

Piano operativo comunale (POC)

Sub ambito territoriale AN 11 denominato San Venanzio Sud sub ambito "B"

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

Il comune di Maranello nella persona delnato ail.....

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., nella sua qualità di in quanto autorizzato con deliberan.....del.....

E

la sig.ra Linda Cavalieri nata a Sassuolo il 18/08/1966 residente a Maranello (Mo) in via dei Fiori 12/1 e sig.ra Alberta Borghi nata a Casalgrande il 31/12/1937 residente a Maranello (Mo) Via E. Morante 27

proprietarie delle aree poste in Comune di Maranello, identificate e descritte al nuovo catasto edilizio urbane al foglio 28 mappali 142-144-145-146-113-114, in seguito denominati "proprietari".

PREMESSO CHE

- i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- tali aree sono classificate al PSC approvato con deliberazione consigliere n. 32 del 27/07/2016 come parte dell'ambito territoriale AN. 1 I denominato San Venanzio Sud sub ambito "b" in cui è prevista la realizzazione di un insediamento residenziale in un terreno edificabile esteso per 8300 mq;
- area COLL UC utilizzabile ad area verde
- per la porzione di territorio destinata all'insediamento residenziale il POC ha assunto il valore di piano urbanistico attuativo (PUA), la cui attuazione è da disciplinarsi con la presente convenzione urbanistica;
- i proprietari hanno adempiuto alle obbligazioni assunte con tale accordo, mediante, e

Arch. E. GALIOTTO - Dott.sa Agr. A. MIRRI - Geom. L. MONARI - Geom. A. PESCIO

SEDE LEGALE ED AMMINISTRATIVA: Via Vittime 11 Settembre 2001 n. 25/L SASSUOLO - MO

SUCCURSALE: Via Corticella n. 207/18 BOLOGNA

Tel: 0536/1801110 Fax: 0536/1801111 P.IVA 03536030368 www.archene.it info@archene.it

pertanto può darsi esecuzione al POC relativo al sub ambito territoriale AN 1 I in questione;
- a tale scopo è necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'articolo, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del POC in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elementi costitutivi, allegati in atti alla presente convenzione, e più precisamente a

Tutto ciò premesso e verificato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

I proprietari dichiarano di accettare per sé, successori e aventi causa, in ordine al piano di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti.

ARTICOLO 1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. I proprietari 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 proprietari 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 proprietari si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai proprietari 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 proprietari sono edotti altresì del fatto che nella realizzazione delle opere edilizie e infrastrutturali dovrà osservare le prescrizioni impartite dall' Amministrazione Provinciale di cui alla delibera del dell' ENEL..... TELECOM pareri allegati alla presente convenzione.
6. I proprietari dichiarano di farsi carico dei relativi obblighi e oneri economici connessi alla presente convenzione assunti nei confronti del Comune di Maranello e della Soc. Maranello Patrimonio Srl relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ARTICOLO 2

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, i proprietari si obbligano per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal POC alla tavola 4- PLANIMETRIA DI PROGETTO di seguito descritte:

A.1 strade veicolari di accesso e di distribuzione ai lotti residenziali e alle aree di parcheggio;

A.2 percorsi pedonali e marciapiedi;

B.1 spazi di sosta e di parcheggio;

C.1 fognature per acque nere;

C.2 fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3 allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1 rete idrica per l'acqua potabile;

E.1 rete di distribuzione del gas metano;

F.1 rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2 rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche;

G.1 rete telefonica fissa;

G.2 cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatrice telematica ai sensi dell'art 17, comma 7-bis del d.p.r. n. 380 del 2001;

H. spazi di verde pubblico.

La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano attuativo è la seguente:

a) dikw per l'energia elettrica;

b) di kw per il gas metano;

c) di n. 7 utenze per la rete telefonica fissa;

d) di n.7 utenze servite per la rete trasmissione dati;

e) di n. 7 abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civili o assimilato.

2. I progetti definitivo ed esecutivo delle suddette opere di urbanizzazione dovranno essere redatti a cura e spese dei proprietari in conformità alle caratteristiche tecniche e progettuali sinteticamente definite dal POC con caratteristiche e funzione di progetto preliminare. Ai fini dell'istanza di permesso di costruire sarà sufficiente la presentazione del progetto definitivo.

3. I progetti degli impianti dovranno risultare visti dalle società erogatrici dei servizi per approvazione di quanto di competenza.

