

SCHEMA DI CONVENZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO

“PIEMME – TORRE OCHE”

Comuni di Maranello (MO) e Fiorano Modenese (MO)

tra

il Comune di Maranello, nella persona di _____ 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 (MO) codice fiscale e partita IVA n. _____, nella sua qualità di _____ in quanto autorizzato con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ che si allega in copia autentica per farne parte integrante

e

il Comune di Fiorano Modenese, nella persona di _____ 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 Fiorano Modenese (MO) codice fiscale e partita IVA n. _____, nella sua qualità di _____ in quanto autorizzato con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ che si allega in copia autentica per farne parte integrante

e

la società Industrie Ceramiche Piemme S.p.A. con sede in Fiorano Modenese (MO), via Del Crociale n.42/44, partita IVA n.01014730368, qui legalmente rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione: Sig. Bondavalli Sergio, nato a Scandiano (RE) il 09/12/1973 e residente a Scandiano (RE) in via Del Cemento n.80 ed avente codice fiscale BNDSRG73T09I496S; nel prosieguo del presente atto nominata Proprietà

PREMESSO:

- che la variante generale al PSC del Comune di Maranello (MO) è stata approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. _____ del _____;

- che la variante generale al PSC del Comune di Fiorano Modenese (MO) è stata approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. _____ del _____;

- che la società INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME S.P.A. è Proprietaria delle aree identificate e descritte all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio della Provincia di Modena come di seguito distinto:

Comune di Maranello (MO) foglio n.17 particella n.13

Comune di Fiorano Modenese (MO) foglio n.27 particelle n.122, 149 e 445

- che le aree oggetto della presente convenzione come sopra identificate, sono classificate nelle tavole di PSC come segue:

Comune di Maranello (MO) ambito “AR-2i PIEMME – TORRE OCHE”

Comune di Fiorano Modenese (MO) ambito “AR-3m PIEMME – TORRE OCHE”

- che in data 05/07/2018 la società INDUSTRIE CERAMICHE PIEME S.P.A., il Comune di Maranello (MO) ed il Comune di Fiorano Modenese (MO), hanno sottoscritto un Accordo ai sensi dell’art.18 della L.R. 24 marzo 2000 n.20 e ss.mm.ii, con il quale i soggetti firmatari si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e, in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti.

- che trattandosi di ambiti che necessitano di inserimento nel POC prima di poter procedere alla presentazione di interventi edilizi;

- che con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ il Comune di Maranello (MO) ha inserito l'ambito "AR-2i PIEMME – TORRE OCHE" nel POC attualmente vigente;

- che con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ il Comune di Fiorano Modenese (MO) ha inserito l'ambito "AR-3m PIEMME – TORRE OCHE" nel POC attualmente vigente;

- che trattandosi di un intervento di trasformazione urbanistica da comparto industriale a comparto prevalentemente residenziale è necessaria la presentazione di Piano Urbanistico Attuativo "PUA", ai sensi dell'art. __ della Legge Regionale n. _____ del _____, che ne approvi la riconversione dell'area oggetto d'intervento;

- che con Delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____, il Comune di Maranello (MO) ha autorizzato la presentazione del PUA ai sensi dell'art. __ della Legge Regionale n. _____ del _____;

- che con Delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____, il Comune di Fiorano Modenese (MO) ha autorizzato la presentazione del PUA ai sensi dell'art. __ della Legge Regionale n. _____ del _____;

- che la Proprietà ha presentato in data 03.12.2018 un Piano Urbanistico Attuativo, mediante invio agli indirizzi PEC dei Comuni di Maranello (MO) e Fiorano Modenese (MO), a firma dell'Ing. Giovannini Alessandro e del Geom. Meglioli Marco;

- che il suddetto PUA, ai sensi dell'art. __ della Legge Regionale n. _____ del _____, è stato depositato presso la Segreteria del Comune di Maranello (MO) per la durata di trenta giorni consecutivi a decorrere dal giorno __ dicembre 2018 al giorno __ gennaio 2019 e presso la Segreteria del Comune di Fiorano Modenese (MO) per la durata di trenta giorni consecutivi a decorrere dal giorno __ dicembre 2018 al giorno __ gennaio 2019;

