

ATTO DI TRANSAZIONE

TRA

Il Comune di Sant'Agostino (FE), in persona del Sindaco in carica, (C.F.-P.IVA: 00292280385), a ciò autorizzato con deliberazione n. _____ del _____

E

Maurizia Tartarini, nata a Sant'Agostino (FE) il 28.10.1952, ivi residente in Via Filippo Fenati n. 4 (C.F.: TRTMRZ52R68I209Q) e Christian Ardizzoni, nato a Cento (FE) il 23.01.1975, residente in Sant'Agostino (FE) Via Filippo Fenati n. 4 (C.F.: RDZCRS75A23C469C)

E

Il Borgo Srl, in persona del legale rappresentante in carica, con sede in Fiesso Umbertiano (RO), Via Verdi n. 133 (P.IVA: 01223900299)

E

Marco SCHIAVINA, nato a Ferrara il 18.09.1973, residente a Sant'Agostino (FE), Via Bianchetti n. 60 (C.F.: SCHMRC73P18D548F)

PREMESSO

- che con atto di citazione notificato il 19.05.2009 la Società arl "Il Borgo" ha convenuto avanti il Tribunale di Ferrara (R.G. n. 2867/2009) i sigg.ri Maurizia Tartarini e Christian Ardizzoni, chiedendo che il Tribunale dichiari risolto ex art. 1453 c.c. il contratto di compravendita stipulato inter partes a rogito Notaio Forte del 01.04.2008 n. 43346/15365 di repertorio, con conseguente condanna dei convenuti alla restituzione del prezzo, gravato di interessi e maggior danno ex art. 1224, 2° comma c.c., e conseguente condanna alla rifusione delle spese processuali;
- che con atto notificato il 09.10.2009 i sigg.ri Tartarini e Ardizzoni hanno convenuto nel medesimo giudizio il Comune di Sant'Agostino chiedendo che il Tribunale lo dichiari tenuto a manlevare i convenuti di tutte le somme che fossero tenuti a corrispondere agli attori in forza della instaurata controversia, oltre al risarcimento dei danni;

- che il Comune di Sant'Agostino si è costituito in giudizio;
- che con sentenza n. 1956 depositata il 21.12.2010 il Tribunale di Ferrara ha dichiarato il proprio difetto di giurisdizione sulle domande proposte diverse dalla richiesta di risoluzione contrattuale, sospendendo, con ordinanza 21.12.2010, il giudizio in ordine a quest'ultima, in attesa della definizione del ricorso al TAR di cui in appresso;
- che con atto notificato il 18.01.2011 la Società Il Borgo ha proposto regolamento di competenza chiedendo l'annullamento della citata ordinanza 21.11.2010;
- che con ordinanza n. 2263/12 la Suprema Corte di Cassazione ha accolto il ricorso per regolamento di competenza;
- che il giudizio è stato pertanto riassunto dalla Soc. Il Borgo ed è tutt'ora pendente;
- che con ricorso R.G. n. 274/2009 proposto avanti al TAR per l'Emilia Romagna, Bologna, Sez. II, la società Il Borgo ha impugnato il diniego di rilascio di permesso di costruire emesso il 02.12.2008 n. 7451/16170 dallo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Sant'Agostino, chiedendone l'annullamento con conseguente condanna del Comune medesimo al risarcimento dei danni, quantificati in €. 119.033,59 oltre interessi e rivalutazione;
- che il Comune di Sant'Agostino si è costituito in giudizio;
- che con ricorso R.G. n. 264/2009, proposto avanti al TAR per l'Emilia Romagna, Bologna, Sez. II i sigg.ri Tartarini e Ardizzoni hanno impugnato il diniego in data 02.12.2008 prot. n. 7541/16170 chiedendone l'annullamento e la conseguente condanna del Comune di Sant'Agostino al risarcimento dei danni;
- che il Comune di Sant'Agostino si è costituito in giudizio;
- che le parti sono addivenute ad una intesa, al fine di definire transattivamente le liti in corso, anche a seguito della approvazione della variante di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno, cui alla deliberazione n. 1488 del 21.10.2013 della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna;
- che il sig. Schiavina Marco partecipa al presente atto, nella sua qualità di proprietario di quota della strada di cui oltre si dirà ed al solo fine di consentire la realizzazione dell'opera prevista sulla medesima,

assumendo l'obbligo, analogo a quello che assumeranno i sigg.ri Tartarini e Ardizzoni, di trasferire detta quota di strada al Comune di Sant'Agostino, a titolo gratuito;

tutto ciò premesso, tra le parti

SI STIPULA E CONVIENE

1) Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

2) Le parti si danno reciprocamente atto che l'entrata in vigore della variante di cui alla premessa comporta il venir meno dell'esistenza, sull'area di proprietà della Soc. Il Borgo, sita in Comune di Sant'Agostino, Via Matteotti (già Via Principale), catastalmente individuata al fg. 42, mapp. 772, 773, 774, 775 e 776 e oggetto del diniego del permesso di costruire di cui alle premesse, del vincolo, in attuazione del quale era stato emesso il provvedimento di diniego.