Arch. E. GALIOTTO - Dott.sa Agr. A. MIRRI - Geom. L. MONARI - Geom. A. PESCIO

SEDE LEGALE ED AMMINISTRATIVA: Via Vittime 11 Settembre 2001 n. 25/L SASSUOLO - MO

SUCCURSALE: Via Corticella n. 207/18 BOLOGNA

Tel: 0536/1801110 Fax: 0536/1801111 P.IVA 03536030368 www.archene.it info@archene.it

4. Eventuali modificazioni alla localizzazione o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1 del presente articolo, richieste in corso d'opera dal Comune 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 dei proprietari risulterà non superiore al % del costo necessario alla realizzazione delle opere stesse: i proprietari si impegnano

pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso.

Nel caso le modifiche comportino un onere superiore al ...%, i proprietari si impegnano a soddisfare le richieste del Comune, contro il versamento di adeguato contributo.

5. Tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 del presente articolo dovranno essere iniziate entro dalla stipula della presente convenzione ed essere ultimate entro anni dalla medesima data. In ogni caso dovranno risultare complete al momento dell'ultimazione dell'insediamento residenziale.

ARTICOLO 3

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

1. Le opere di cui al presente articolo saranno eseguite 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. A tale scopo i proprietari si obbligano a:

- a) comunicare all'Ufficio tecnico comunale la data di inizio e ultimazione dei lavori, richiedendo la visita di collaudo finale;
- b) picchettare, conformemente al permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori, tutte le aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

2. L'amministrazione comunale si riserva di effettuare collaudi in corso d'opera durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione. Qualora l'Ufficio tecnico comunale, per carichi di lavoro correnti all'atto della richiesta che ne impediscano lo svolgimento, non possa provvedere in proprio, le operazioni di collaudo potranno essere svolte da un professionista appositamente incaricato dall'amministrazione comunale, entro tre mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori, al fine di consentire i sopralluoghi in corso d'opera. I relativi onorari professionali saranno a carico dei proprietari.

3. Il collaudo finale dovrà essere effettuato entro e non oltre cinque mesi dalla data di comunicazione di fine lavori, secondo le medesime modalità stabilite al precedente comma, e preferibilmente dalla medesima persona.

4. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite

a regola d'arte, i proprietari saranno tenuti ad ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite entro un congruo termine stabilito dall'amministrazione comunale.

5. Entro tre mesi dall'avvenuto positivo esito del collaudo definitivo i proprietari presenteranno al Comune di Maranello la documentazione completa necessaria alla consegna delle opere di urbanizzazione e al contestuale trasferimento della proprietà delle relative aree di sedime, che le parti si impegnano espressamente ad effettuare entro i successivi tre mesi.

6. 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'articolo 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 della proprietà delle opere in capo alla "Maranello Patrimonio Srl a socio unico", alla quale tali opere saranno trasferite, secondo le modalità concordate con il Comune stesso.

7. Le parti danno atto che durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori di urbanizzazione, e comunque fino al termine di cui al successivo comma 8, i proprietari rimarranno responsabili dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche sarà a loro esclusivo carico.

8. Le responsabilità e gli oneri di cui al precedente comma 7 saranno trasferiti al Comune contestualmente alla cessione delle aree e alla consegna delle opere regolate dal precedente comma 5, e comunque automaticamente al decorrere del termine ivi stabilito per le suddette cessione e consegna.

ARTICOLO 4

OBLIGAZIONI DEI PROPRIETARI IN ORDINE ALLA CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALL'ISTITUZIONE DI SERVITU'

1. Ai sensi dell'articolo A-26, comma 2 della legge regionale 24 marzo 2000, n.20, i proprietari si obbligano 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, le aree così come individuate dalla disciplina particolareggiata di POC alla tav dell'estensione di mq.....

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 di rifiuti solidi urbani, pubblica illuminazione, elettrodotti, gasdotti, telefonia ed acquedotti, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.

2. Le dimensioni definitive delle aree saranno quelle risultanti dal frazionamento, che dovrà essere eseguito a cura e spese dei proprietari sulla base del rilievo delle opere di urbanizzazione realizzate

Arch. E. GALIOTTO - Dott.sa Agr. A. MIRRI - Geom. L. MONARI - Geom. A. PESCIO

SEDE LEGALE ED AMMINISTRATIVA: Via Vittime 11 Settembre 2001 n. 25/L SASSUOLO - MO

SUCCURSALE: Via Corticella n. 207/18 BOLOGNA

Tel: 0536/1801110 Fax: 0536/1801111 P.IVA 03536030368 www.archene.it info@archene.it

in conformità al permesso di che sarà stato appositamente rilasciato. Lo scarto quantitativo fra quanto disposto dal POC approvato con deliberazione consiliare n..... del e le superfici risultanti dal frazionamento dovrà essere contenuto nelle normali tolleranze ammesse nell'esecuzione dei lavori stradali e nella redazione dei frazionamenti.