- che ai sensi dei commi _____ dell'art. __ della Legge Regionale n. _____ del _____ citata, (non) sono state presentate n. _____ osservazioni, opposizioni e pareri, determinate dal Consiglio Comunale di Maranello (MO) con propria deliberazione n. _____ del _____ e dal Consiglio Comunale di Fiorano Modenese (MO) con propria deliberazione n. _____ del _____, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in convocazione congiunta;

- che tale PUA ha ottenuto il parere del SUE del Comune di Maranello (MO) in data _____ e del SUE del Comune di Fiorano Modenese (MO) in data _____, nonché della CQAP in seduta congiunta in data _____;

- che il PUA è stato approvato dal Consiglio Comunale di Maranello (MO) con propria Delibera n. _____ del _____ e dal Consiglio Comunale di Fiorano Modenese (MO) con propria Delibera n. _____ del _____;

- che ai fini dell'attuazione delle previsioni contenute nel PUA approvato si è proceduto con i criteri e le modalità indicate dall'art. __ della Legge Regionale n. _____ del _____ citata;

- che è ora necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. __ della Legge Regionale n. _____ del _____, delle obbligazioni da assumersi da parte della Proprietà per l'attuazione del PUA in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che il PUA in oggetto è costituito dagli elaborati previsti dall'art. __ della Legge Regionale n. _____ del _____ e più precisamente:

- Domanda di autorizzazione alla presentazione (__ / __ / ____ Prot. n. _____)

- Autocertificazione di proprietà (__ / __ / ____ Prot. n. _____)

- Procura per presentazione telematica (__ / __ / ____ Prot. n. _____)

- Relazione tecnica di accompagnamento (__ / __ / ____ Prot. n. _____)

- Documentazione fotografica (__ / __ / ____ Prot. n. _____)

- Catasto riferito alle aree in Comune di Maranello

- Catasto riferito alle aree in Comune di Fiorano Modenese

- Relazione geologica (__ / __ / ____ Prot. n. _____)

- Norme Tecniche di Attuazione (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
 - Bozza di convenzione urbanistica (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
 - Dati urbanistici (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
 - Tavola 01 – “STATO DI FATTO” (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
 - Tavola 02 – “STATO DI PROGETTO” (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
 - Tavola 03 – “AZZONAMENTO” (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
 - Tavola 04 – “INDICI URBANISTICI” (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
 - Tavola 05 – “PROFILO A:A” (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
 - Tavola 06 – “VIABILITA” (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
 - Tavola 07 – “HERA – GAS METANO e ACQUEDOTTO” (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
 - Tavola 08 – “HERA – FOGNATURA” (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
 - Tavola 09 – “ENEL” (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
 - Tavola 10 – “TELECOM” (___ / ___ / ___ Prot. n. ___)
- (elencazione da rivedere prima della stipula)

- che in caso di contrasto tra i vari elaborati grafici prevalgono i contenuti indicati negli elaborati aventi data più recente, ed in caso di contrasto tra i dati contenuti negli elaborati grafici ed i dati contenuti all'interno della presente convenzione, prevalgono i dati contenuti in quest'ultima.
Tutto ciò premesso e verificato.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Il Sig. Bondavalli Sergio per la società Industrie Ceramiche Piemme Spa in qualità di Proprietaria, dichiara 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. La Proprietà si impegna ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al loro completo assolvimento, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. La Proprietà 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 dalla Proprietà si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
5. La Proprietà è altresì edotta del fatto che nella realizzazione delle opere edilizie ed infrastrutturali dovrà osservare le prescrizioni impartite dai vari enti, ed in particolare:

ASL in data ___ / ___ / ___ Prot. n. _____

ARPAE in data ___ / ___ / ___ Prot. n. _____

Soprintendenza di Bologna in data ___ / ___ / ___ Prot. n. _____

Provincia di Modena in data ___ / ___ / ___ Prot. n. _____

HERA in data ___ / ___ / ___ Prot. n. _____

ENEL in data ___ / ___ / ___ Prot. n. _____

TELECOM in data ___ / ___ / ___ Prot. n. _____

pareri riportati in allegato alla presente convenzione quale parte integrante e sostanziale.

