
COMUNE DI MARANELLO
Provincia di Modena

P.U.A.
PER RICHIESTA DI INSERIMENTO NEL P.O.C.
COMPLETAMENTO DELL'AMBITO
AN.2a Crociale via Fonda

via Fonda, via Vignola, via Molise

Foglio 5 mappali 812, 683, 821, 817, 818, 652, 665, 676, 679, 653, 681

El.10

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROPRIETA': Soc. Immobiliare AL.PA.DA s.r.l.

legale rappresentante:
Olivieri Carlo
via Ghiarella, 144
41042 Fiorano Modenese (Mo)
C.F. LVRCRL48R14D711G

PROGETTO: ARCHITETTO CRISTINA GATTI

c/o STUDIO AMATO geom. Gianni
via Zozi, 20 - 41053 Maranello (Mo)
e-mail: studioamato@studioamato.com
tel. 0536.941597



Settembre 2020

Allegati:

- Elenco degli elaborati
- Stralcio di PSC
- Mappa catastale e visure
- Documentazione fotografica
- Atto di proprietà
- Accordo Comune di Maranello/ proprietà ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 e allegato alla delibera di Variante al PSC del 2013

ELENCO ELABORATI

P.U.A. di INIZIATIVA PRIVATA
Completamento Ambito di P.S.C.
AN.2a CROCIALE VIA FONDA

▪ ELABORATI GRAFICI

Tav. 01. Stato di fatto: Planimetria generale

Tav. 02. Progetto: Planimetria generale e Dati urbanistici

Tav. 03. Progetto: Profili

Tav. 04. Progetto: Tipologie edilizie

Tav. 05. Urbanizzazioni: Rete energia elettrica e Illuminazione Pubblica

Tav. 06. Urbanizzazioni: Rete telefonica

Tav. 07. Urbanizzazioni: Rete acqua potabile e gas

Tav. 08. Urbanizzazioni: Fognature RSU

Tav. 09. Dotazioni territoriali

EL. 10. RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA

EL. 11. RELAZIONE ILLUMINOTECNICA

EL. 12. RELAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

EL. 13. STIMA DEI COSTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

EL. 14. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

EL. 15. RELAZIONE GEOLOGICA

EL. 16. SCHEMA DI CONVENZIONE

PREMESSA

La presente pratica di *Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata* è in richiesta di inserimento nel P.O.C. delle previsioni atte a realizzare il Completamento del Comparto "Crociale via Fonda", ai sensi dell'art.52 delle Norme di PSC. Quanto autorizzato per l'intero Ambito *AN.2a Crociale via Fonda* è già stato realizzato in attuazione del P.U.A. originario del 2002 per quanto riguarda il *sub-ambito a* di PSC, ma alla scadenza dei termini sono rimaste incompiute le opere previste sui terreni ricompresi nel *sub-ambito b* di PSC, identificati catastalmente al Foglio 5 mappali 812, 683, 821, 817, 818, 652, 665, 676, 679, 653, 681, che interessano una superficie pari a circa 10.420 mq. La SC residua del Comparto in oggetto è pari a 2.207 mq da destinare ad uso residenziale e 296 mq per uso commerciale e/o terziario, in forza dell'Accordo stipulato tra il Comune di Maranello e la proprietà ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 e allegato alla delibera di Variante al PSC del 2013, allegato in copia alla presente Relazione. L'attuale P.U.A. ha lo scopo di completare ed esaurire la potenzialità dell'Ambito individuando *n°3 Sub-Comparti* di P.U.A., qui definiti A, B e C, in cui si riconsidera la distribuzione plani-volumetrica della SC residua e si integra conseguentemente la dotazione infrastrutturale esistente.

IL LUOGO, GLI ASPETTI MORFOLOGICI

Per l'analisi dello stato attuale del luogo, oltre al rilievo fotografico dell'area, sono stati assunti i rilievi plano-altimetrici desunti dalla documentazione urbanistica vigente, dalla documentazione del P.U.A. originario e dal rilievo strumentale; il tutto è stato riportato nelle tavole planimetriche dello stato di fatto e di progetto. Le aree in oggetto non presentano dislivelli di rilievo né particolarità che comportino lavori di ripristino del terreno in previsione delle realizzazioni previste, in quanto le aree erano già state predisposte e preparate in fase di attuazione del P.U.A. originario del 2002. Inoltre l'analisi dello stato attuale del luogo e della cartografia specifica ha evidenziato che le aree d'intervento sono complessivamente ben servite dalle reti dei servizi comunali esistenti: dalla rete dell'acquedotto pubblico, del gas, dalla rete

Enel e di Pubblica Illuminazione, dalla rete fognaria comunale, sia con rete acque bianche che con rete acque nere e dalla rete telefonica. Tali reti sono infatti state realizzate *ad hoc* per il Comparto generale in fase di attuazione originaria, complete di predisposizione agli allacci per le utenze relative ai *Sub-Comparti B e C*. Il *Sub-cCarto A*, in cui originariamente non era prevista costruzione, è collocato comunque in posizione idonea per la realizzazione delle opere necessarie alla fornitura dei servizi, come autorizzato dal parere favorevole degli enti competenti, allegati alla *Relazione delle Urbanizzazioni*. Si rimanda alla *Tav.01- Stato di fatto: Planimetria generale* per una migliore illustrazione dello stato attuale dell'area d'intervento.

IL PROGETTO

Il progetto risponde agli obiettivi espressi dal P.S.C. prevedendo il completamento dell'Ambito *AN.2a Crociale via Fonda*.

