

SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE "AR.2f CEMAR" 1° Stralcio Funzionale

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ in Maranello, presso _____

Davanti a me Dottor Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di con residenza in, senza assistenza di testimoni ai quali le persone inframenzionate, in possesso dei requisiti di legge hanno di comune accordo tra loro e col mio consenso rinunciato, sono presenti:

Arch. Elisa Tommasini, nata a Vignola (MO) il 28/05/1974, domiciliata per la carica in Maranello, la quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente dell'Area tecnica del Comune di Maranello, con sede in Maranello, Piazza Libertà n.33, C. F.00262700362, autorizzata al presente atto con Decreto Sindacale n. 280 del 26/04/2016 ed in conformità alla Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____;

Sergio Bazzani, nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 27/03/1954 e domiciliato per la carica in Modena, il quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di legale rappresentante della società "Immobiliare del Crociale n.1 s.r.l." con sede in Modena, Strada Vignolese n. 1175, C.F. e P.I. 03015860368; in seguito per brevità denominata "Soggetto Attuatore",

PREMESSO

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29/05/2008 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni al Piano Strutturale Comunale (PSC) nonché il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2008 è stato approvato la versione integrale e coordinata del Piano Strutturale Comunale (PSC);
- con Delibere di Consiglio Comunale n. 19 del 07/04/2009, n. 54 del 27/07/2010, n. 57 del 02/10/2012, n. 39 del 30/07/2013 e n. 32 del 27/07/2016, sono state approvate varianti al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2013 è stata approvata variante al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 07/04/2009 è stato approvato il Primo

- Piano Operativo Comunale (POC);
- che con Delibere di Consiglio Comunale n. 53 del 27/07/2010 e n. 2 del 07/02/2013 sono state approvate varianti al Piano Operativo Comunale (POC);
 - con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/07/2016 è stato approvato il Secondo Piano Operativo Comunale (POC), attualmente in vigore;
 - che la società “Immobiliare del Crociale n.1 s.r.l.” è proprietaria dei seguenti terreni posti in Comune di Maranello (MO) e identificati catastalmente all’NCT di detto Comune al Foglio n.9 Mappali n. 423, 436, 516, 517, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795
 - dopo un lungo confronto tra Privati e Pubblica Amministrazione, finalizzato alla definizione delle scelte strategiche di riqualificazione dell’area interessata dall’ex ceramica “Cemar”, con Del. G.C. n.159 del 30/12/2011 è stato approvato l’accordo Ex Art. 18 “Accordo per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell’area ex ceramica Cemar di Maranello”, sottoscritto dai Privati e dall’A.C. in data 09/05/2012;
 - l’Accordo sottoscritto prevedeva un nuovo assetto pianificatorio dell’area comportante la variante delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente, in particolare la ridefinizione del perimetro dell’Ambito “AR.2f Cemar” per ricomprendere tutti i mappali della Proprietà, un aumento della potenzialità edificatoria prevista e la modifica delle destinazioni d’uso previste per l’ambito (commerciale e residenziale) consentendo la realizzazione di un comparto esclusivamente residenziale;
 - il Comune di Maranello ha approvato con Del. C.C. n.2 del 07/02/2013 il Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo relativo all’attuazione della Fase I dell’Ambito “AR.2f Cemar”;
 - a seguito dell’approvazione del POC con valore ed effetto di PUA di cui sopra, il Comune di Maranello ha approvato con Del. C.C. n.38 del 30/07/2013 la Variante 2013 al Piano Strutturale Comunale (PSC) per l’Ambito in menzione;
 - a seguito dell’approvazione del POC con valore ed effetto di PUA di cui sopra e degli impegni assunti dai Privati con la sottoscrizione dell’Accordo Ex art. 18, in data 30/09/2013 hanno avuto inizio i lavori finali di rimozione e smaltimento delle lastre di copertura dei fabbricati in eternit, che sono terminati in data 31/01/2014;
 - la convenzione urbanistica per l’attuazione della Fase I del PUA non è mai stata sottoscritta;
 - stante il perdurare della situazione di crisi dell’economia in generale e in particolare del settore immobiliare, con la proprietà è stato avviato un confronto, finalizzato alla ridefinizione delle scelte strategiche di riqualificazione dell’area interessata dall’ex ceramica “Cemar”;
 - detto percorso di lavoro ha definito un nuovo obiettivo per la pianificazione territoriale dell’area, legato alla trasformazione urbanistica del comparto;
 - la proprietà ha presentato una proposta di nuovo assetto dell’area acquisita per la reintroduzione di una quota di Superficie commerciale (1760 mq.di Superficie