6. La Proprietà è altresì edotta del fatto che l'attuazione del programma edificatorio è subordinato all'osservanza di quanto citato nella Delibera di Giunta Comunale di Maranello (MO) n. ___ del _____ e nella Delibera di Giunta Comunale di Fiorano Modenese (MO) n. ___ del _____;

7. La Proprietà è altresì edotta del fatto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo sono subordinate all'osservanza dei disposti normativi del D.Lgs. n.163 del 12/04/2006 e s.m.i. e del relativo regolamento di attuazione.
8. La Proprietà si impegna altresì, oltre a cedere le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche a realizzare le suddette opere, con le modalità indicate al successivo art. ___ comma ___.

ART. 2

DESTINAZIONE E QUANTITA' DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE

1. L'area oggetto della presente convenzione, compresa all'interno del PUA denominato "PIEMME-TORRE OCHE" approvato dal Consiglio Comunale di Maranello (MO) con propria Delibera n. ___ del _____ e dal Consiglio Comunale di Fiorano Modenese (MO) con propria Delibera n. ___ del _____, sono classificate nelle tavole di PSC come segue:

Comune di Maranello (MO)	ambito "AR-2i PIEMME – TORRE OCHE"
Comune di Fiorano Modenese (MO)	ambito "AR-3m PIEMME – TORRE OCHE"

2. La superficie territoriale/catastale dell'intero comparto urbanistico si estende per mq.29.575;
3. La superficie complessiva (SC), ad uso residenziale, ammessa è pari a mq.8.205, di cui fino ad un massimo di mq.500 per funzioni terziarie e fino ad un massimo di mq.200 per servizi collettivi, così suddivisa:

Comune di Maranello (MO)	SC = mq.4.894,70
Comune di Fiorano Modenese (MO)	SC = mq.3.310,30

4. Ai sensi dell'art. ___ delle norme di PSC del Comune di Maranello (MO) e dell'art. ___ delle norme di PSC del Comune di Fiorano Modenese (MO) sono ammesse tutte le funzioni indicate e gli eventuali rispettivi rapporti prescritti;
5. La dotazione di standard, così come prevista dal PUA approvato, è la seguente:

a) Parcheggi pubblici (P1) dovuti:

Comune di Maranello (MO)	mq.489,47 (n.20 posti auto)
Comune di Fiorano Modenese (MO)	mq.331,03 (n.14 posti auto)

b) Verde pubblico (V) dovuto/realizzato:

Comune di Maranello (MO)	mq.1.957,88/mq.2.225,00
Comune di Fiorano Modenese (MO)	mq.1.655,15/3.629,00

c) Parcheggi pubblici (P2) dovuti:

Comune di Maranello (MO)	mq.489,47 (n.20 posti auto)
--------------------------	-----------------------------

Le dimensioni definitive saranno quelle desunte dal frazionamento, che dovrà essere eseguito a cura e spese della Proprietà, prima della cessione delle aree a standard, fermo restando che dovranno in ogni caso essere sempre rispettati i minimi prescritti dai PSC vigenti sui due territori comunali al momento della presentazione del PUA. Nell'eventualità di uno scarto tra le superfici di cessione dichiarate nella presente convenzione ed il dato risultante dal frazionamento, tale scarto dovrà essere contenuto all'interno di una percentuale non superiore al 2% e non dovranno in nessun caso incrementarsi le superfici fondiarie indicate negli elaborati di progetto, pari a mq.16.491, così suddivise:

Comune di Maranello (MO)	mq.10.917
Comune di Fiorano Modenese (MO)	mq.5.574

ART. 3

OBBLIGAZIONI DEI PROPRIETARI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art. ___ secondo comma della Legge Regionale n. ___ del _____ e s.m.i., la Proprietà si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:
 - a) a cedere gratuitamente ai Comuni di Maranello (MO) e Fiorano Modenese (MO), dopo il collaudo finale e comunque nel rispetto dei termini fissati dalla presente convenzione, tutte le aree necessarie

per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché tutte le aree per spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standard urbanistici, così come individuate nella Tavola n.4 “INDICI URBANISTICI” degli elaborati grafici di PUA, rappresentati in scala 1:500, che sommano complessivamente una superficie pari a mq.13.084, così suddivisa:

Comune di Maranello (MO) mq.6.726

Comune di Fiorano Modenese (MO) mq.6.358

- 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 primaria indicate nel successivo art. ____ comma _____. È facoltà dei Comuni contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui alla lettera _____) comma ____ successivo art.____, ove tali opere, oltre che servire il comparto, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile il servizio ad altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto;
 - d) a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria elencate al successivo art. ____ comma _____;
 - e) ad eseguire, a loro cura e spesa, nei termini indicati al successivo art. ____ il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. ____ comma _____ e il frazionamento delle aree di urbanizzazione di cui alla precedente lettera a) che i Comuni assumeranno in carico (comprendendovi in ciò sia le aree per opere primarie che quelle per opere secondarie ancorché eccedenti lo standard), entro e non oltre 9 mesi dalla data del collaudo definitivo. 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 alle amministrazioni comunali di riferimento, la Proprietà 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. ____ comma _____;
 3. La proprietà, a fronte del preventivo di spesa stimato all'interno del computo sommario delle opere di urbanizzazione presentato in data _____ con Prot. n. _____, si impegna a presentare documentazione definitiva di computo da allegarsi alla progettazione esecutiva elaborata al fine di ottenere il titolo abilitativo necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. La Proprietà è tenuta, a richiesta delle amministrazioni comunali, a produrre documentazione contabile necessaria per l'espletamento del collaudo finale.

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DELLA PROPRIETA'

1. Le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese della Proprietà 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 nella Tavole n.6, 7, 8, 9, 10 ed 11, in scala 1:500, degli elaborati grafici del PUA approvato e nei progetti esecutivi che verranno presentati per il rilascio dei prescritti titoli abilitativi, così come specificato ai successivi commi 2 e 3.
2. Le opere di urbanizzazione primaria, come previsto dall'art.31 della Legge Regionale n.47 del 07/12/1978, sono le seguenti:
 - a) strade e spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio;
 - b) le fognature e gli eventuali impianti di depurazione;

- 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) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto; (a tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi);
 - h) il verde pubblico di urbanizzazione primaria comprensivo delle aree ed opere di arredo.
3. Le opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente comma 1, sono le seguenti:
 - a) parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P2) con le quantità indicate all'art.2 comma 5 lettera c) della presente convenzione.
 4. L'individuazione e le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti commi 1 e 3, la cui esecuzione è a carico della Proprietà, risultano sinteticamente definite dalle tavole del PUA approvato.
 5. Il progetto esecutivo delle suddette opere di urbanizzazione dovrà essere redatto nel rispetto del D.Lgs. n.163 del 12/04/2006 e s.m.i. e del relativo regolamento di attuazione a cura e spese della Proprietà cura e spese della Proprietà, come peraltro risulterà a cura della Proprietà 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;
 6. Eventuali modificazioni alla localizzazione o alle caratteristiche delle suddette opere di urbanizzazione, richieste in corso d'opera dai Comuni attraverso gli Uffici Tecnici di riferimento, 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 della Proprietà risulterà non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere stesse: la Proprietà si impegna, pertanto a soddisfare eventuali richieste dei Comuni in tal senso. Nel caso le modifiche comportino un onere superiore al 10%, la Proprietà si impegna a soddisfare le richieste dei Comuni, contro il versamento di adeguato contributo dagli stessi.
 7. Tutte le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo 4 commi 1 e 3 dovranno essere iniziate entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione, previo rilascio da parte delle amministrazioni comunali dei titoli abilitativi necessari, ed essere ultimate entro 5 anni dalla data di stipula della convenzione stessa. Alle amministrazioni comunali è riconosciuta, 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.
 8. Premesso che non è 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, è riconosciuta alla Proprietà 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.
 9. La Proprietà 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.
 10. Su richiesta del Comune i Proprietari si impegnano a realizzare anticipatamente una o più tra le opere di urbanizzazione di cui ai commi 1 e 3, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali.