Nello specifico:

1. sul *Sub-Comparto A* il progetto prevede la realizzazione di un'area privata denominata *Lotto 1*, con SF pari a 3.270,00 mq, su cui verrà realizzato n° 1 edificio ad uso residenziale e commerciale che svilupperà una SC pari a 783,00 mq, divisa in n°8 U.I. L'area di pertinenza dell'edificio avrà accessi pedonale e carrabile direttamente dalla via Fonda. Il fabbricato in progetto adotterà una tipologia compositiva in linea, sviluppando al piano terreno la superficie ad uso commerciale e al piano primo la superficie ad uso residenziale, con un piano interrato dedicato ai parcheggi pertinenziali, ricavati anche al piano terra nell'area di pertinenza;
2. sempre sul *Sub-Comparto A* sarà ricavata l'area in cessione in cui verrà realizzata la dotazione dei Parcheggi Pubblici, su di una superficie pari a circa 938 mq, per n°32 posti auto di cui n°2 per disabili, disimpegnati da un corsello di distribuzione largo 6 m. In prossimità dell'area dedicata ai P.P., verso via Fonda, attualmente è presente una cabina elettrica davanti alla quale verrà realizzata una piazzola per la

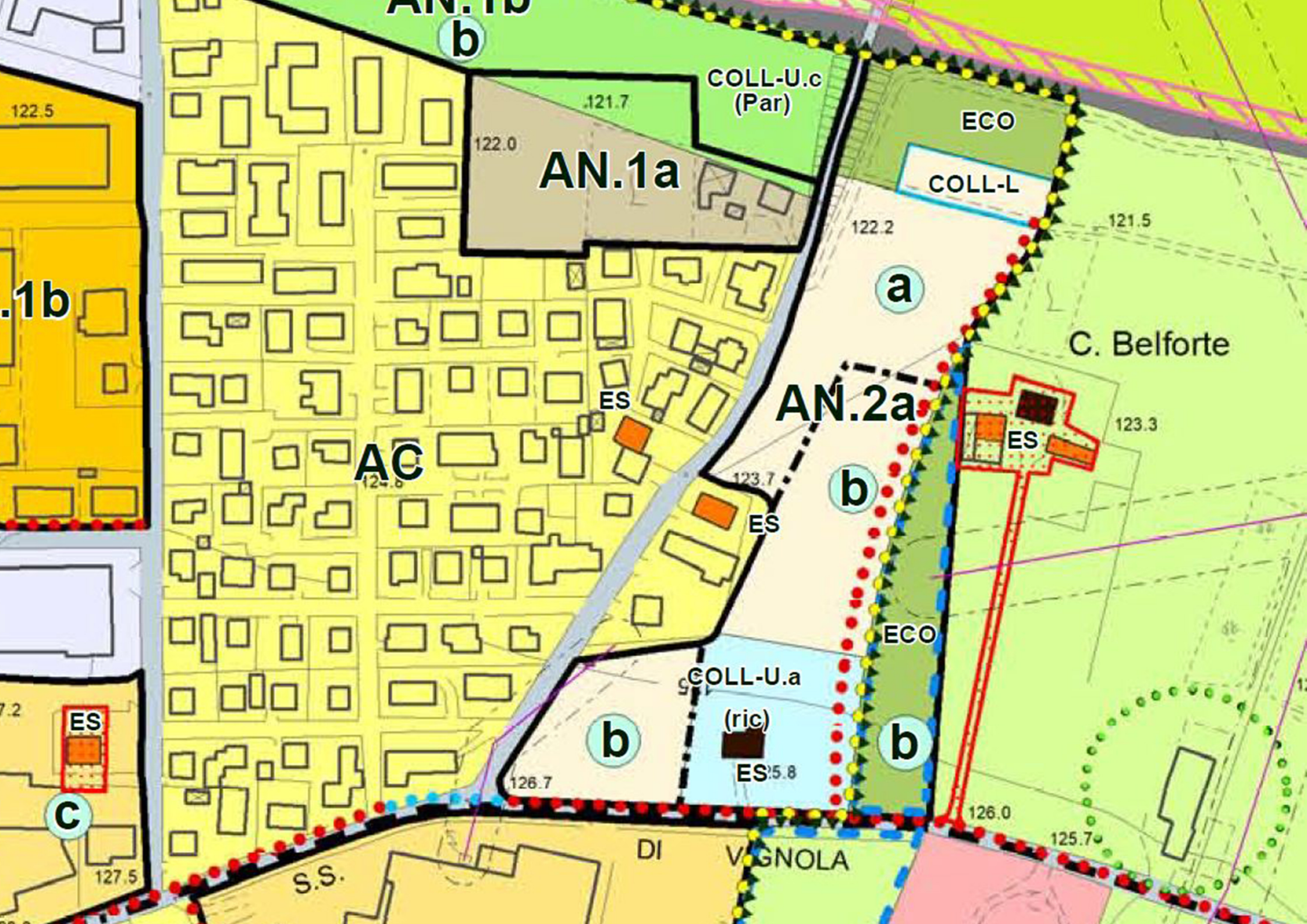
Raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani. Sia il competente tecnico Enel (Camorani Mauro) sia il tecnico HERA (Vincenzo Gualtieri) hanno valutato positivamente l'idoneità della posizione della piazzola. Il Parcheggio Pubblico in progetto verrà collegato ad est al marciapiede esistente sulla via Basilicata tramite un percorso pedonale che collega quindi il *Sub-Comparto A* al *Sub-Comparto B*. In prossimità di questo collegamento verranno cedute delle aree che realizzeranno delle fasce di verde pubblico: una fascia ad ovest, in prossimità della via Basilicata tra il percorso pedonale esistente e il limite del sub-comparto, mappale 681, ed una che si svilupperà da ovest ad est lungo il limite sud del *Sub-Comparto B*, larga circa 2 m, utile a mantenere una fascia di distanza dal *Campo da Gioco* esistente. Per una migliore illustrazione di quanto previsto per le aree in cessione si rimanda all'elaborato grafico *Tav09 – Progetto: Dotazioni Territoriali, Segnaletica, L.13/89 D.M. 236/89*;

