

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (GIA' P.U.A. 25 PREGRESSO PRG '85)

VIA DISMANO

STESURA ADEGUATA AGLI ESITI DELLA
CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 26 01 2015

ALLEGATO 12.3

ATTO NOTARILE di CESSIONE DIRITTI EDIFICATORI

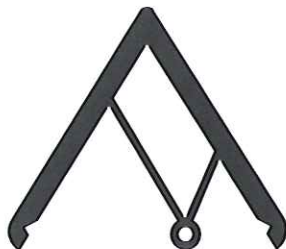
Committenti:



Immobiliare Cedro s.r.l.
via Rasi Spinelli n° 194 - Cesena (FC)
P.E.C. cedroimmobiliare@arubapec.it
Amministratore Unico

OROGEL Società Cooperativa Agricola
via Dismano, 2830 - Pievesestina di Cesena (FC)
Tel. 0547 3771
P.E.C. orogelcoop@pec.it

Progettisti:



FARNEDI MISEROCCHI PAOLUCCI
architetti

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
VIA DELL' ARRIGONI N° 308 - PIEVESESTINA DI CESENA
Tel. 0547 415150 Fax 0547 317686
P.E.C. studio@pec.fmparchitetti.it Mail arch.farnedi@studiofmp.191.it

Io sottoscritto Dr. **MARCELLO PORFIRI**, Notaio in Cesena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,

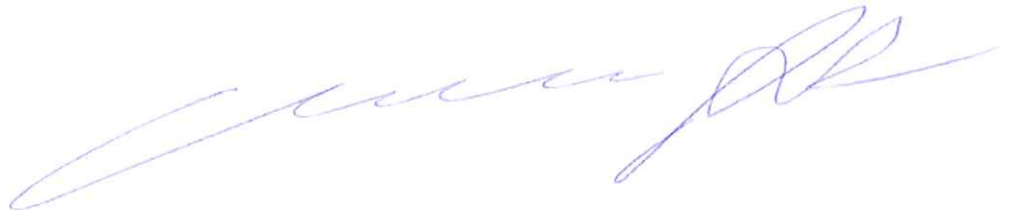
CERTIFICO

che la copia informale al presente allegata (priva di allegato) riproduce l'atto a mio rogito in data odierna Rep. 6.055/2.214 in corso di registrazione e trascrizione perché in termini.

Si rilascia in carta libera per usi consentiti dalla Legge.

Cesena, quattro febbraio duemilaquindici.

MARCELLO PORFIRI Notaio



CESSIONE DIRITTI EDIFICATORI**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaquindici il giorno quattro del mese di febbraio.
In Cesena, nel mio studio in Via Albertini n.12.

Innanzi a me, Dr. MARCELLO PORFIRI, Notaio in Cesena, iscritto
nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,

sono presenti:

quale parte cedente:

- ANTONELLI FRANCESCO, nato a Savignano sul Rubicone (FC) il
giorno 18 giugno 1932, residente a Gatteo (FC) Via Ghinelli
n.4, codice fiscale NTN FNC 32H18 I472F, il quale dichiara di
intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente
in rappresentanza della società:

"CEDRO IMMOBILIARE SRL", codice fiscale e numero d'iscrizione
del Registro delle Imprese di Forlì-Cesena 03637270400, con
sede legale in Cesena (FC) Via Rasi Spinelli n.194, con capi-
tale sociale di Euro 20.000,00, interamente versato, nella sua
veste e qualifica di amministratore unico munito dei più ampi
poteri a norma di statuto;

quale parte cessionaria

- TORTOLONE MAURIZIO, nato a Montechiarugolo (PR) il giorno 17
agosto 1941, residente a Cesena (FC) Viale Carducci n. 21, il
quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio
ma esclusivamente in rappresentanza della società:

"OROGEL Società Cooperativa Agricola", codice fiscale e nume-
ro d'iscrizione del Registro delle Imprese di Forlì-Cesena
00800010407, con sede legale in Cesena (FC) fraz. Pievesestina
Via Dismano n.2830, nella sua veste e qualifica di Vice-
Presidente del Consiglio di Amministrazione, all'uopo espres-
samente autorizzato con delibera di detto consiglio in data 23
dicembre 2014.