ART. 5

POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I Proprietari si obbligano a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio e ultimazione delle opere di urbanizzazione, richiedendo la visita di collaudo finale.
2. Le amministrazioni comunali durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione si riserva di effettuare collaudi in corso d'opera. Le operazioni di collaudo, potranno essere svolte da un professionista incaricato dalle amministrazioni comunali, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico della Proprietà. L'incarico professionale dovrà essere affidato al libero professionista entro tre mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera.
3. Il collaudo dovrà essere effettuato a cura di un tecnico come sopra designato dalle amministrazioni comunali, entro e non oltre cinque mesi dalla data di comunicazione di fine lavori da parte della Proprietà.
4. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, la Proprietà è tenuta entro un congruo termine stabilito dalle amministrazioni comunali, ad ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite.
5. In caso di inadempienza si provvederà ad applicare quanto previsto al successivo art.13 commi 1 e 2.
6. A collaudo definitivo avvenuto ed a delibera di acquisizione approvata, da assumersi entro sei mesi dalla certificazione positiva di collaudo, la Proprietà consegnerà ai Comuni di Maranello e Fiorano Modenese, entro i successivi tre mesi, tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 1 art.4; solo successivamente a tale cessione i Comuni libereranno la garanzia fidejussoria e prenderanno in carico le opere di urbanizzazione realizzate.
7. Rimane inteso che la manutenzione di tutte le aree pubbliche e opere pubbliche resterà a carico della Proprietà 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 alle amministrazioni comunali.
8. Le opere di urbanizzazione da cedere dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione.
9. Alle amministrazioni comunali è riconosciuto 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 art.4 comma 10 della presente convenzione, nel caso di diniego da parte della Proprietà, o dei suoi aventi causa, alla realizzazione delle stesse.
10. Il Comune di Maranello (MO), 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 cui all'art.4 commi 1 e 3, la società "Maranello Patrimonio Srl a socio unico". L'esercizio della predetta facoltà di nomina da parte del Comune di Maranello (MO) comporterà il trasferimento della proprietà delle opere in capo alla "Maranello Patrimonio Srl a socio unico", alla quale tali opere saranno trasferite, secondo modalità concordate con il Comune stesso. Qualora, per effetto di ciò, derivino maggiori costi od oneri o imposte per i venditori, tali maggiori costi, oneri, o imposte sono da intendersi ad esclusivo carico del Comune di Maranello (MO) o della società "Maranello Patrimonio Srl a socio unico".

ART. 6

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. La Proprietà si impegna a corrispondere alle amministrazioni comunali gli oneri di urbanizzazione secondaria, alla cui formazione concorrono due distinte voci: l'una relativa alla cessione di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria; l'altra relativa ad una somma di denaro, commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione stesse non realizzate.

2. Per quanto concerne il contributo in denaro, la Proprietà si impegna a versare gli oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi, ai sensi dell'art. ____ della Legge Regionale n. ____ del _____, con le modalità previste dalle norme in vigore; l'ammontare di tali oneri é rapportato agli importi stabiliti con deliberazione dei Consigli Comunali di competenza, 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. Per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria effettivamente realizzate si procederà a non applicare la percentuale degli oneri di riferimento.
3. Per quanto concerne la quota di area l'onere é costituito dalla cessione gratuita di circa mq.13.084 complessivi, così suddivisi:

Comune di Maranello (MO)	mq.6.726
Comune di Fiorano Modenese (MO)	mq.6.358
4. Tale area, identificata nella Tavola n.4 "INDICI URBANISTICI" degli elaborati grafici di PUA approvati, rappresentati in scala 1:500, sarà meglio definita dal tipo di frazionamento che dovrà intervenire all'atto del trasferimento in piena proprietà ai Comuni di riferimento, fermo restando che dovranno in ogni caso essere sempre rispettati i minimi prescritti dai PSC dei Comuni di Maranello (MO) e Fiorano Modenese (MO) ed al PUA approvato. Nell'eventualità di uno scarto tra le superfici di cessione dichiarate nella presente convenzione ed il dato risultante dal frazionamento, tale scarto dovrà essere contenuto all'interno di una percentuale non superiore la 2%, non dovranno in nessun caso incrementarsi le superfici fondiariae e dovranno essere garantiti i minimi dimensionali indicati nella Tavola n.4 "INDICI URBANISTICI" degli elaborati grafici di PUA, rappresentati in scala 1:500. Esulano dall'applicazione di tale scarto le superfici destinate a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria e secondaria e a verde pubblico.
5. I Proprietari provvederanno a propria cura e spese al frazionamento di tale area, che sarà ceduta ai comuni di riferimento all'atto della cessione delle aree per opere di urbanizzazione di cui ai precedenti comma 1 e 3 dell'art. 4 nei termini indicati al comma 6 art. 5 della presente convenzione, restando inteso che ogni onere per il trasferimento ai Comuni della stessa sarà a carico della Proprietà. Dilazioni nel tempo per la cessione in proprietà dell'area suddetta, potranno essere comunque concesse, a discrezione esclusiva delle Amministrazioni Comunali. La Proprietà si impegna anche nel caso di subentro delle Amministrazioni Comunali nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, a cedere gratuitamente a semplice richiesta le aree destinate alle opere di urbanizzazione senza richiedere alcuna forma di indennizzo.
6. A richiesta della Proprietà, i Comuni si riservano di autorizzare La Proprietà stessa a realizzare direttamente, in base ai progetti esecutivi approvati, ulteriori opere di urbanizzazione secondaria previste all'interno del comparto, dai PSC e dal PUA approvato, oltre quelle di cui al precedente art. 4 comma 3: in questa evenienza tali opere saranno compensate con lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria, degli importi degli oneri corrispondenti alle opere di urbanizzazione secondaria realizzate direttamente dalla Proprietà computati in relazione all'incidenza percentuale della singola opera, così come indicata dalle tabelle parametriche regionali di cui alla delibera C.R. n. 849/1998: in tale evenienza i Comuni pertanto provvederanno ad applicare al concessionario solo gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate.
7. Quale monetizzazione della quota di superficie permeabile non realizzata all'interno della superficie fondiaria di ogni singolo lotto, fino ad un massimo del 10% richiesto, (Come previsto dalle Norme di Attuazione) la Proprietà si impegna a corrispondere una somma pari a,00 Euro al mq. alle Amministrazioni Comunali contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi necessari per la costruzione dei futuri edifici residenziali, con possibilità di trasferire tale diritto ai suoi aventi causa.

ART. 7

GARANZIE PER L' ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I Proprietari a garanzia dell'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi 1 e 3 dell'art 4, per sé e per i propri aventi causa, prestano congrua fidejussione a favore del Comune per un importo pari al 100% del loro costo presunto come calcolato nel preventivo di spesa allegato agli elaborati di PUA approvato, e da emettersi al momento della comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, ossia pari ad Euro
(...../00); detta fidejussione serve a coprire oltre che i costi materiali delle opere di urbanizzazione non realizzate anche le spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo e potrà essere progressivamente ridotta in funzione dell'avanzamento dei lavori nei termini indicati al successivo comma 4; il 10% di detta fidejussione rimarrà disponibile fino al momento della cessione effettiva delle aree di urbanizzazione previste, che avverrà successivamente al rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere stesse.
La fidejussione può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art.107 del D.Lgs. n.385 del 1/9/199, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 comma 2 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta delle Amministrazioni Comunali. Lo svincolo della garanzia fidejussoria avverrà solo a seguito di presentazione di una polizza di indennità decennale con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo e di una polizza per responsabilità civile verso terzi della medesima durata a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.
2. A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Proprietà per sé e per i propri aventi causa, convengono per l'assunzione delle sottoelencate obbligazioni e si impegnano a:
 - a) presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei termini indicati al precedente art.4 comma 2 presente convenzione;
 - b) picchettare, conformemente ai progetti di PUA e delle opere di urbanizzazione, tutte le aree destinate alla realizzazione di dette opere, sia pubbliche che d'uso pubblico;
 - c) eseguire il frazionamento delle aree di cessione entro 6 mesi dalla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione pena la sospensione dei lavori medesimi sino al compimento dell'adempimento suddetto.
5. A seguito dell'avvenuta esecuzione dell'80% dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, su richiesta della Proprietà, e successivamente all'accertamento compiuto dalle Amministrazioni Comunali o da professionista incaricato, potrà essere ridotto l'importo della garanzia fidejussoria fino a un massimo del 50%.

