

NOTAIO Dott. Alfredo D'Ausilio
Via Pascoli, 15 - Tel. 0541/945124
SAVIGNANO SUL RUB. (FC)
CESENA - Via Mura Ponente, 19
Tel. 0547/21062
e.mail: alfredo.dausilio@notariato.it
Cod. fisc. DSL LRD 51A01 G309W
Part. IVA 01293390405

CERTIFICO

io sottoscritto Dr. ALFREDO D'AUSILIO Notaio in Savignano sul Rubicone, con studio in Via Pascoli n. 15, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, che la copia in allegato è conforme alla scrittura privata autenticata nella firma da me Notaio in data odierna, portante atto unilaterale d'obbligo, in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla Legge.

Savignano sul Rubicone, nel mio studio, otto aprile duemilaquattordici

Comune di San Mauro Pascoli	
Provincia di Forlì-Cesena	
9 - APR. 2014	
Prot. N.	5053
Cat.	1 Cl. 2 Fasc. 4

NOTAIO Dott. Alfredo D'Ausilio
Via Pascoli, 15 - Tel. 0541/945124
SAVIGNANO SUL RUB. (FC)
CESENA - Via Mura Ponente, 19
Tel. 0547/21062
e.mail: alfredo.dausilio@notariato.it
Cod. fisc. DSL LRD 51A01 G309W
Part. IVA 01293390405

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO A EX CASERMA E EX GEO

Con il presente atto il sottoscritto: =====

Rossi Giammarco, nato a Cesena (FC) il 23 Agosto 1975, domiciliato per la carica in Forlì (FC), Corso Della Repubblica 19, imprenditore, non in proprio ma nella sua veste e qualifica di Legale rappresentante della società "I.ROSSI. S.R.L." Unipersonale, con sede in Forlì (FC), Corso Della Repubblica 19, iscritta al Registro delle Imprese di Forlì-Cesena con il Codice Fiscale n. 03891880407, P.IVA 03891880407; =====

===== Premesso che: =====

a) la società "I.ROSSI. S.R.L." Unipersonale, è proprietaria dei seguenti terreni: =====

- terreni in località San Mauro Mare distinto al Catasto Terreni del Comune di San Mauro Pascoli al foglio 1 – part. n. 524 di mq. 6.335, part. n. 2191 di mq. 406, part. n. 2190 (già sedime stradale) di mq. 438, per complessivi mq 7.179 facenti parte del comparto ex D4.3 (Ex Geo) <zona C3.6 nella variante parziale n. 16 al P.R.G.>; =====

- terreni in località San Mauro Mare distinti al Catasto Terreni del Comune di San Mauro Pascoli al foglio 2 – part. n. 534 di mq. 40.056, part. n. 535 di mq. 461 per complessivi mq 40.517, facenti parte del comparto D2.1b (relativo ad ex Caserma) e terreni distinti al foglio 2 – part. n. 586 di mq. 14.809, part. n. 588 di mq. 51, part. n. 47 di mq. 159, part. n. 49 di mq. 1.814, part. n. 101 di mq. 229, part. n. 545 di mq. 1.804, per complessivi mq 18.866, classificati in zona G1 (posti a sud della zona D2.1b); =====

- terreni in località San Mauro Pascoli distinti al Catasto Terreni del Comune di San Mauro Pascoli al foglio 7 - part. n. 302 di mq. 4.505, part. n. 742 di mq. 927, part. n. 743 di mq. 1057, part. n. 744 di mq. 683, part. n. 745 di mq. 682, per complessivi mq 7.854, classificati in zona B3 (Via Pastore), di cui al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata comparto B3 Via Pastore, approvato con deliberazione C.C. n. 10 del 31.01.2007 <zona B3.3 nella variante parziale n. 16 al P.R.G.>; =====

b) il 21.01.2012 la Società "I.Rossi s.r.l." presentò al Comune di San Mauro Pascoli la nota in data 19.01.2012 (Prot. com.le n. 899 del 23.01.2013) con la quale avanzava richiesta di modifica delle previsioni urbanistiche contenute nel P.R.G. a quel momento vigente in relazione ai comparti D2.1b (Ex Caserma) e D4.3 (Ex Geo); =====

c) in tale momento il Comune di San Mauro Pascoli aveva già avviato, insieme ai Comuni di Gatteo e Savignano sul Rubicone, il procedimento per l'elaborazione associata del PSC, nuovo strumento di pianificazione urbanistica previsto dalla L.R. n. 20/2000, affidandolo all'Ufficio di Piano dell'Unione dei Comuni del Rubicone; =