ARTICOLO 5

GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. A garanzia dell'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 2, comma 1, i proprietari, per sé e per i propri aventi causa, prestano congrua fideiussione a favore del Comune per un

importo pari al loro costo presunto, pari a euro (euro).

Detta fideiussione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del codice civile.

2. La fideiussione potrà essere progressivamente liberata in ragione non superiore a nove decimi di ciascuno stato di avanzamento dei lavori, su richiesta documentata dei proprietari e accertamento da parte dell'amministrazione comunale dell'entità dei lavori ancora da eseguirsi, anche mediante valutazioni speditive riferite alle variazioni dell'indice ISTAT del costo della vita. Una quota non inferiore a un decimo dell'importo complessivo delle opere rimarrà comunque vincolato fino all'atto del trasferimento a favore del Comune della proprietà delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione, disposto dall'articolo 4 della presente convenzione.

3. E' riconosciuto al Comune di Maranello il diritto di avvalersi della garanzia escutendo in parte o interamente la fideiussione al verificarsi dei seguenti casi:

a) qualora siano inutilmente decorsi i termini stabiliti all'articolo 2, comma 5 per il completamento delle opere di urbanizzazione;

b) per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata realizzazione – ai sensi del precedente articolo 2 comma 4 della presente convenzione – nel caso di diniego o inerzia da parte dei proprietari o dei loro aventi causa.

ARTICOLO 6

CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE EDILIZIE E RELATIVE VARIANTI

1. Il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie potrà avvenire solo a condizione che i proprietari abbiano prestato la garanzia fideiussoria di cui al precedente articolo 5.

Arch. E. GALIOTTO - Dott.sa Agr. A. MIRRI - Geom. L. MONARI - Geom. A. PESCIO

SEDE LEGALE ED AMMINISTRATIVA: Via Vittime 11 Settembre 2001 n. 25/L SASSUOLO - MO

SUCCURSALE: Via Corticella n. 207/18 BOLOGNA

Tel: 0536/1801110 Fax: 0536/1801111 P.IVA 03536030368 www.archene.it info@archene.it

2. L'attestazione di abitabilità o agibilità per ogni edificio sarà subordinata, oltre che agli adempimenti previsti dalle normative statali e regionali vigenti in materia, anche all'avvenuta regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'edificio stesso, certificata dal direttore dei lavori, con l'unica eccezione del tappeto di usura e della segnaletica orizzontale.
3. è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni piano volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
4. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purchè siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione oltre all'ottenimento del Nulla Osta del proprietario della strada, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
5. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 4 ma non eccedenti di cui al comma 3, devono essere esplicitamente autorizzate con atti abilitativi del Comune di Maranello.

ARTICOLO 7

PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

1. La presente convenzione ha una validità di anni dieci con decorrenza dalla data della sua stipula: decorso tale termine si applicano le disposizioni dell'articolo 17 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
2. I proprietari si obbligano a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree comprese nel comparto che ne costituisce oggetto. In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, i proprietari verranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

ARTICOLO 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 dei proprietari.
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 9
CONTROVERSE E SANZIONI

1. Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico dei proprietari e di cui al comma 1 precedente articolo 2, trascorsi ulteriori tre mesi dal termine concesso per la loro regolarizzazione ai sensi precedente articolo 3 comma 4, il Comune , senza ulteriore avviso, procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito escutendo la fideiussione prestata a garanzia e facendo gravare sulla proprietà l'eventuale maggiore onere.
2. Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i proprietari autorizzano 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.
3. 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 con deliberazione consiliare n del ... anche se non espressamente richiamati.
4. Nel caso di violazioni alle norme contrattuali del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Il Comune di Maranello

.....

I proprietari:

.....

Arch. E. GALIOTTO - Dott.sa Agr. A. MIRRI - Geom. L. MONARI - Geom. A. PESCIO

SEDE LEGALE ED AMMINISTRATIVA: Via Vittime 11 Settembre 2001 n. 25/L SASSUOLO - MO

SUCCURSALE: Via Corticella n. 207/18 BOLOGNA

Tel: 0536/1801110 Fax: 0536/1801111 P.IVA 03536030368 www.archene.it info@archene.it