e VERDE 60%

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: $(84 - 100) \times 0,20 = 0$ mq.

L'eventuale monetizzazione è pari a:

$0 \text{ mq.} \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = 0 \text{ €}$

Contributo di sostenibilità

~~Contributo di sostenibilità minimo = $0,30 \times 750 \text{ €} \times 84 = 18.900 \text{ €}$~~

Corrispettivo del contributo di sostenibilità

assolto dalla cessione all'A.C. dell'area di 1.995 mq. valore convenzionale 10 €/mq. = 19.950 €).

MODALITA' ATTUATIVA: PUA , esteso all'intera area perimetrata dal POC, in coerenza con il PUA definito per altre aree dello stesso ambito di PSC.

Cattolica, 14-9-2015

La proprietà



Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. __ del ____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I sottoscritti: CERRI SIRIO, nato a CATTOLICA il 25/10/1930 e residente a PADOVA, via CIAMICIAN, 29/B, C.F. CRRSRI30R25C357V, in qualità di [com]proprietario dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 mapp. 1038 ;

CERRI ROSINA, nata a CATTOLICA il 10/10/1937 e residente a Cattolica in via MALATESTA, 28 C.F. CRRRSN37R50C357B, in qualità di com/proprietaria del Fg. 6 mapp. 1038 di cui sopra;

CERRI PIERANGELO, nato a CATTOLICA il 25/11/1943 e residente a Cattolica in via VERDI, 16 C.F. CRRPNG43S25C357L, in qualità di com/proprietario del Fg. 6 mapp. 1038 di cui sopra;

PREMESSO CHE:

- i sig.ri CERRI SIRIO, CERRI ROSINA, CERRI PIERANGELO, nella suddetta qualità, sono proprietari degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 6 mappali 1038.
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 30/12/2014 prot. 42792 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n 109 del 26/08/2015
-

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetti proponenti di cui sopra., nella richiamata qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione ERS sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi,] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità"], oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i Sig.ri CERRI SIRIO, CERRI ROSINA, CERRI PIERANGELO in

questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente Atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 Mapp.li. 1038 secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi 1 nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 151201/3), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA.

CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LE PROPRIETA' per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:

a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Nonne nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento;

valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)

b) l'individuazione e attuazione, delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

O le opere e impianti da realizzare;

O le ubicazione degli stessi;

O tempi e modi della loro realizzazione;

O garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

O tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed

eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 10/09/2015

Sig. CERRI SIRIO..... *Sirio Cerri*

Sig. ra CERRI ROSINA..... *Rosina Cerri*

Sig. CERRI PIERANGELO..... *Pierangelo Cerri*

(ALLEGATO 2)

COMUNE DI CATTOLICA - POC 2015 – Ambito AN – ex scheda D Progetto Diamante
- Ospedale

(Proposta di _____ – proprietà Cerri)

(proposta modifica e integrazione scheda dati urbanistici riferiti alla
proprietà Cerri Sirio, Rosina, Pierangelo)

Superficie territoriale di proprietà: ST = 4.002 mq., di cui ST1 = 2.530
mq. e ST2 = 1.472 mq. fascia di rispetto stradale (inedificabile)

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI I diritti edificatori assegnati devono essere trasferiti (le
aree sono tutte definite dal PSC non edificabili).

SC1 = ST1 x 0,05 SC1 = 126.50 mq. (2.530 x 0,05)

SC2 = ST2 x 0,025 SC2 = 36.80 mq. (1.472 x 0,025)

TOTALE SC = 126.50 + 36.80 = 163.30 mq.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'intera area ST = 4.002 mq.

indicata nella scheda allegata.

Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo
della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di
una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la
monetizzazione dei relativi oneri.

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: (163.30 - 100) x 0,20 = 12 mq. L'eventuale
monetizzazione è pari a: 12 mq. x 2.250 € x 0,20 x 0,50 = 270 €

Contributo di sostenibilità

Cs minimo = 0,30 x 750 € x 163.30 = 36.742 €

Corrispettivo del contributo di sostenibilità

assolti dalla cessione all'A.C. dell'area di 4.002 mq.
valore convenzionale 10 €/mq. = 40.020 €

MODALITA' ATTUATIVA: PUA, esteso all'intera area perimetrata dal POC, in coerenza con il
PUA definito per altre aree dello stesso ambito di PSC.

Cattolica, 10/09/2015

La proprietà

Cerri Sirio
Cerri Rosina
Cerri Pierangelo

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo, di cui alla DGC n. del