3. sul *Sub-Comparto B*, oltre al verde in cessione sopra menzionato, il progetto prevede la realizzazione di n°2 aree private denominate *Lotto 2* e *Lotto 3*, con SF rispettivamente pari a 1.864,00 mq e 1.167,00 mq. Sui due lotti verranno realizzati n°2 edifici ad uso residenziale che svilupperanno una SC pari a 460,00 mq per ogni lotto, divisa in n°6 U.I. L'area di pertinenza dell'edificio 2 avrà accessi pedonale e carrabile dalla via Basilicata, mentre l'area di pertinenza dell'edificio 3 avrà accessi pedonale e carrabile dalla via Molise. I fabbricati in progetto adotteranno una tipologia compositiva compatta, sviluppati su n°3 piani fuori terra, con un piano interrato dedicato ai parcheggi pertinenziali;
4. sull'altro lato della via Molise si trova il *Sub-Comparto C* che individua un unico lotto definito *Lotto 4* su cui verranno realizzati n°2 edifici ad uso residenziale collegati da un unico interrato in cui verranno collocati i parcheggi pertinenziali di entrambi gli edifici. Il piano interrato avrà accesso da una rampa centrale posta su via Molise. La SF del Lotto4

sarà pari a circa 1.864,00 mq e complessivamente i due edifici svilupperanno una SC pari a 800 mq, equamente distribuiti e sviluppati su n°3 piani fuori terra;

5. Per ciò che attiene alle scelte di carattere architettonico non si impone in questa sede un linguaggio definito, sia in termini stilistici che relativamente ai materiali e agli elementi costruttivi, ma si rimanda in sede di autorizzazione edilizia ad un coordinamento coerente con le indicazioni plani-volumetriche e compositive prescritte dal presente Piano e dettate dal territorio costruito circostante, nel rispetto e conformità con quanto previsto dalle *NTA* del P.U.A. e dal *RUE* vigente.

A maggior chiarimento di quanto sinteticamente sopra descritto si rimanda agli elaborati grafici di progetto allegati alla presente pratica.



AN.1b

b

COLL-U.c
(Par)

ECO

COLL-L

AN.1a

.1b

a

C. Belforte

AN.2a

AC

ES

ES

ES

b

ECO

COLL-U.a
(ric)

b

ES

b

ES

C

DI VIGNOLA

S.S.

7.2

127.5

126.7

123.7

124.6

122.2

121.7

122.0

121.5

123.3

126.0

125.7

00.0



N=4932200

E=1649200

1 Particella: 812

15-Giu-2020 10:55:22
Prot. n. T101748/2020
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: MARANELLO
Foglio: 5

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Data: 15/06/2020 - Ora: 10.57.33

Segue

Visura n.: T103354 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: AL.PA.DA. S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MARANELLO (Codice: E904) Provincia di MODENA AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO C.F.: 02103760365

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		5	708				D/1				Euro 60,00	VIA MOLISE piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2005 protocollo n. MO0345297 in atti dal 25/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 181814.1/2005)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO	02103760365*	(1) Proprietà per 1000/1000

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Data: 15/06/2020 - Ora: 10.57.33

Segue

Visura n.: T103354 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	5	580		-	SEMIN ARBOR	2		00	33		Euro 0,20 L. 380	Euro 0,26 L. 495	FRAZIONAMENTO del 28/08/2000 protocollo n. 69420 in atti dal 28/08/2000 (n. 37039.1/2000)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: sr

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO	02103760365*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 28/08/2000 protocollo n. 69420 Frazionamento in atti dal 28/08/2000 (n. 37039.1/2000)	

3. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori	
							ha are ca				Dominicale	Agrario				
1	5	676		-	SEMIN ARBOR	2		06	12		Euro 3,63	Euro 4,74	FRAZIONAMENTO del 17/04/2003 protocollo n. 73520 in atti dal 17/04/2003 (n. 49554.1/2003)		Annotazione	
2	5	679		-	SEMIN ARBOR	2		09	53		Euro 5,66	Euro 7,38	FRAZIONAMENTO del 17/04/2003 protocollo n. 73520 in atti dal 17/04/2003 (n. 49554.1/2003)		Annotazione	
3	5	681		-	SEMIN ARBOR	2		01	86		Euro 1,10	Euro 1,44	FRAZIONAMENTO del 17/04/2003 protocollo n. 73520 in atti dal 17/04/2003 (n. 49554.1/2003)			
4	5	683		-	SEMIN ARBOR	2		19	75		Euro 11,73	Euro 15,30	FRAZIONAMENTO del 17/04/2003 protocollo n. 73520 in atti dal 17/04/2003 (n. 49554.1/2003)		Annotazione	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Data: 15/06/2020 - Ora: 10.57.33

