

COMUNE DI MARANELLO  
Provincia di Modena

COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO  
MARANELLO VILLAGE – COMPARTO 1 - LOTTO B  
Pozza di Maranello

*CONVENZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA  
PER L'ATTUAZIONE DEL PUA  
LOTTO B*

***PROPRIETA':***

***ABF LEASING Spa con sede in Milano  
BANCA ITALEASE Spa con sede in Milano***

**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO**  
*“Complesso turistico-alberghiero Maranello Village- COMPARTO 1 - LOTTO B*  
*Pozza Di Maranello”*  
**COMUNE DI MARANELLO ( MO )**

TRA

Il Comune di Maranello, nella persona del..... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica a ....., che interviene nel presente atto non in proprio bensì a nome e in legale rappresentanza del Comune di Maranello (Modena) c.f. e partita IVA n. 00262700362, nella sua qualità di ..... in quanto autorizzato con delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... che si allega in copia autentica per farne parte integrante

nel prosieguo del presente atto nominato Comune

E

Le Società

**ABF LEASING Spa con sede in Milano , Piazza Erculea nc. 9 (CF 07967470159) in questa sede legalmente rappresentata dal Sig. Moroni Angelo Alberto nato a Milano il 4 giugno 1954 e residente a Milano in via Settembrini Luigi nc. 47;**

E

**BANCA ITALEASE SPA con sede in Milano Via Cino del Duca, 12, codice fiscale 00846180156 in questa sede legalmente rappresentata dal Sig Mazzega Massimo nato a Venezia l' 11 dicembre 1954 e residente a Milano in Via Cino del Duca, 12**

nel prosieguo del presente atto nominati Soggetti Attuatori che si assumono tutti gli obblighi di attuazione della presente convenzione

**PREMESSO**

- che l'area interessata dal PUA Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata “Complesso Turistico – Alberghiero Maranello Village – Comparto 1 Lotto B” è riportata in Catasto Terreni del Comune di Maranello al foglio n° 6, particelle n° 107 - 108 – 818 ed ha una superficie complessiva di 4.020 mq.;
- che l'area è stata urbanizzata in seguito all'approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in Zona Destinata ad Attrezzature Turistiche Alberghiere con Deliberazione di C.C. n. 28 del 27 aprile 2004 e sua Variante approvata con Deliberazione di C.C. n. 36 del 27 aprile 2006 (convenzioni urbanistiche );
- che la proprietà dei terreni e dei fabbricati di cui alla sopra indicata identificazione catastale è attualmente in capo ai soggetti attuatori;
- che il Comune di Maranello è dotato di PSC Piano Strutturale Comunale ai sensi degli artt. 28, 29 e 43 della LR 24 marzo 2000, n. 20 e smi approvato con Deliberazione di CC n. 39 del 28 luglio 2008 e di RUE Regolamento Urbanistico Edilizio ai sensi degli artt. 28, 29 e 43 della LR 24 marzo 2000, n. 20 e smi approvato con Deliberazione di C.C. n. 22 del 29 maggio 2008 (entrambi pubblicati sul BURER in data 27 agosto 2008);

- che il Comune di Maranello in data 12 agosto 2008 ha pubblicato il Concorso Pubblico per la Selezione degli Ambiti Territoriali dove attuare il 1° POC Piano Operativo Comunale di Maranello in esecuzione della Deliberazione di G.C. n. 127 del 12 agosto 2008;
- che il Sig. Orsini Emanuele in qualità di LR della Soc. Maranello Residence e di operatore interessato all'attuazione degli interventi (soggetto proponente) ha effettuato in data 29 settembre 2008, prot. n. 18568, successivamente integrata in data 10 dicembre 2008, prot. n. richiesta di inserimento all'interno del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della LR 24 marzo 2000, n. 20 e smi delle aree identificate catastalmente al Foglio n. 6 Mappali nn. 102 – 107 – 108 – 800 – 807 - 808 – 809 - 810 – 811 – 812 – 814 – 815 – 816 – 817 – 818 – 819 – 820 – 821 – 822 – 825 – 584 – 602, e specifica richiesta di valenza di PUA Piano Urbanistico Attuativo ai sensi delle aree identificate catastalmente al Foglio n. 6, mappali nn. 107 – 108 - 818;
- che in data è stato siglato l'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 24 marzo 2008, n. 20 e smi tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto proponente;
- che in data con Deliberazione CC n. è stato approvato il Piano Operativo Comunale avente per il Comparto 1 - Lotto B valenza di Piano Urbanistico Attuativo;
- che ora è necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi del comma 6 dell'art. 31 della LR 24 marzo 2000, n. 20 e smi, delle obbligazioni da assumersi da parte dei Soggetti attuatori per l'attuazione del Piano Urbanistico attuativo di Iniziativa Privata "Complesso turistico – alberghiero – Comparto 1 – Lotto B" in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che l'area risulta interessata dalla realizzazione del progetto esecutivo "Completamento della variante cosiddetta PEDEMONTANA alle SP 467 – SP 569. TRATTO FIORANO SPILAMBERTO – SECONDO STRALCIO – PONTE SUL TIEPIDO" approvato dalla Provincia di Modena con propria determinazione del 22 febbraio 2006, n. 176;
- che il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata in oggetto è costituito dagli elaborati di seguito elencati, a firma dell'Arch. Massimo Baldini:

#### ELABORATI STATO DI FATTO

- TAV. 1 - Inquadramento urbanistico
- TAV. 2/A - Stato di fatto - Planimetria generale, piante e sezioni
- TAV. 2/B - Stato di fatto - Documentazione fotografica
- TAV. 2/C - Stato di fatto - Impianti fognario, gas, acqua, Enel, Telecom, Fibre Ottiche, Illuminazione pubblica

#### ELABORATI PROGETTO

- TAV. 3/A - Progetto - Planimetria generale, zonizzazione, pianta e profili

#### DOCUMENTI

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- Copia del documento di identità del richiedente
- Relazione geologica
- Schema di convenzione

Tutto ciò premesso e verificato,

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

I Sigg.ri MORONI Angelo Alberto  
MAZZEGA Massimo

per le Ditte come sopra rappresentate ed aventi causa, nella loro qualità di proprietari, dichiarano di accettare per sé, successori ed aventi causa, in ordine al piano di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

### **ART. 1**

#### **DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. I Soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al loro completo assolvimento, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. I Soggetti attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
5. I Soggetti Attuatori si impegnano altresì a cedere gratuitamente, come peraltro già fissato negli accordi convenzionali scaturiti in seguito all'approvazione dei piani particolareggiati indicati nelle premesse, le superfici necessarie per l'attuazione, da parte della provincia di Modena del progetto esecutivo "Completamento della variante cosiddetta PEDEMONTANA alle SP 467 – SP 569. TRATTO FIORANO SPILAMBERTO – SECONDO STRALCIO – PONTE SUL TIEPIDO" approvato con loro determinazione del 22 febbraio 2006, n. 176.  
Sono fatti salvi i diritti e gli accordi derivanti dalle precedenti convenzioni di P.P. ed in particolare: "l'Amministrazione comunale riserva alla proprietà o agli aventi causa il diritto di prelazione di eventuali aree relative a modifiche della viabilità presente al margine del comparto non più utilizzabili a tal fine".

### **ART. 2**

#### **DESTINAZIONE E QUANTITA' DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE**

1. L'area oggetto della presente convenzione, è classificata dal vigente Piano Strutturale Comunale del Comune di Maranello nel seguente modo:  
"APC.t AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE – PREVALENZA DI ATTIVITA' TERZIARIO-DIREZIONALI"
3. L'area suddetta, compresa all'interno del comparto urbanistico di intervento, ha superficie complessiva indicativamente pari a circa mq 4020 (Superficie Territoriale);
4. La Superficie utile edilizia (SC) complessiva per destinazioni turistico - alberghiere e altre funzioni ammesse dall' art. 37 delle norme di PSC, é quella indicata negli elaborati di piano e ammonta complessivamente a mq. 929 di SC (di cui 494 di nuova realizzazione).
6. La dotazione di standards, così come prevista dal Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa

privata approvato comprensivo degli standard previsti dal Piano Particolareggiato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27 aprile 2004, é la seguente:

- parcheggi pubblici gi assolti da precedenti accordi convenzionali;
- aree da destinare a Verde pubblico pari a circa mq. 297 mq; a copertura degli standard urbanistici di PSC di nuova realizzazione si dovrà provvedere alla monetizzazione nei termini previsti dall'art. 78 delle Norme del RUE.