- complessiva) per l'insediamento nel comparto di una media struttura di vendita alimentare, senza modifica della Superficie Complessiva massima;
- l'attuazione del nuovo assetto pianificatorio dell'area comporta la variante delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente, in particolare relativamente alle destinazioni d'uso previste nell'Ambito;
 - il comma 1 dell'art. 18 della L.R. n.20/2000 e s.m.i., prevede che gli "enti locali possano concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione";
 - risulta di rilevante interesse pubblico promuovere in tempi certi e definiti il recupero e la riqualificazione dell'ambito dismesso dell'ex ceramica;
 - la demolizione dei fabbricati dismessi e la messa in sicurezza dell'area costituisce un rilevante interesse per la comunità locale;
 - la proposta presentata prevede anche impegni concreti funzionali al completamento della rete ciclo-pedonale di collegamento tra il capoluogo, il quartiere Crociale e la frazione di Pozza, oltre ad inserire elementi di miglioramento della rete di viabilità locale;
 - in base alle Norme del PSC vigente ogni intervento dovrà essere attuato mediante inserimento nel POC e concorre alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità (sottoforma di aree cedute e/o di opere realizzate);
 - è funzione del POC determinare in modo perequativo, assumendo un criterio generale di calcolo economico in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento ed in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori, il valore del contributo di sostenibilità;
 - con Delibera di Giunta Comunale n. 150 del 12/12/2017 è stato approvato l'accordo ex Art. 18 "Accordo per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area ex ceramica Cemar di Maranello", sottoscritto dal privato e dall'Amministrazione Comunale in data 15/12/2017;
 - con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del 31/07/2018 è stata approvata variante al Piano Strutturale Comunale (PSC);
 - con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del 31/07/2018 è stata approvata variante al Piano Operativo Comunale (POC) limitatamente all'ambito AR.2f che ha assunto, ai sensi dell'art. 30 della L. R. 20/00 valore di PUA relativamente al primo Stralcio dell'ambito AR.2f per l'insediamento della struttura commerciale ;
 - il Piano Urbanistico Attuativo AR.2f 1° stralcio, struttura commerciale riguarda le aree catastalmente identificate al Foglio 9, Mappali 516, 786, 787, 789, 790, 791, 792, 793, 794;
 - devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da

assumersi da parte dei Lottizzanti del Piano Urbanistico Attuativo in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati del progetto suddetto, come approvati con le citate deliberazioni ed allegati alle medesime, di seguito elencati:

- Relazione Tecnica
- Rapporto Ambientale Preliminare
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di Convenzione e C.M.E.
- Valutazione di Clima e Impatto Acustico
- Studio di fattibilità relativo all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili o alternative;
- Relazione sulla caratterizzazione del suolo e del primo sottosuolo e indagine ambientale del sito;
- Relazione Geologica integrativa
- TAV. 1a Inquadramento cartografico e documentazione fotografica;
- TAV. 2a rilievo piano altimetrico, stato di fatto;
- TAV. 3a confronto PUA approvato, PUA in variante;
- TAV. 4a planimetria generale di progetto;
- TAV. 4.1a piani volumetrico e profili;
- TAV. 4.2a planimetria percorsi L. 13/89;
- TAV. 5a planimetria dotazioni territoriali;
- TAV. 6a planimetria aree di cessione;
- TAV. 7a planimetria permeabilità;
- TAV. 8a planimetria rete fognatura progetto;
- TAV. 9.1a planimetria rete acqua progetto;
- TAV. 9.2a planimetria rete gas progetto;
- TAV. 10a planimetria rete elettrica progetto;
- TAV. 11a planimetria rete telefonica e fibra ottica progetto;
- TAV. 12a planimetria rete illuminazione pubblica progetto;
- TAV. 13a planimetria verde pubblico;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. Il soggetto attuatore rimane altresì obbligata 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 dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.