Segue

Visura n.: T103354 Pag: 3

Immobile 1: Annotazione: sr

Immobile 2: Annotazione: sr

Immobile 4: Annotazione: sr

Totale: Superficie 37,26 Redditi: Dominicale Euro 22,12 Agrario Euro 28,86

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO	02103760365*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 17/04/2003 protocollo n. 73520 Frazionamento in atti dal 17/04/2003 (n. 49554.1/2003)			

4. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	5	653		-	SEMIN ARBOR	1		00	74		Euro 0,61	Euro 0,61	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 04/07/2003 protocollo n. 175735 in atti dal 02/09/2003 ASSEGNAZIONE A FRONTISTI DI STRALCIO DI STRADA VICINALE (n. 145750.1/2003)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: sr

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Data: 15/06/2020 - Ora: 10.57.33

Segue

Visura n.: T103354 Pag: 4

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO	02103760365*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 04/07/2003 protocollo n. 175735 Variazione in atti dal 02/09/2003 (n. 145750.1/2003)	

5. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
							ha are ca				Dominicale	Agrario	
1	5	782		-	SEMIN ARBOR	2		67	58		Euro 40,14	Euro 52,35	FRAZIONAMENTO del 03/03/2011 protocollo n. MO0063912 in atti dal 03/03/2011 presentato il 03/03/2011 (n. 63912.1/2011)
2	5	783		-	SEMIN ARBOR	2		02	09		Euro 1,24	Euro 1,62	FRAZIONAMENTO del 03/03/2011 protocollo n. MO0063912 in atti dal 03/03/2011 presentato il 03/03/2011 (n. 63912.1/2011)

Totale: Superficie 69.67 Redditi: Dominicale Euro 41,38 Agrario Euro 53,97

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO	02103760365*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Data: 15/06/2020 - Ora: 10.57.33

Segue

Visura n.: T103354 Pag: 5

6. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori	
							ha are ca				Dominicale	Agrario				
1	5	807		-	RELIT STRAD			00	37				FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)		Annotazione	
2	5	808		-	RELIT STRAD			00	29				FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)		Annotazione	

Immobile 1: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 2: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 66 Redditi: Dominicale Agrario

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO	02103760365*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Data: 15/06/2020 - Ora: 10.57.33

Segue

Visura n.: T103354 Pag: 6

7. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori	
							ha are ca				Dominicale	Agrario				
1	5	809		-	SEMIN ARBOR	2		17	67		Euro 10,49	Euro 13,69	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)		Annotazione	
2	5	810		-	SEMIN ARBOR	2		00	23		Euro 0,14	Euro 0,18	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)		Annotazione	
3	5	811		-	SEMIN ARBOR	2		00	94		Euro 0,56	Euro 0,73	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)		Annotazione	
4	5	812		-	SEMIN ARBOR	2		50	20		Euro 29,82	Euro 38,89	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)			

Immobile 1: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 2: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 3: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 69.04 Redditi: Dominicale Euro 41,01 Agrario Euro 53,49

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Data: 15/06/2020 - Ora: 10.57.34

Segue

Visura n.: T103354 Pag: 7

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO	02103760365*	(1) Proprietà per 1000/1000

8. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori	
							ha are ca				Dominicale	Agrario				
1	5	818		-	SEMIN ARBOR	2		11	76		Euro 6,98	Euro 9,11	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)		Annotazione	
2	5	819		-	SEMIN ARBOR	2		00	12		Euro 0,07	Euro 0,09	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)		Annotazione	
3	5	820		-	SEMIN ARBOR	2		00	02		Euro 0,01	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)		Annotazione	

Immobile 1: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 2: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 3: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 11,90 Redditi: Dominicale Euro 7,06 Agrario Euro 9,22

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO	02103760365*	(1) Proprieta` per 1000/1000

9. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	5	821		-	SEMIN ARBOR	2		01	38		Euro 0,82	Euro 1,07	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)	Annotazione
2	5	822		-	SEMIN ARBOR	2		00	09		Euro 0,05	Euro 0,07	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 2: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 01,47 Redditi: Dominicale Euro 0,87 Agrario Euro 1,14

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO	02103760365*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Totale Generale: Rendita: Euro 60,00

Totale Generale: Superficie 01.91.07 Redditi: Dominicale Euro 113,25 Agrario Euro 147,55

Unità immobiliari n. 20

Tributi erariali: Euro 1,80



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Data: 15/06/2020 - Ora: 10.57.34

Fine

Visura n.: T103354 Pag: 9

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Data: 15/06/2020 - Ora: 18.15.07

Segue

Visura n.: T348279 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: IMMOBILIARE AL.PA.DA. S.R.L. Terreni siti nel comune di MARANELLO (Codice: E904) Provincia di MODENA Foglio: 5
Soggetto individuato	IMMOBILIARE AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO C.F.: 02103760365

1. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	5	652		-	SEMIN ARBOR	1		00	65		Euro 0,54	Euro 0,54	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 04/07/2003 protocollo n. 175733 in atti dal 02/09/2003 ASSEGNAZIONE A FRONTISTI DI STRALCIO DI STR. VICINALE (n. 145758.1/2003)	Annotazione
2	5	665		-	SEMIN ARBOR	1		01	94		Euro 1,60	Euro 1,60	FRAZIONAMENTO del 17/04/2003 protocollo n. 73520 in atti dal 17/04/2003 (n. 49554.1/2003)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: sr

Immobile 2: Annotazione: sr

Totale: Superficie 02.59 Redditi: Dominicale Euro 2,14 Agrario Euro 2,14

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Data: 15/06/2020 - Ora: 18.15.07