### **ART. 3**

#### **ASSETTO URBANISTICO E DISCIPLINA EDILIZIA**

1. L'assetto urbanistico definito dal presente Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata "Complesso turistico – alberghiero – Comparto 1 – Lotto B" è ordinato ai seguenti parametri urbanistici:

- 1) SC complessiva 929mq (distinta in 78 mq Sc per Residenza - Uso U1 e 851 per Ristorante - Uso U11);
- 2) Standard del verde Pubblico da monetizzare (calcolato sulla SC di nuova realizzazione mq. 494 SC in applicazione dello standard 60/100 mq SC) minimo 297 mq;
- 3) Parcheggi Pertinenziali (1pa ogni 40 mq SC per l'uso U11) minimo 24 p.a.;
- 4) Parcheggi Pertinenziali (2p.a. per unità immobiliare - minimo 1 p.a ogni 50 mq/SC uso U1) minimo 2 posti auto;
- 5) Altezza massima 3 piani fuori terra e comunque massimo ml 12,00 in gronda;
- 6) Superficie Permeabile 20% della SF minimo 804 mq
- 7) Distanze:
  - dai confini di proprietà esterni al comparto *5 ml*
  - da strade esterne al comparto *da codice della strada*
  - da strade interne al comparto 1 minimo 3 ml
  - tra pareti finestrate *10 ml*

2. I parametri sopra indicati sono da considerarsi inderogabili e modificabili solamente previa approvazione di Variante al presente Piano Urbanistico attuativo di Iniziativa Privata "Complesso turistico – alberghiero – Comparto 1 – Lotto B".

3. Le modifiche che non incidono sui parametri definiti inderogabili e sopra indicati e che non siano state espressamente assoggettate a Variante dalla presente Convenzione o dalle Norme del PUA sono pertanto ammesse e possono essere apportate in sede di progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi.

### **ART. 4**

#### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. I Soggetti attuatori si impegnano a corrispondere all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e il costo di costruzione integralmente al rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi edilizi con le modalità previste con deliberazione di Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche regionali di incidenza degli oneri di urbanizzazione ed eventuali aggiornamenti, dandosi atto che il regime degli oneri finanziari sarà comunque definito in relazione al regime vigente all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

2. La proprietà si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale, la somma di Euro .....quale monetizzazione della quota di verde pubblico non realizzata all'interno del comparto, nei termini di cui al successivo Art.6.

**ART. 5**  
**CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

Il rilascio del titolo abilitativi necessario alla realizzazione degli interventi edilizi previsti é subordinato alla stipula della presente convenzione.

Sono peraltro ammessi:

- a) all'atto della presentazione dei progetti edilizi la variazione della sagoma dei nuovi manufatti come risulta dalla Tav. n. 3A del presente PUA, fermi restando i limiti che attengono ai parametri edilizi di cui all'art. 3.
- b) il trasferimento della Superficie Complessiva da un lotto all'altro dell'intero Comparto da ripartirsi fra i Lotti "A" – "B" – "C" nella misura massima del 20%, previa variante di PUA.

**ART. 6**  
**AGIBILITÀ E ABITABILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI**

L'attestazione di agibilità per ogni edificio sarà subordinata agli adempimenti previsti dalle normative statali e regionali vigenti in materia, nonché al versamento dell'importo stimato per la monetizzazione del verde pubblico non realizzato all'interno del comparto.

Detto versamento sarà da effettuare dopo la realizzazione dei manufatti edilizi, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

**ART. 7**  
**PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI**

1. La presente convenzione ha una validità di anni 5 (cinque) a partire dalla data di stipula, decorso tale termine si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 della L. n. 1150/1942 e s.m.i..

2. I Soggetti Attuatori si dichiarano altresì edotti del fatto che l'effettiva attuazione del programma edificatorio é subordinata all'osservanza del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata approvato congiuntamente all'approvazione del POC con delibera di C.C. del n. , del RUE, del PSC e del POC vigenti alla data di approvazione del suddetto Piano Urbanistico attuativo di Iniziativa Privata "Complesso turistico – alberghiero – Comparto 1 – Lotto B", anche se non espressamente richiamate, e di ogni ulteriore disposizione normativa vigente al momento della presentazione di ogni singolo titolo abilitativo avente carattere di generalità comunque applicabile.

2. I Soggetti Attuatori potranno

**ART. 8**  
**ONERI FISCALI E ACCESSORI**

1. Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto o degli atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, sono a carico del Soggetto Attuatore.

2. Per tali atti saranno richieste l'esenzione fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione o degli atti di cessione.

Il Soggetto attuatore

Il Comune di Maranello