4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
5. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.
6. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.
7. Il soggetto attuatore è edotto altresì del fatto che nella realizzazione delle opere edilizie e infrastrutturali dovranno essere osservate le prescrizioni impartite da ASL/ARPAE, enti gestori delle reti, nonché dal Servizio Progettazione della società Maranello Patrimonio, con i pareri espressi sul presente Piano che saranno richiamati in forma integrale nei Titoli Abilitativi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione

ARTICOLO 2

DESTINAZIONE E QUANTITA' DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE

1. L'area oggetto della presente convenzione si compone di una superficie compresa all'interno del Piano Urbanistico Attuativo ed è classificata dal vigente Piano Strutturale Comunale quale "Ambiti da riqualificare AR.2 – trasformazione urbanistica", denominato AR. 2f";
2. L'area compresa all'interno dello stralcio urbanistico di intervento, ha Superficie Territoriale pari a circa mq. 12.031;
3. La Superficie Complessiva realizzabile per funzioni commerciali, è quella indicata negli elaborati di Piano e ammonta a mq. 1.760.
4. La dotazione di standard, così come prevista dal Piano Urbanistico Attuativo, è la seguente:
 - a) parcheggi di urbanizzazione pari ad una superficie di mq. 1.194;
 - b) aree da destinare a verde pubblico di urbanizzazione pari a mq. 1.413
5. Le dimensioni definitive saranno quelle risultanti dal frazionamento, che dovrà essere eseguito a cura e spese del soggetto attuatore, prima della cessione delle aree per standard, fermo restando che dovranno in ogni caso essere sempre rispettati i minimi prescritti dal Piano Attuativo. Nell'eventualità di uno scarto tra le superfici di cessione dichiarate nella presente convenzione e il dato risultante dal frazionamento, tale scarto dovrà essere contenuto all'interno di una percentuale non superiore al 2%, non dovranno in nessun caso incrementarsi le superfici fondiarie indicate nel PUA e

dovranno comunque essere garantiti i minimi dimensionali indicati negli elaborati grafici di Piano.

ART. 3 – OBBLIGHI IN ORDINE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'articolo A-26, comma 2, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, Il soggetto attuatore si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:
 - a) a cedere gratuitamente al Comune di Maranello, dopo il collaudo finale e comunque nel rispetto dei termini fissati dalla presente convenzione, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché tutte le aree per spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standard urbanistici, così come individuate negli elaborati grafici di Piano;
 - b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore delle società o aziende che gestiscono i servizi di fognatura, raccolta rifiuti solidi urbani, pubblica illuminazione, elettrodotti, gasdotti, telefonia ed acquedotti, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione;
 - c) ad eseguire, altresì, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione indicate nel successivo art.4 comma 2.
 - d) ad eseguire a propria cura e spesa, nei termini indicati al successivo art. 7, il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art.4 comma 1 e il frazionamento delle aree di urbanizzazione di cui alla precedente lettera a) che il Comune assumerà in carico, entro e non oltre 6 mesi dalla data del collaudo definitivo finale di tutte le opere. Il frazionamento delle aree di cessione dovrà essere realizzato entro 6 mesi dalla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione pena la sospensione dei lavori medesimi sino al compimento dell'adempimento suddetto;
2. Le parti danno concordemente atto che durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori, e comunque fino a quando non sarà intervenuto il trasferimento delle opere in carico all'Amministrazione Comunale, Il soggetto attuatore rimane responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e sarà a suo esclusivo carico la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche, ai sensi del successivo art. 5 comma 7.

ARTICOLO 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEI PROPRIETARI

1. Le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale o chi per esso, e delle ditte o aziende erogatrici dei servizi, cui spetta il collaudo finale delle opere, sono quelle indicate negli

- elaborati grafici del PUA approvato e nei progetti esecutivi che verranno presentati per il rilascio dei prescritti titoli abilitativi.
2. Ai sensi dell'articolo A-23 e A-24 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, sono le seguenti:
 - a) strade e spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio;
 - b) le fognature;
 - c) il sistema di distribuzione dell' acqua;
 - d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice (ivi comprese le cabine di trasformazione), gas, telefono;
 - e) la pubblica illuminazione;
 - f) il verde attrezzato di arredo stradale;
 - g) il verde pubblico di urbanizzazione secondaria comprensivo delle aree e opere di arredo.
 3. Il progetto esecutivo delle suddette opere di urbanizzazione dovrà essere redatto a cura e spese del soggetto attuatore, come peraltro risulterà a cura dello stesso la direzione lavori delle opere suddette, e sarà presentato per il rilascio dei prescritti titoli abilitativi. Le tavole degli impianti dovranno risultare vistate dalle società erogatrici dei servizi per quanto di competenza
 4. Eventuali modificazioni alla localizzazione o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C. per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione se l'eventuale onere aggiuntivo a carico del soggetto attuatore risulterà non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere stesse; il soggetto attuatore si impegna, pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso le modifiche comportino un onere superiore al 10%, il soggetto attuatore si impegna a soddisfare le richieste del Comune, previo formale accordo e versamento di adeguato contributo.
 5. Tutte le opere di urbanizzazione di cui al presente art. 4 comma 1 dovranno essere iniziate entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione, previo rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del titolo abilitativi, ed essere ultimate entro i termini di validità della presente convenzione. E' riconosciuta all'Amministrazione Comunale qualora non vengano rispettate le tempistiche indicate per il completamento delle opere di urbanizzazione la facoltà di escutere quota parte della garanzia fidejussoria rapportata alle opere ancora da realizzarsi.
 6. Premesso che non é ordinariamente ammesso il trasferimento frazionato a terzi delle obbligazioni inerenti le suddette opere di urbanizzazioni, ove risultino mancanti nella zona le reti di alimentazione relative a gasdotto, acquedotto e telefono, é riconosciuta al