d) la necessità di dare univoca definizione al Quadro Conoscitivo, documento prodromico ed indispensabile per l'elaborazione del PSC, ha comportato che i tre Comuni interessati abbiano dovuto definire compiutamente e con data certa il tema relativo allo stato della propria pianificazione; =====

e) per questo, con deliberazione G.C. n. 50 dell'11.06.2012, il Comune di San Mauro Pascoli, analogamente agli altri Comuni, ha

fissato nel 31/12/2012 il termine per la conclusione dei procedimenti

in variante al proprio PRG ; =====

f) il Comune si è determinato, quindi, nel senso di accelerare i tempi per l'elaborazione e adozione di una variante al P.R.G. ai fini dell'aggiornamento di tale strumento che doveva essere definitivo in vista del blocco della programmazione urbanistica imposto dall'avviato procedimento di elaborazione del P.S.C. associato; =====

g) sia pure con termini così ristretti, ritenendo il Comune sostanzialmente accettabili le richieste avanzate dalla Società "I.Rossi s.r.l." con la nota suindicata, si è avviata fra Comune e Società, in ossequio ai principi di cui all'art. 11 della L.241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, una trattativa finalizzata alla precisa definizione dei contenuti della variante contemperando le esigenze dei due soggetti; =====

h) si è concordato sul fatto che particolare rilevanza sul fronte dell'interesse pubblico riveste la soluzione del problema della presenza sull'area del comparto D2.1b e su quella del comparto ex D4.3 di due strutture in pessimo stato di conservazione, la ex caserma e l'ex discoteca Geo; =====

i) tali strutture, localizzate in porzioni del territorio piuttosto visibili, per la vicinanza alla viabilità statale, al mare ed al centro commerciale "Iper - Romagna Center", si trovano in situazione di totale degrado e per questo, pur non costituendo immediato pericolo per l'incolumità pubblica, rappresentano tuttavia, elementi contrastanti con la necessità di tutela del decoro urbano, di

dequalificazione di una zona particolarmente di pregio, senza contare le criticità sotto l'aspetto della sicurezza ambientale per garantire la quale anche in tempi recenti la proprietà è stata chiamata ad intervenire; =====

l) si è concordato che la tempestiva demolizione delle strutture ed il ripristino delle aree di pertinenza senza attendere i tempi per l'attuazione delle previsioni urbanistiche a seguito dell'approvazione della variante al PRG costituirebbe una soddisfacente soluzione al problema. Anzi, seppur non formalizzato prima della delibera di adozione della citata variante urbanistica, si è convenuto di subordinare l'approvazione di quest'ultima alla sottoscrizione di un formale impegno, da parte di "I. Rossi S.r.l.", volto a disciplinare modalità e tempistica della demolizione degli edifici c.d. "Ex Caserma" ed "Ex Geo". Il tutto come espressamente dichiarato dall'Amministrazione Comunale nel corso della discussione della delibera n. 5 del 14/01/2013 di adozione della variante urbanistica in questione; =====

m) nel frattempo, in riferimento alle già vigenti previsioni urbanistiche, oggetto di un P.P.I.P. già da tempo approvato, relative al comparto B3 (Via Pastore), si è concordato anche sulla sopravvenuta urgenza della realizzazione della rotatoria all'intersezione delle vie Pastore e Villagrappa, già in precedenza prevista come onere a carico dei lottizzanti da adempiere al momento dell'attuazione del comparto, ma la cui anticipazione risulta ora indispensabile in quanto elemento di viabilità strategico per

garantire la sicurezza per l'accesso al polo scolastico in progetto nell'area adiacente ed i cui lavori sono prossimi all'avvio; =====

n) le richieste avanzate da questa Società sono state sostanzialmente accolte in sede di adozione della variante parziale n. 16 al P.R.G. di cui alla deliberazione C.C. n. 5 del 14.01.2013; ma l'esigenza di rispettare, almeno orientativamente, i tempi secondo i contenuti della deliberazione G.C. n. 50 dell'11.06.2012, non ha permesso una formalizzazione da parte della Società stessa degli impegni da assumere in conseguenza degli accordi raggiunti; =====

===== PRECISATO CHE =====

- successivamente l'Amministrazione provinciale con deliberazione G.P. n. 2 del 07.01.2014 ha formulato, sulla variante parziale n. 16 al P.R.G. adottata, osservazioni ai sensi dell'art. 15 comma quinto della L.R. 47/78 e posto pre-condizioni al fine di escludere la variante dalla procedura di VAS, in particolare: =====

- *relativamente alle nuove previsioni commerciali comparti D2.1 (ex Caserma D2.1b), ai punti B.12 e B.13 ed ai punti C.1 e C.2;* =====

- *relativamente alle modifiche al comparto ex D4.3 (ex Geo), al punto B.10 ed al punto C.6;* =====