Segue

Visura n.: T348279 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO	02103760365*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/2004 protocollo n. MO0285063 Voltura in atti dal 27/07/2005 Repertorio n.: 107462 Rogante: NOT DALLARI Sede: MARANELLO Registrazione: UR Sede: SASSUOLO n: 100006 del 27/07/2004 PERMUTA (n. 6342.1/2005)	

2. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	5	816		-	SEMIN ARBOR	2	00	55	Euro 0,33	Euro 0,43	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)	Annotazione
2	5	817		-	SEMIN ARBOR	2	00	27	Euro 0,16	Euro 0,21	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 2: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 82 Redditi: Dominicale Euro 0,49 Agrario Euro 0,64

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO	02103760365*	(1) Proprieta` per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Data: 15/06/2020 - Ora: 18.15.07

Segue

Visura n.: T348279 Pag: 3

3. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori	
							ha are ca				Dominicale	Agrario				
1	5	583		-	SEMIN ARBOR	2		00	39		Euro 0,23 L. 449	Euro 0,30 L. 585	FRAZIONAMENTO del 28/08/2000 protocollo n. 69420 in atti dal 28/08/2000 (n. 37039.1/2000)		Annotazione	

Immobile 1: Annotazione: sr

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	B.F. IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI S.R.L. con sede in MARANELLO		02377220369*	(1) Proprieta` per 1/2
2	IMMOBILIARE AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO		02103760365*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/2004 protocollo n. MO0285037 Voltura in atti dal 27/07/2005 Repertorio n.: 107402 Rogante: NOT DALLARI Sede: MARANELLO Registrazione: UR Sede: SASSUOLO n: 100008 del 15/07/2004 TRASFORMAZIONE (n. 6340.1/2005)		

4. Immobili siti nel Comune di MARANELLO(Codice E904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	5	814		-	SEMIN ARBOR	2		05	78		Euro 3,43	Euro 4,48	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)	Annotazione
2	5	815		-	SEMIN ARBOR	2		01	30		Euro 0,77	Euro 1,01	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. MO0057590 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 57590.1/2012)	Annotazione



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2020

Data: 15/06/2020 - Ora: 18.15.07

Fine

Visura n.: T348279 Pag: 4

Immobile 1: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 2: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 07,08 Redditi: Dominicale Euro 4,20 Agrario Euro 5,49

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	B.F. IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI S.R.L. con sede in MARANELLO	02377220369*	(1) Proprieta` per 1/2
2	IMMOBILIARE AL.PA.DA. S.R.L. con sede in PAVULLO NEL FRIGNANO	02103760365*	(1) Proprieta` per 1/2

Totale Generale: Superficie 10,88 Redditi: Dominicale Euro 7,06 Agrario Euro 8,57

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMPLETAMENTO AMBITO “CROCIALE VIA FONDA”

In copertina la foto satellitare con individuati i Sub-Comparti del PUA

La MAPPA DEI CONI VISUALI con l'individuazione dei punti di presa relativa alla presente documentazione fotografica è riportata nell'elaborato grafico:

Tav. 01 – stato di fatto: Planimetria generale



VISTA 1 – Vista dalla Rotonda via Fonda – via Vignola verso il Sub-Comparto A



VISTA 2 – Vista dell'Ambito dalla pista ciclo-pedonale esistente



VISTA 3 – Vista dalla via Vignola verso la Rotonda che incrocia via Fonda



VISTA 4 – Dalla via Vignola vista del Centro Giovani e del Sub-Comparto B



VISTA 5 – Vista dell'Ambito a sud dalla via Vignola



VISTA 6 – Vista dell'Ambito dall'imbocco della via Fonda



VISTA 7 – Vista della cabina elettrica esistente su via Fonda



VISTA 8 – Vista del Sub-Comparto A dalla via Fonda verso via Vignola



VISTA 9 – Vista dal Campo da Gioco verso la via Basilicata e Sub-Comparto B



VISTA 10 – Vista da nord dal Campo da Gioco del Centro Giovani



VISTA 11 – Vista da ovest del Sub-Comparto A e della cabina del gas esistente



VISTA 12 – Vista del Sub-Comparto A dal percorso ciclo-pedonale ad ovest



VISTA 13 – Vista dell’Ambito dal percorso ciclo-pedonale di via Vignola



VISTA 14 – Vista del Centro Giovani e del Sub-Comparto B dal Sub-Comparto A



VISTA 15 – Vista della via Molise del Sub-Comparto



VISTA 16 – Vista della via Molise dall'imbocco con via Fonda



VISTA 17 – Vista della via Basilicata



VISTA 18 – Vista della via Molise e dell'imbocco di via Basilicata



VISTA 19 – Vista da via Molise del Sub-Comparto C



VISTA 20 – Vista della via Molise da nord verso sud



VISTA 21 – Vista dal percorso pedonale dell’Ambito verso il Centro Giovani



VISTA 22 – Vista dal percorso pedonale dell’Ambito verso il Centro Giovani



Dott. GIULIO DALLARI

NOTAIO

41053 Maranello (Mo) - Via Claudia, 88
Tel. (0536) 94.36.36 - Fax (0536) 94.39.09

Recapito: Via Marconi, 9 - 41043 Formigine (Mo)
Tel. e Fax (059) 55.81.51

COPIA
DEL
ROGITO

di CONVENZIONE URBANISTICA

in data 28 maggio 2002 Repertorio N° 102479 / 25588

"IMMOBILIARE AL.PA.DA SRL", sede Pavullo

"COMUNE DI MARANELLO"

"CA' ALESSANDRI - SAS DI BINI PAOLO E C."