Detti Componenti, della identità personale, nonché qualifica e
poteri dei quali, io Notaio sono certo, mi richiedono di rice-
vere il presente atto al quale

PREMETTONO:

- che la società "OROGEL Società Cooperativa Agricola", è pro-
prietaria dell'area di terreno sita nel Comune di Cesena, Se-
zione Cesena, censita al Catasto Terreni del detto Comune, Se-
zione Cesena, al foglio 75, con le seguenti particelle:

81 di mq. 7.562, 130 di mq. 4.500, 618 di mq. 5.268, 621 di
mq. 3.655, 665 di mq. 6, 666 di mq. 69, 675 di mq. 1668, 676
di mq 38.709, per complessivi mq.61.437;

- che la società "CEDRO IMMOBILIARE SRL", è proprietaria tra
l'altro, del terreno sito nel Comune di Cesena, Sezione Cese-
na, censito al Catasto Terreni del detto Comune, al foglio 75
con le seguenti particelle:

619 di mq. 282, 620 di mq.1 e 622 di mq 85, per complessivi
mq. 368;

- che dette aree sono classificate in base al "Piano Partico-

lareggiato di Iniziativa Privata PREGRESSO 85 n.25";

- che le parti hanno congiuntamente fatto richiesta di rinnovo del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Via Dismano - Via Fossa", la cui istruttoria è in corso;
 - = che le superfici territoriali sopraindicate, interessate al Piano Urbanistico Attuativo, corrispondono alla percentuale del 99,40%, per quella di proprietà "OROGEL Società Cooperativa Agricola" e dello 0,60%, per quella di proprietà "CEDRO IMMOBILIARE SRL";
 - che in virtù degli strumenti urbanistici vigenti, l'indice di edificabilità (Utilizzazione Territoriale) è pari al 70% della superficie territoriale ST e pertanto, con riferimento alle superfici territoriali di proprietà, alla società "CEDRO IMMOBILIARE SRL", spetta l'indice di edificabilità pari a mq. 257,60 di SUL con mq.220,80 di S.C.;
 - che, come disposto dalla legislazione vigente, è garantita la certezza nella circolazione dei diritti edificatori, essendo prevista la trascrizione degli atti produttivi di vicende circolatorie sui c.d. "diritti edificatori" a seguito del vigente art. 2643 n. 2-bis, determinando, in tal modo, l'applicazione dell'art. 2644 c.c.;
 - che la società "CEDRO IMMOBILIARE SRL", proprietaria fra l'altro dell'area suddetta è intenzionata a cedere, alla società "OROGEL Società Cooperativa Agricola", proprietaria delle aree sopradescritte, la titolarità dei diritti edificatori pari a metri quadrati 257,60 di SUL con mq.220,80 di S.C.;
 - che la società "OROGEL Società Cooperativa Agricola", è interessata ad acquisire i diritti edificatori spettanti alla "CEDRO IMMOBILIARE SRL", da accorpate a quelli di cui attualmente dispone, privando conseguentemente, agli effetti edificatori volumetrici, le porzioni di aree censite al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al foglio 75 con le particelle 619, 620 e 622 di mq.368, pur rimanendo quest'ultima superficie territoriale, all'interno del sopracitato PUA;
 - = che la cessione dei diritti edificatori avverrà per il prezzo complessivo di Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) oltre IVA come per legge.
- Quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto i Componenti:
- considerato che l'asservimento o cessione di capacità edificatoria di aree, aventi medesima destinazione urbanistica ai fini dell'aumento della volumetria edificabile, risulta ammesso dal vigente ordinamento quale contratto tipico soggetto alle ordinarie regole in materia di trascrizione degli atti di cui all'art.2643 n.2 bis del C.C., come in premessa indicato;
 - considerato che in base alle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Cesena ed il PUA sopracitato, le suddette aree entro cui spostare i diritti edificatori ricadono all'interno dello stesso comparto e quindi hanno la medesima destinazione

urbanistica ed indici planivolumetrici uguali, convengono e stipulano quanto segue:

CONSENSO E OGGETTO

ART.1 - La società "CEDRO IMMOBILIARE SRL", come rappresentata, quale proprietaria dell'area sita in Comune di Cesena, Sezione Cesena, e censita al Catasto Terreni del medesimo comune, al foglio 75 con le particelle 619 di mq. 282, 620 di mq.1 e 622 di mq 85, per complessivi mq. 368 (FONDO DI DECOLLO), confinante con: società "OROGEL Società Cooperativa Agricola" da più lati, società "STEFI SRL", salvo altri, cede alla società "OROGEL Società Cooperativa Agricola" che, come rappresentata accetta ed acquista in favore dell'area di sua proprietà, sita in Comune di Cesena, censita al Catasto Terreni del medesimo comune, al foglio 75 con le particelle:

81 di mq. 7.562, 130 di mq. 4.500, 618 di mq. 5.268, 621 di mq. 3.655, 665 di mq. 6, 666 di mq. 69, 675 di mq. 1668, 676 di mq 38.709, di complessivi mq.61.437 (FONDO DI ATERRAGGIO) confinante con: Via Dismano, Via Fossa, ragioni società cedente, salvo altri, il diritto di piena proprietà dei diritti edificatori pari a complessivi metri quadrati 257,60 (duecentocinquantasette virgola sessanta) di SUL con mq.220,80 (duecentoventi virgola ottanta) di S.C., calcolati in base agli strumenti urbanistici del Comune di Cesena (pari al 70% della Superficie Territoriale), volendoli trasferire sulle aree di proprietà della società "OROGEL Società Cooperativa Agricola" interessate al PUA denominato "Via Dismano - Via Fossa" del territorio del Comune di Cesena.

A seguito della suddetta cessione, alla "società cessionaria" viene attribuito un aumento della corrispondente SUL (capacità edificatoria) e conseguentemente, la superficie territoriale dell'area di proprietà della società "CEDRO IMMOBILIARE SRL", risulterà privata della SUL ad essa spettante in base agli strumenti urbanistici vigenti, pur rimanendo quest'ultima superficie territoriale all'interno del sopracitato PUA.

PREZZO

ART. 2 - Il prezzo della presente cessione è stato convenuto dalle parti e viene dichiarato a me Notaio in Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) oltre I.V.A. per Euro 5.500,00 e così per complessivi Euro 30.500,00 (trentamila cinquecento virgola zero zero), corrisposto con le modalità di seguito indicate.

MODALITA' DI PAGAMENTO

ART. 3 - Le parti, da me Notaio richiamate sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, anche in relazione al potere di accertamento dell'amministrazione finanziaria, dichiarano, ai sensi del citato D.P.R. 445/2000, sotto la loro responsabilità ed ai sensi dell'art. 35 comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito nella legge n.248 del 4 agosto 2006, come modificato e inte-

grato dal comma 49 dell'art.1 della Legge n.296 del 27 dicembre 2006:

a) che il prezzo della cessione è stato corrisposto come segue:

- quanto a Euro 30.500,00 mediante assegno bancario non trasferibile n.71256335/07, emesso il giorno odierna, tratto dal C.C. n.0140000929 della "Cassa di Risparmio di Cesena S.P.A." con sede in Cesena, all'ordine della parte venditrice;

b) di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

ART. 4 - Regolato come sopra l'intero prezzo di cessione, la parte cedente, salvo il buon fine dell'assegno; ne rilascia quietanza definitiva e liberatoria di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

EFFETTI

ART. 5 - Tutti gli effetti del presente atto, utili ed onerosi, giuridici ed economici, si fanno decorrere da oggi.