soggetto attuatore la facoltà di differirne la realizzazione all'interno del comparto, fino a quando tali infrastrutture non siano presenti; in tal caso, e solo in questo caso, è riconosciuta la facoltà di trasferire l'onere in questione, anche frazionatamente agli aventi causa.

7. il soggetto attuatore è altresì tenuta a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature ed alle utenze dei servizi a rete citati al precedente comma 2.
8. Su richiesta del Comune il soggetto attuatore si impegna a realizzare anticipatamente una o più tra le opere di urbanizzazione di cui al comma 1, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali.

ART. 5 – REALIZZAZIONE DI OPERE ESTERNE AL COMPARTO

Il soggetto attuatore, in questo primo stralcio attuativo, si obbliga a realizzare a propria cura e spese anche le seguenti opere che si trovano in aree esterne al comparto, quali:

- nuova rotatoria all'intersezione tra Via Fonda, Via Vignola e nuova strada in progetto per una superficie di circa mq 1.605;
- sostituzione della rete fognaria esistente nei tratti di Via Fonda e Via Lombardia fino all'intersezione con Via Martinella;

L'Amministrazione Comunale si obbliga a richiedere e ad ottenere dagli Enti proprietari la disponibilità di dette aree extracomparto da mettere a disposizione dei soggetti attuatori nei tempi e nei modi stabiliti dagli stessi. Nel caso non sia ottenuta la disponibilità delle aree esterne al comparto nessun obbligo circa la realizzazione degli interventi ivi previsti sarà a carico del lottizzante, né questo potrà compromettere la collaudabilità delle opere di urbanizzazione interne al comparto.

Tali opere di urbanizzazione extracomparto concorrono allo scomputo degli oneri di valorizzazione immobiliare di cui al successivo Art. 12.

ART. 6 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Considerato che le opere di urbanizzazione primaria a scomputo, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, oggetto della presente convenzione, sono di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D. Lgs. 50/2016 (Codice degli appalti Pubblici), nelle more di quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 112 del 03/10/2017 avente ad oggetto "*Realizzazione delle opere a scomputo dei relativi oneri. Approvazione schema di convenzione*", trova applicazione quando disposto dall'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/2001 nel caso in cui decida di operare direttamente per l'esecuzione delle opere in quanto impresa con ragione sociale conforme. Qualora invece il soggetto attuatore decida di affidare a terzi la realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione è tenuto ad

individuare il soggetto esecutore nel rispetto dei principi comunitari e quindi ad espletare una indagine di mercato invitando almeno 5 operatori del settore. A conclusione della selezione l'attuatore dovrà inviare una relazione in merito alle risultanze delle procedure di selezione in cui viene individuato l'aggiudicatario.

2. Il soggetto attuatore ha l'obbligo di incaricare i professionisti che dovranno curare la progettazione delle opere e dovranno seguire la realizzazione delle stesse, nonché sostenerne le spese relative. In particolare dovrà formalmente nominare:

- il/i progettista/i che curerà/anno la progettazione edile-impiantistica, strutturale, nonché le eventuali pratiche da presentare presso gli enti preposti;
- il Direttore dei Lavori;
- il Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione e di Esecuzione ai sensi del DM 81/08;
- il tecnico che eseguirà il frazionamento e l'accatastamento dei fabbricati.

Di tale nomina dovrà esserne data formale comunicazione all'amministrazione. Si intende che tutti i tecnici dovranno essere obbligatoriamente iscritti ai rispettivi ordini professionali e avere le abilitazioni necessarie a svolgere i rispettivi ruoli.