- l'Amministrazione comunale, con deliberazione G.C. n. 33 del 31.03.2014, ha approvato le controdeduzioni alle citate osservazioni formulate dall'Amministrazione Provinciale ed alle osservazioni dei privati pervenute a seguito della pubblicazione della variante al P.R.G. n. 16, da proporre all'approvazione del Consiglio Comunale; =

- quanto riportato nella citata deliberazione G.C. n. 33 del 31.03.2014 in merito alle controdeduzioni alle osservazioni riferite alla regolamentazione delle previsioni commerciali del comparto D2.1b (ex Caserma), è pienamente condiviso dal sottoscritto; =====

- con il presente atto si intendono assumere formalmente gli impegni conseguenti agli accordi informali conclusi con l'Amministrazione; ==

Pertanto la società "I. Rossi Srl" =====

===== SI IMPEGNA =====

per sé, e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, subordinatamente all'entrata in vigore delle previsioni urbanistiche, così come da proposta di controdeduzione alle osservazioni di cui alla citata delibera G.C. n. 33 del 31.03.2014: =====

1. ad anticipare le operazioni preliminari alla attuazione dei piani particolareggiati relativi ai comparti D2.1b(Ex Caserma), ex D4.3 (Ex Geo) demolendo gli edifici: =====

- ex Geo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Pascoli - foglio 1 part. 524 sub. 4-5, su area distinta al Catasto Terreni al foglio 1 mappale 524; =====

- ex Caserma, censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Pascoli - foglio 2 part. 534 sub. 1-2-3, su area distinta al Catasto Terreni al foglio 2 mappale 534; =====

e provvedendo alla rimozione dei materiali di risulta da tale operazione ed alla riorganizzazione delle aree di sedime e di pertinenza, in maniera che siano garantite la sicurezza, l'incolumità pubblica ed il decoro urbano. =====

2. le attività di cui al punto precedente saranno realizzate, previa acquisizione dei relativi titoli abilitativi edilizi e, ove necessario, dell'autorizzazione ambientale, nel rispetto dei seguenti tempi e subordinate in ogni caso all'entrata in vigore delle previsioni urbanistiche, così come da proposta di controdeduzione alle osservazioni di cui alla citata delibera G.C. n. 33 del 31.03.2014: =====

- ex Geo, demolizione, rimozione dei materiali di risulta compatibilmente con la normativa prevista per materiali speciali, riorganizzazione delle aree di sedime e di pertinenza, in maniera che siano garantite la sicurezza, l'incolumità pubblica ed il decoro urbano, entro il 31.05.2014, previa presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. n) della L.R. n. 15/2013; =====

- ex Caserma, demolizione, rimozione dei materiali di risulta compatibilmente con la normativa prevista per materiali speciali, riorganizzazione delle aree di sedime e di pertinenza, in maniera che siano garantite la sicurezza, l'incolumità pubblica ed il decoro urbano, entro il 31.12.2014, previa presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. n) della L.R. n. 15/2013 ed ottenimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricadente in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004; =====

3. ad anticipare l'adempimento dell'impegno collegato alla attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al

comparto B3 Via Pastore (B3 -PRG vigente, B3.3 variante n.16)

approvato con deliberazione C.C. n. 10 del 31.01.2007 e non ancora convenzionato, realizzando la prevista rotatoria all'intersezione fra Via Pastore e Via Villagrappa entro 12 (dodici) mesi dall'approvazione definitiva della variante n. 16 al P.R.G. da parte del C.C., che confermi per il comparto B3/B3.3, le previsioni di cui alla versione adottata con deliberazione C.C. n. 5 del 14.01.2013. =====

L'intervento sarà realizzato, finito in ogni sua parte, sulla base del progetto definitivo/esecutivo ai sensi del D.lgs. n. 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni e del Regolamento D.P.R. n. 207/2010 che sarà presentato alla Giunta Comunale per l'approvazione entro 5 mesi dall'approvazione definitiva della variante n. 16 al P.R.G. da parte del consiglio comunale. =====

Il progetto sarà elaborato tenendo conto anche delle prescrizioni dell'U.T. =====

Il progetto verrà validato, ai sensi delle norme sopracitate, a cura del Comune ed a spese del sottoscritto. Farà carico al sottoscritto anche il compenso al RUP. Tali spese verranno assunte fino ad un massimo di Euro 200,00 (duecento virgola zero zero) che saranno versati al Comune contestualmente alla presentazione del progetto definitivo.