La società "OROGEL Società Cooperativa Agricola", come rappresentata, pertanto subentra in tutti gli effetti attivi e passivi inerenti ai diritti ceduti.

URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 6 - Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia la parte cedente esibisce il certificato di destinazione urbanistica che ricomprende fra l'altro anche il terreno oggetto della cessione dei relativi diritti edificatori, rilasciato dal Comune di Cesena il 28 gennaio 2015 P.G.N. 6586, che al presente atto si allega sotto la lettera "A"; inoltre la medesima dichiara che dal giorno del rilascio del predetto certificato non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti.

GARANZIE E PROVENIENZA

ART. 7 - La parte cedente assume nei confronti della parte cessionaria tutte le garanzie di legge, dichiarando l'esistenza dei diritti edificatori ceduti, che gli stessi sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà, essendo il terreno che ne crea i diritti, ad essa pervenuto in forza dell'atto a rogito Dr. Paolo Giunchi, già Notaio in Cesena, in data 30 gennaio 2007 Rep.n.155577/52953, regolarmente registrato e trascritto a Forlì il 20 febbraio 2007 all'art.2152, che essi sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti di terzi in genere, con precisazione che l'ipoteca volontaria a favore della "CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A." iscritta all'Agenzia del Territorio di Forlì - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 gennaio 2008 all'art.303, continua a permanere sulla superficie territoriale che resta di proprietà della società cedente.

DICHIARAZIONI FISCALI

ART. 8 - Il presente atto è soggetto ad I.V.A. e ad imposte fisse di registro e ipotecaria.

ALLEGATI

ART.9 - Si è omessa la lettura dell'allegato per dispensa avu-
tane dalle parti.

SPESE

ART. 10 - Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti
formalità, sono a carico della parte cessionaria che se le as-
sume.

ART. 11 - Si richiede la trascrizione del presente atto ai
sensi dell'art. 2643 n. 2-bis del c.c.

**DICHIARAZIONI SULLA PRIVACY E SULLA NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO
AI SENSI DEL D.LGS.N.231 DEL 2007**

ART. 12 - Le parti autorizzano me Notaio al trattamento dei
dati personali nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e sue modifi-
che e integrazioni, in relazione agli adempimenti annessi e
connessi al presente atto.

Le parti, sotto la propria personale responsabilità, consape-
voli della rilevanza penale del loro comportamento ai sensi
dell'art. 55 del d.lgs n. 231 del 2007, e delle relative san-
zioni, dichiarano di essere a conoscenza che le informazioni e
gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della
stipula del presente atto saranno eventualmente impiegati dal
Notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato
d.lgs; pertanto, in relazione al presente atto e a tutti gli
adempimenti connessi, detti dati personali potranno essere in-
seriti ed utilizzati in banche dati, archivi informatici e si-
stemi telematici e trasmessi ai pubblici uffici competenti a
riceverli, autorizzandolo altresì a rilasciare copia del pre-
sente atto alle Autorità che ne facciano richiesta.

IMPOSTA DI BOLLO

ART. 13 - Per il presente atto l'imposta di bollo verrà assol-
ta ai sensi del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997 n.463,
così come modificato dal Decreto Legislativo 18 gennaio 2000
n.9 e successive modifiche e integrazioni, da ultimo D.M.
22/02/2007.

Io Notaio, ho letto ai comparenti che lo hanno approvato, que-
sto atto scritto in parte da me ed in parte da persona di mia
fiducia in due fogli occupati per quattro pagine intere e fin
qui della quinta.

Viene sottoscritto alle ore undici e trenta minuti.

F.ti: MAURIZIO TORTOLONE - FRANCESCO ANTONELLI - MARCELLO POR-
FIRI Notaio.