3. Il soggetto attuatore dovrà altresì nominare un Responsabile Unico del Procedimento (RUP), avente le caratteristiche di cui all'art. 31 del Dlgs 50/2016 e ss.mm.ii., che dovrà seguire l'intera procedura compresa la fase di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto e dovrà collaborare sinergicamente con il Responsabile del Procedimento interno all'ente.

4. Il RUP provvede altresì a comunicare al responsabile del procedimento designato dal Comune:

- a) tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
- b) il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia;

ART. 7 - POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E ASSUNZIONE IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio e ultimazione delle opere di urbanizzazione, richiedendo la visita di collaudo finale.
2. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione si riserva di effettuare collaudi e sopralluoghi in corso d'opera sia da parte dei tecnici comunali, sia da parte del collaudatore stesso. Le operazioni di collaudo verranno svolte da un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico del soggetto attuatore. L'incarico professionale verrà affidato a un tecnico esterno scelto dall'attuatore all'interno di una terna di professionisti fornita

- dall'Amministrazione Comunale, entro 30 giorni dalla comunicazione di inizio dei lavori, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera.
3. Le operazioni di collaudo dovranno essere concluse a cura di un tecnico come sopra designato dall'Amministrazione Comunale, entro e non oltre 30 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori da parte dei Proprietari.
 4. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, Il soggetto attuatore è tenuta, entro un congruo termine stabilito dall'Amministrazione Comunale, ad ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite.
 5. In caso di inadempienza si provvederà ad applicare quanto previsto al successivo art. 14;
 6. A collaudo definitivo avvenuto e a delibera di acquisizione approvata, da assumersi entro sei mesi dalla certificazione positiva di definitiva collaudo, comprensiva anche di tutta la documentazione tecnico/amministrativa necessaria da redigersi a cura del soggetto attuatore, Il soggetto attuatore cederà al Comune di Maranello, entro i successivi tre mesi, tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 1 art.4; solo successivamente alla Deliberazione di presa in carico delle opere di urbanizzazione il Comune libererà la garanzia fidejussoria.
 7. Rimane inteso che la manutenzione di tutte le aree pubbliche e opere pubbliche resterà a carico del soggetto attuatore fino a quando:
 - a) le opere non saranno ultimate;
 - b) il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole;
 - c) non sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale.
 8. Le opere di urbanizzazione da cedere dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque entro i termini di validità della presente convenzione.
 9. E' riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata realizzazione ai sensi del precedente comma 8 art.4 della presente convenzione, nel caso di diniego da parte del soggetto attuatore, o dei suoi aventi causa.
 10. La manutenzione e le spese per la gestione delle opere di urbanizzazione rimane a carico del Soggetto Attuatore fino all'avvenuta formale presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.
 11. Il Comune di Maranello, in sede di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si riserva la facoltà di nominare quale beneficiario del trasferimento delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 comma 1, la società "Maranello Patrimonio Srl. a socio unico". L'esercizio della predetta facoltà di nomina da parte del Comune di Maranello comporterà il trasferimento del soggetto attuatore delle opere in capo alla "Maranello Patrimonio Srl a socio unico", alla quale tali opere saranno trasferite, secondo modalità concordate con il Comune stesso.

ART. 8 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore, in forza degli obblighi assunti nella presente convenzione, provvedono a cedere gratuitamente al Comune di Maranello tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione che saranno oggetto di frazionamento, a totale cura e spese dei proprietari, da approvare prima dell'atto di cessione. Più precisamente gli Attuatori si impegnano a cedere al Comune di Maranello un'area per opere di urbanizzazione dell'insediamento (opere U1 quali ,viabilità, percorsi, ecc) pari a circa mq. 3.315, un'area per parcheggi di urbanizzazione primaria P1 pari a circa mq. 1.194, e un'area per verde pubblico V pari a circa mq. 1.413;

La cessione avverrà con un unico atto, solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo finale. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro 10 anni dalla firma della presente convenzione; in caso di mancata realizzazione delle stesse nei tempi convenuti da parte degli attuatori, il Comune interverrà in via sostitutiva avvalendosi della garanzia di cui all'Art. 9.

Le aree cedute, al momento dell'atto di trasferimento, dovranno essere libere da trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione o altro che ne potrebbe compromettere il libero trasferimento.