"PERZUOLI PRASSEDE, IONIDA, CELESTINA"

Dott. GIULIO DALLARI
NOTAIO
Via Claudia, 88 - Tel. 0536 949 836
41053 MARANELLO (Modena)

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO "P.P. N°22 - VIA FON-
DA".

Registrato a Sassuolo

Il 11-6-2002

REPERTORIO N° 102779

FASCICOLO N° 25688

n° 618

REPUBBLICA ITALIANA

serie 1

L'anno duemiladue, oggi ventotto del mese di mag-
gio.

Registro € 129,11

altro Erario € —

28/5/2002

altre Aziende € 3,72

In Maranello, in Via Vittorio Veneto n° 9.

Totale € 132,83

Avanti a me Dott. GIULIO DALLARI, notaio in Maranel-
lo, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di
Modena, non assistito dai testimoni per espressa,
concorde e da me consentita rinuncia dei Comparen-
ti, sono presenti i signori:

= RAMINI GEOM. CLETO, nato a Castelvetro di Modena
(MO) il 7 (sette) dicembre 1950 (millenovecentocin-
quanta), domiciliato per la carica presso il Comune
di Maranello;

112 scritt. 0 presso la
Cons. del Reg. Imm. di
Modena il 24-6-2002
al N. 20134 Reg. Gen.
e al N. 14312 Reg. Part.
esatte Lire EURO 206,58

= BINI PAOLA, nata a Maranello (MO) il 27 (venti-
sette) dicembre 1942 (millenovecentoquarantadue),
residente a Maranello (MO), Via Vittorio Veneto
n.40, casalinga, la quale dichiara che il suo Codi-
ce Fiscale è: "BNI PLA 42T67 E904D";

= BINI ANNA, nata a Maranello (MO) il 20 (venti)
novembre 1949 (millenovecentoquarantanove), resi-

101/2002/000
1004
dente a Maranello, Via Vignola n.83, la quale di-
chiara che il suo Codice Fiscale è:

"BNI NNA 49S60 E904G"; ricercatore universitario;
= BINI MARIA GRAZIA, nata a Maranello (MO) il dì 8
(otto) maggio 1941 (millenovecentoquarantuno), re-
sidente a Spilamberto, Via E.Berlinguer n.28, casa-
linga, la quale dichiara che il suo Codice Fiscale
è: "BNI MGR 41E48 E904W";

= OLIVIERI CARLO, nato a Formigine (MO) il 14
(quattordici) ottobre 1948 (millenovecentoquaran-
totto), residente a Fiorano Modenese (MO), frazione
Spezzano, Via Ghiarella n.144, agricoltore;

premessso

- che il signor Ramini geom.Cleto interviene al
presente atto non in proprio bensì a nome, per con-
to ed in legale rappresentanza del "Comune di Mara-
nello" con sede in Maranello, Piazza Libertà 33,
codice fiscale 00262700362, nella sua qualità di
Dirigente dell'area tecnica ai sensi delle vigenti
norme di legge e dello Statuto comunale nonchè del
vigente Regolamento Comunale per l'ordinamento de-
gli uffici e dei Servizi, in esecuzione della deli-
bera della Giunta Comunale n.89 in data 18/9/2001,
divenuta esecutiva in data 4/10/2001 e della Deter-
minazione n.221 in data 23/5/2002 di esso Dirigente



dell'Area tecnica che in copia conforme allegasi al presente atto sotto la lettera "A" omessane io Notaio la lettura per espressa dispensa dei Comparenti;

- che le signore Bini Paola, Bini Anna e Bini Maria Grazia intervengono al presente atto sia in proprio (quali uniche eredi della signora Pezzuoli Maria Luigia, deceduta il 26/4/2002) che a nome, per conto ed in legale rappresentanza della società "CA' ALESSANDRI - S.A.S. DI BINI PAOLA E C." con sede in Maranello, Via Garibaldi n.46, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e codice fiscale 02377220369, nella loro qualità di soci accomandatari della stessa, a quanto infra autorizzate in forza dei poteri loro conferiti dai vigenti patti sociali;

- che la signora Bini Paola interviene al presente atto altresì a nome per conto ed in rappresentanza delle signore:

= PEZZUOLI PRASSEDE, nata a Maranello (MO) il 18 dicembre 1915, residente a Maranello, Via Vignola n.81 (Codice Fiscale: PZZ PSS 15T58 E904R);

= PEZZUOLI CELESTINA, nata a Maranello (MO) il 22 gennaio 1919, residente a Maranello, Via Vignola n.81 (Codice Fiscale: PZZ CST 19A62 E904J);



= PEZZUOLI IOLANDA, nata a Maranello (MO) il 27 agosto 1921, residente a Modena, Via Carlo Sigonio n.123 (Codice Fiscale: PZZ LND 21M67 E904K);

= PEZZUOLI ANNA, nata a Maranello (MO) il dì 8 maggio 1925, residente a Maranello, Via Vignola n.81 (Codice Fiscale: PZZ NNA 25E48 E904E);

in forza di procura speciale rilasciatale con atto a mio ministero in data 23/2/2000 Rep.n° 97759/23055, registrato a Sassuolo il 13/3/2000 al n.228, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane io notaio la lettura per espressa dispensa dei Comparenti;