3) Ferma restando la servitù di passo di cui al rogito Notaio Forte del 01.04.2008, rep. n. 43346/15365, e degli altri patti di cui al medesimo rogito, i sigg.ri Tartarini e Ardizzoni – nonché, per quanto di sua competenza, il sig. Schiavina Marco -, con la sottoscrizione del presente atto si impegnano a consentire che la Soc. Il Borgo realizzi, sulle porzioni di area oggetto della servitù, una strada asfaltata, da adibirsi al pubblico transito.

Contestualmente, la Soc. Il Borgo si impegna a realizzare la strada di cui al comma che precede, in conformità al progetto e al capitolato che sarà approvato dal Comune di Sant'Agostino, rispettandone puntualmente le prescrizioni anche relative ai tempi di realizzazione, e prestando le garanzie che l'Amministrazione Comunale richiederà, secondo legge.

Ultimati i lavori, il Comune di Sant'Agostino provvederà al collaudo dell'opera la quale, unitamente alle pertinenze e alle altre opere di urbanizzazione, verrà ceduta gratuitamente al Comune medesimo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti da Il Borgo Srl, per la realizzazione dell'intervento di cui sopra: ovviamente, l'intervento costruttivo potrà essere differente, rispetto a quello ipotizzato nella richiesta di permesso di costruire a suo tempo oggetto di diniego.

4) In particolare, il Comune di Sant'Agostino e la Soc. Il Borgo – e le altre parti, ciascuna per quanto di sua competenza - concordano fin d'ora circa la necessità che il presente accordo transattivo trovi completamento e concreta applicazione attraverso la stipula – entro il 31 dicembre 2014 - di apposita convenzione urbanistica, che dovrà contemplare, oltre alle consuete clausole, le seguenti pattuizioni essenziali:

a) identificazione dell'ambito dell'intervento relativo alla strada: fg.42, mappali 769-771 attualmente di proprietà dei sigg. Tartarini Maurizia e Ardizzoni Cristian efg. 42, mappale 822 attualmente di proprietà del sig. Schiavina Marco;

b) specificazione che la Soc. Il Borgo si obbliga a realizzare tale intervento per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, trasferendosi comunque ad eventuali acquirenti – anche parzialmente, in proporzione alla quota acquisita - tutti gli obblighi assunti con la convenzione, nonché il diritto allo scomputo degli oneri primari e secondari, di cui al punto e) che segue;

c) previsione di durata della convenzione pari a dieci anni, prorogabili: il Comune di Sant'Agostino rilascerà il permesso di costruire per i fabbricati erigendi - già accessibili, dandosi atto dell'esistenza attuale di una strada, in parte bianca e in parte asfaltata, sulla quale viene esercitata la servitù di passaggio di cui sopra - a condizione che siano garantiti i servizi essenziali (fognature, reti idrica - energia elettrica – gas - distribuzione telefonica e pubblica illuminazione), anche avanti il collaudo della strada;

d) esecuzione delle opere in conformità al computo metrico estimativo allegato, che, sottoscritto dalle parti, forma parte integrante del presente atto, salve lievi modifiche non significative che si rivelassero necessarie;

e) anche in considerazione della natura transattiva del presente atto, previsione dello scomputo da parte del Comune di Sant'Agostino dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativi all'intervento edilizio di cui al punto 2) che precede, per un valore pari a quello delle opere di urbanizzazione (strada e/o altre) che saranno realizzate da Il Borgo e/o suoi aventi causa;

f) previsione di termini: 60 giorni dalla richiesta dell'esecutore per il collaudo della strada, 120 giorni dal collaudo positivo per la presa in carico della strada da parte del Comune di Sant'Agostino.

5) I sigg.ri Tartarini e Ardizzoni, nonché il sig. Schiavina, con la firma del presente atto, si impegnano – per sé e propri aventi causa a qualunque titolo - a partecipare alla stipulazione della convenzione di cui al punto 4), a consentire le operazioni di verifica e collaudo e a sottoscrivere l'atto di cessione, qualora a quel momento fossero ancora proprietari dell'area, senza alcun onere per loro.

6) Con la sottoscrizione del presente atto di transazione si intendono definiti i rapporti tra le parti, in relazione alle vicende di cui in premessa, con reciproca rinuncia ad ogni pretesa, diritto e/o azione e/o eccezione, dalle medesime nascenti: i procedimenti giudiziali pendenti verranno abbandonati nelle forme di legge, a spese compensate.

Sottoscrivono il presente atto anche i difensori delle parti, per rinuncia alla solidarietà ex art. 68 L.F..

Ferrara, Sant'Agostino, lì _____

Comune di Sant'Agostino

Il Borgo Srl

Maurizia Tartarini

Christian Ardizzoni

Marco Schiavina

Avv. Fabio Dani

Avv. Riccardo Venturi

Avv. Cristina Zanella