Gli oneri per il collaudo da parte del tecnico abilitato, nominato dal Comune su di una terna di ingegneri e/o architetti liberi professionisti proposti dal sottoscritto, sono a carico del medesimo =====

I lavori dovranno essere conclusi entro la data suindicata. =====

Il collaudo sarà effettuato dopo 6 (sei) ed entro 8 (otto) mesi dalla

data di ultimazione dei lavori. Il relativo certificato dovrà attestare, fra l'altro, la conformità delle opere e dei materiali impiegati rispetto al progetto approvato. =====

Il trasferimento al Comune di tale struttura, per la sua apertura al pubblico, avverrà, attraverso apposito verbale di consegna, entro 2 (due) mesi dalla data del certificato di collaudo. =====

L'acquisizione al Comune delle aree di sedime di proprietà dello scrivente, corrispondenti a circa mq. 170 e distinte al catasto terreni al foglio 7 part. 302 (parte) di mq. 60, part. 744 (parte) di mq. 60, part. 303 (parte) di mq. 50 (già sedime stradale), avverrà attraverso apposito atto notarile da stipulare, previo frazionamento delle aree stesse, il tutto a cura e spese del sottoscritto, a seguito dell'approvazione da parte del Comune del collaudo tecnico delle opere. In tale occasione il Comune di San Mauro Pascoli acquisirà anche l'esistente area di proprietà della società "I. Rossi Srl" già adibito ad uso stradale identificata dalla Via Pastore. =====

4. a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti con il presente atto il sottoscritto si impegna a produrre al Comune, entro 15 giorni dall'approvazione in Consiglio Comunale della Variante n. 16 al P.R.G., una fideiussione bancaria/assicurativa di primaria compagnia di importo pari ad Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero), che preveda espressamente: =====

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; =====

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile; =====

- l'operatività della garanzia entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune; =====

- la clausola di validità della garanzia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione comunale. ===

Tale fideiussione potrà essere utilizzata dal Comune per sostituirsi in tutto o in parte al sottoscritto nella realizzazione degli interventi e nell'adempimento di tutti gli impegni di cui al presente atto, qualora gli stessi non vengano attuati nei tempi previsti o vengano attuati solo parzialmente o in maniera non corretta. =====

A tal fine il Comune deve intendersi fin d'ora autorizzato alla loro realizzazione ed all'occupazione delle relative aree, dandone preventiva comunicazione alla proprietà. =====

In caso di mancata presentazione delle garanzie fideiussorie nei tempi e/o con le caratteristiche suindicati il Comune potrà determinarsi in maniera diversa rispetto ai contenuti della Variante al P.R.G. n. 16, come sarà approvata, circa la previsioni urbanistiche relative alle aree oggetto dei presenti impegni. =====

5. fermo restando che la fideiussione nel suo complesso garantirà tutti gli impegni assunti con il presente atto, la stessa dovrà essere svincolata per quote convenzionalmente determinate ed indipendenti dal valore dei singoli interventi, in relazione allo stato dell'adempimento dei suddetti obblighi, come segue: =====

- Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) a conclusione delle operazioni relative all'area Ex Geo e previa verifica della loro regolarità =====

- Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) a conclusione delle operazioni relative all'area Ex Caserma e previa verifica della loro regolarità =====

- Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) all'approvazione da parte del comune del collaudo tecnico della rotatoria in Via Pastore di cui al punto 3. =====

6. in caso di alienazione delle aree interessate dagli impegni assunti con il presente atto, a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione trasferendoli agli stessi, dandone comunicazione scritta al Comune tramite la trasmissione di copia integrale dell'atto notarile. In tale ipotesi l'acquirente dovrà provvedere alla sostituzione delle fideiussioni, per gli impegni non ancora adempiuti. =====

Il Conservatore dei Registri Immobiliari competente viene espressamente autorizzato a trascrivere (a norma del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 ed a norma dell'art. 2645 quater del c.c.). =====

Il sottoscritto, nella qualità, chiede che il presente atto venga conservato nella raccolta del Notaio autenticante la firma. =====

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - La parte presta il suo

consenso affinché il Notaio autenticante la firma tratti e conservi i
suoi dati personali compresa l'attività svolta in questo atto dichiarata,
ai sensi della Legge 675/1996 e D.Lgs. n. 196/2003 anche ai fini
della normativa sull'antiriciclaggio, pertanto in relazione al presente
atto e a tutti gli adempimenti connessi, detti dati personali potranno
essere inseriti ed utilizzati in banche dati, archivi informatici e sistemi
telematici e trasmessi ai pubblici uffici competenti a riceverli,
autorizzandolo altresì a rilasciare copia del presente atto a chiunque
ne faccia richiesta. =====

Savignano sul Rubicone, 8 aprile 2014 =====

- F.to Rossi Giammarco =====