- che il signor Olivieri Carlo interviene al presente atto non in proprio, bensì a nome per conto ed in legale rappresentanza della società "IMMOBILIARE AL.PA.DA. S.R.L.", con sede in Pavullo nel Frignano (MO), via Coscogno n.29, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 02103760365, capitale sociale Euro 10.400, nella sua qualità di Amministratore Unico della stessa, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri derivantigli dallo statuto sociale vigente;

premessò altresì

- che la società "CA' ALESSANDRI - S.A.S. DI BINI PAOLA E C.", con sede in Maranello (MO), è proprie-

taria nel Comune di Maranello di un'area inedifica-

ta e contraddistinta al Catasto terreni del Comune

di Maranello al foglio 5, mappale 435 di mq.12.815;

- che la società "IMMOBILIARE AL.PA.DA. S.R.L.",

con sede in Pavullo nel Frignano (MO), è proprieta-

ria nel Comune di Maranello di un'area inedificata

e contraddistinta al Catasto terreni del Comune di

Maranello al foglio 5, mappali 218 di mq.1.280 e

579 di mq.27.145;

- che la società "CA' ALESSANDRI S.A.S. DI BINI

PAOLA E C.", con sede in Maranello (MO), e la so-

cietà "IMMOBILIARE AL.PA.DA. S.R.L.", con sede in

Pavullo nel Frignano (MO), sono proprietarie nel

Comune di Maranello di un'area inedificata e con-

traddistinta al Catasto terreni del Comune di Mara-

nello al foglio 5, mappali 582 di mq.790 e 583 di

mq.39;

- che le signore Pezzuoli Anna, Pezzuoli Prassede,

Pezzuoli Celestina, Pezzuoli Iolanda, Bini Paola,

Bini Anna e Bini Maria Grazia sono proprietarie di

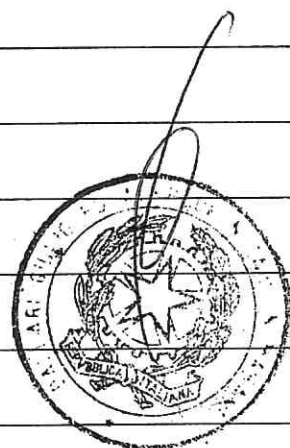
una porzione di terreno in comune di Maranello con-

traddistinta al foglio 5, mappali 436 di mq.1.382,

438 di mq.921, 439 di mq.36, 442 di mq.54.596;

- che i terreni distinti con i mappali 442 e 579

del foglio 5 rientrano solo in parte nel Piano Par-



ticolareggiato;

- che le suddette aree, soggette a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, risultano nel vigente P.R.G. del Comune di Maranello con le seguenti zone:

- zona residenziale espansione "C";

- zona a verde pubblico;

- zona ad attrezzature di servizio residenziale;

- che la proprietà ha redatto il Piano Particolareggiato, esaminato dalla Commissione Edilizia in data 17/9/2001;

- che il Piano Particolareggiato è stato depositato per 30 (trenta) giorni consecutivi presso la segreteria del Comune di Maranello;

- che nei successivi 30 (trenta) giorni dal compiuto deposito non sono state presentate osservazioni;

- che il Piano Particolareggiato è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione in data 18/9/2001 n.89, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "C", omessane io notaio la lettura per espressa dispensa dei Comparenti;

- che le società "IMMOBILIARE AL.PA.DA. S.R.L." e "CA' ALESSANDRI S.A.S." e le signore Pezzuoli Anna, Pezzuoli Maria Luigia, Pezzuoli Celestina, Pezzuoli

Iolanda, Bini Paola, Bini Anna e Bini Maria Grazia

hanno redatto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;

- che l'autorizzazione alla presentazione dei progetti di cui all'art.25 della legge regionale n.23/80 è stata rilasciata con delibera della Giunta Comunale n. 118 in data 20/7/1998.

Tutto ciò premesso, i Componenti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.

Le premesse del presente atto ed i seguenti elaborati costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione in oggetto:

TAV 01- Stato di fatto - Rilievo planimetrico / Zonizzazione P.R.G.;

TAV 02- Stato di fatto - Profili del terreno;

TAV 03- Progetto - Zonizzazione / Planivolumetrico;

TAV 04- Progetto - Profili del terreno;

TAV 05- Progetto - Planimetria generale quotata;

TAV 06- Progetto - Planimetria reti di adduzione acqua e gas;

TAV 07- Progetto - Planimetria reti telefonica ed elettrica;

TAV 08- Progetto - Planimetria rete di illuminazione pubblica;



TAV 09- Progetto - Planimetria punti raccolta RSU e rete fognaria.

Gli elaborati tecnici sopra descritti sono tutti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 2 - OGGETTO E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dall'Art. 22 della Legge Regionale n. 47/78, modificata ed integrata dalla L.R. n. 23/80.

Art. 3 - NORMATIVE E DATI PROGETTUALI.

Le norme tecniche che regolano gli interventi edificatori all' interno delle aree in oggetto sono contenute nell'elaborato "Norme tecniche di attuazione", costituente parte integrante degli elaborati di progetto componenti il suindicato Piano Particolareggiato.

Art. 4 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La parte lottizzante si impegna a cedere gratuitamente a propria cura e spesa al Comune di Maranello, entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione, tutte le aree destinate ad urbanizzazione primaria, come evidenziato nella Tav. 03, comprese le relative opere sulle stesse insistenti, descritte al successivo art. 5, corrispon-

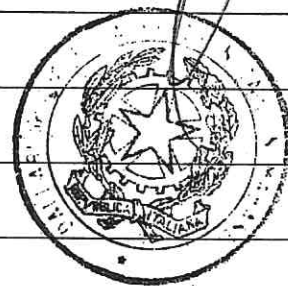
denti alle strade individuate dal Piano Particolarizzato, di mq. 3006 (tremilasei) circa, ed ai parcheggi pubblici, per una superficie complessiva di mq. 1355 (milletrecentocinquantacinque) circa (Pul = mq. 855,00 + P prg = mq. 500,00).