ART. 8

CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, correlati di tutti i progetti esecutivi nel rispetto del D.Lgs. n.163 del 12/04/2006 e s.m.i. e del relativo regolamento di attuazione, comprensivi anche della progettazione delle aree a verde pubblico di cessione, potrà avvenire solo ove la Proprietà abbia adempiuto ai seguenti obblighi:
 - a) rilascio della garanzia fidejussoria di cui al precedente art.7;
 - b) stipula della presente convenzione.
2. Il titolo abilitativo necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere la progettazione esecutiva dell'immissione della viabilità principale del PUA sulla via Nirano, prevedendo

nello specifico una rotatoria con indicati i passaggi pedonali e/o ciclabili adeguatamente tracciati ed illuminati con idonea segnaletica, in conformità a quanto rappresentato nelle tavole di PUA approvate.

ART. 9

CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. Il rilascio di titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere previste nei lotti edificabili é subordinato all'avvenuto ritiro dei titoli abilitativi relativi al progetto delle opere di urbanizzazione e alla stipula della presente convenzione.
2. I suddetti titoli abilitativi per la realizzazione delle opere edilizie saranno condizionati all'obbligo del ripristino delle opere di urbanizzazione già realizzate che eventualmente venissero danneggiate nel corso dei lavori.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere edilizie saranno subordinati alla verifica dei parametri edilizi quali: altezza massima, distanze, dotazioni pertinenziali, superfici permeabili, etc.

ART. 10

AGIBILITÀ E ABITABILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI

1. L'attestazione di abitabilità/agibilità per ogni edificio sarà subordinata, oltre che agli adempimenti previsti dalle normative statali e regionali vigenti in materia, anche al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, il quale potrà avvenire anche per stralci con l'unica eccezione del tappeto di usura e della segnaletica orizzontale.

ART. 11

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 Legge n. 1150/1942 e s.m.i..
2. La Proprietà si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di PUA. In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, la Proprietà verrà ritenuta responsabile nei confronti dei Comuni a tutti gli effetti.
3. La Proprietà si dichiara altresì edotta del fatto che l'effettiva attuazione del programma edificatorio é subordinata all'osservanza del PUA approvato, dei PSC vigenti sui due Comuni interessati dall'intervento anche se non espressamente richiamati, del D.Lgs. n.163 del 12/04/2006 e s.m.i. e del relativo regolamento di attuazione, di ogni ulteriore disposizione normativa vigente al momento della presentazione dei singoli titoli abilitativi per la realizzazione del programma edificatorio con particolare riferimento ai requisiti cogenti del RUE.

ART. 12

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 della Proprietà.
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.

ART. 13

CONTROVERSIE E SANZIONI

1. Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione poste a carico della Proprietà e di cui al comma 1 e 3 del precedente art.4, trascorsi ulteriori tre mesi dal termine

concesso per la loro regolarizzazione (ai sensi precedente art.5 comma 4), i Comuni, senza ulteriore avviso, procederanno a far ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sulla Proprietà l'eventuale maggiore onere.

2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Proprietà autorizza i Comuni 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 i Comuni dovranno fare, facendo gravare sulla Proprietà l'eventuale maggiore spesa.
3. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, alle norme di RUE e PSC dei Comuni interessati dall'intervento vigenti al momento della presentazione del PUA, anche se non espressamente riportate.
4. Nel caso di violazioni alle norme contrattuali del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Maranello, li _____

x la Proprietà _____

x il Comune di Maranello _____

x il Comune di Fiorano Modenese _____