Nell'eventualità di uno scarto tra le superfici di cessione dichiarate nella presente convenzione e il dato risultante dal frazionamento, tale scarto dovrà essere contenuto all'interno di una percentuale non superiore al 2%

ART. 9 - GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'importo presunto delle opere da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori e dei relativi oneri accessori ammonta a € 602.533,74 (seicentoduemilacinquecentotrentatre/74) come risulta dal preventivo sommario di spesa redatto sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Camera di Commercio o dei prezzi correnti di mercato per opere similari e sottoscritto da tecnico abilitato allegato.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore ha prestato fidejussione bancaria a prima richiesta del valore di € € 602.533,74, polizza fidejussoria n. _____ del _____ emessa da _____;
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta, in corso d'opera, su richiesta dei soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e il Comune, accertata la regolare esecuzione, la prenda in carico.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del

Codice Civile. In ogni caso i soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con la loro fidejussione. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Qualora Il soggetto attuatore non rispetti gli obblighi e le scadenze della presente convenzione l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a far ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito, utilizzando la suddetta fideiussione e facendo gravare sugli stessi, o aventi causa, le eventuali maggiori spese.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere a cura dei soggetti attuatori, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 10

CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà avvenire solo ove Il soggetto attuatore abbia adempiuto ai seguenti obblighi:
 - a) stipula della presente convenzione;
 - b) rilascio della garanzia fideiussoria di cui al precedente art. 9;
2. Contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere eseguita la demolizione di tutte le pavimentazioni interne all'intero ambito AR.2f (e non sono per lo stralcio attuativo in oggetto) osservando le prescrizioni impartite da ARPAE nel proprio parere, Pratica Sinadoc 12822/18, allegato al Piano Urbanistico Attuativo;

ART. 11 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E DEI CERTIFICATI DI AGIBILITA' E ABITABILITA' DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi per i fabbricati privati è subordinato:

1. all'avvenuto ritiro dell'idoneo titolo abilitativo relativo al progetto delle opere di urbanizzazione;
2. all'avvenuta presentazione del frazionamento del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del Permesso;
3. all'avvenuto pagamento del contributo di costruzione di cui al successivo Art.12;

Il rilascio dei certificati di agibilità e abitabilità (SCEA) dei nuovi fabbricati saranno subordinati:

- alla verifica finale della situazione del suolo, conseguente alle opere di demolizione della pavimentazioni dell'intero ambito AR.2f
- al completamento ed alla verifica di funzionamento di tutte le opere di Urbanizzazione, di cui all'art. 4 comma 1 e delle opere fuori comparto di cui all'art. 5.

ART. 12 – DEFINIZIONE DEL CONCORSO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI CONSEQUENTE ALLA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Il concorso alle dotazioni territoriali, quale contributo alla riqualificazione conseguente alla valorizzazione immobiliare relativo al presente stralcio funzionale, è stato definito in sede di POC e risulta pari a € 264.000,00 (duecentosessantaquattromila/00 euro).

Le opere e le cessioni conseguenti la valorizzazione immobiliare sono così definite:

1. corresponsione in un'unica soluzione entro il 30/11/2018 dell'incasso derivante dalla vendita dell'area agricola classificata nel PSC come Ambito Agricolo Periurbano di 9.235 mq circa, come da accordo art. 18 L.R. 20/00;
2. quota del 50% della realizzazione della rotatoria di immissione al comparto e conseguente adeguamento della viabilità esistente (via Vignola e via Fonda);
3. realizzazione di un percorso ciclabile lungo via Vignola, come da accordo art. 18 L.R. 20/00;
4. concorso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto, per l'adeguamento delle reti esistenti (rete fognaria), come definito nel parere dell'Ente gestore;

Le modalità di calcolo dei valori parametrici afferenti al contributo di sostenibilità, per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sono definite nell'allegato A delle Norme di POC.

ART. 13 PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

1. La presente convenzione ha una validità di anni 10 a partire dalla data della sua stipula: decorso tale termine si applicano le disposizioni di cui all'art.17 della L. n. 1150/1942 e s.m.i.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di Piano urbanistico Attuativo. In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, Il soggetto attuatore verrà ritenuto responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

ARTICOLO 14 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.

ARTICOLO 15 CONTROVERSIE E SANZIONI

1. Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico del Il soggetto attuatore e di cui al comma 1 precedente articolo 2, trascorsi ulteriori tre mesi dal termine concesso per la loro regolarizzazione ai sensi precedente articolo 4, il Comune, senza ulteriore avviso, procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito escutando la fideiussione prestata a garanzia e facendo gravare sul soggetto attuatore l'eventuale maggiore onere.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, Il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa a ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero a ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare, facendo gravare sui proprietari l'eventuale maggiore spesa.

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, dei regolamenti comunali, del PSC e vigenti all'approvazione del POC anche se non espressamente richiamati.

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.