La parte lottizzante si impegna, altresì, a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria nei tempi e nei modi che verranno precisati dall'Ufficio LL.PP. sulla base di un progetto esecutivo di tali opere, che la parte lottizzante si impegna a presentare entro 30 (trenta) gg. dalla stipula della presente convenzione.

Art. 5 - CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La parte lottizzante si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria che insisteranno sulle aree individuate nella citata tav. 03, e le opere di carattere generale strettamente connesse al comparto, cioè:

- delimitazione delle strade e degli spazi di sosta e parcheggi con apposizione di termini inamovibili;
- costruzione delle strade e dei parcheggi secondo quanto sarà definito nel progetto esecutivo;
- costruzione della rete fognaria ed allacciamento



alla rete pubblica con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni costituite da collettori per la raccolta delle acque nere e distinti collettori per la raccolta delle acque meteoriche; i nuovi collettori di immissione serviranno tutti i lotti del comparto ed i lotti edificabili esterni confinanti;

- costruzione della rete di illuminazione pubblica, compresi gli oneri di allacciamento, e consegna dell'impianto all'Amministrazione Comunale per l'esercizio;

- costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, telefono, acquedotto, gas, da realizzare secondo le disposizioni impartite dalle società concessionarie e secondo i progetti esecutivi da approvarsi dal Servizio LL.PP. del Comune di Maranello;

- costruzione dei pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi da approvarsi dal Servizio LL.PP. del Comune di Maranello ed a norma per l'utilizzo degli stessi da parte dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate;

- sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale e la parte

lottizzante, lungo i pedonali, i parcheggi e le strade pubbliche, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, eventuale impianto di irrigazione, compreso impalco di sostegno;

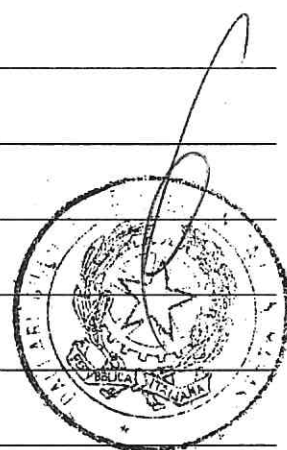
- tracciamento della segnaletica orizzontale, fornitura ed installazione di quella verticale secondo il progetto che dovrà essere presentato dalla parte lottizzante e sottoposto all'approvazione del Serv. LL. PP..

Art. 6 - ESECUZIONE PER STRALCI FUNZIONALI.

Non potrà essere rilasciata alcuna concessione prima del rilascio della concessione relativa alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4.

In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione, ossia entro il 28/5/2012.

Trascorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio o a correggere quanto incompleto o male eseguito, utilizzando le somme versate a garanzia e facendo gravare sulla parte lottizzante o avente causa le eventuali maggiori spese.



Art. 7 - AGIBILITA' ED ABITABILITA' DELLE NUOVE COSTRUZIONI.

I decreti di abitabilità delle nuove costruzioni non potranno comunque essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste sull'intero comparto o sui singoli stralci funzionali, ad eccezione delle pavimentazioni, con tappeto d'usura, di strade e pedonali e dell'installazione dei centri luminosi.

Art. 8 - VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La parte lottizzante dovrà provvedere a presentare al competente Servizio Lavori Pubblici dell'Ufficio Tecnico Comunale di Maranello il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, per conseguire il formale atto relativo alle opere di trasformazione del territorio (concessione) e visto di conformità del Servizio stesso e degli ENTI erogatori.

Tutte le opere dovranno essere eseguite in conformità a tale

progetto esecutivo approvato, alla buona regola d'arte ed alle eventuali prescrizioni impartite dall'ufficio Tecnico Comunale.

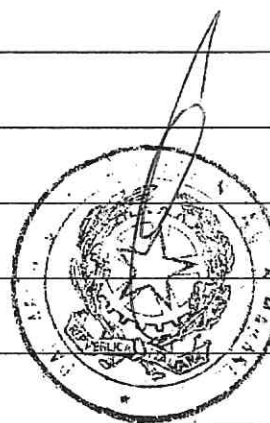
La parte lottizzante dovrà comunicare all'ufficio Tecnico Comunale, congiuntamente alla richiesta di concessione per le opere di trasformazione del territorio, il nominativo del Direttore dei Lavori e quello della Ditta Esecutrice, nonché la data di inizio lavori, onde possa essere effettuato il controllo delle modalità di esecuzione.

Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria la parte lottizzante dovrà darne comunicazione al Servizio LL.PP. richiedendo la visita di collaudo.

Le operazioni di collaudo, qualora non possano essere compiute dall 'Ufficio Tecnico Comunale, per carichi di lavoro correnti all'atto della richiesta che ne impediscano lo svolgimento, potranno essere svolte da professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico della parte lottizzante.

L'incarico professionale dovrà essere affidato al tecnico abilitato entro tre mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera.

L'atto di collaudo dovrà essere effettuato entro tre mesi dalla data riportata nella lettera racco-



mandata con la quale viene comunicata da parte del concessionario l'ultimazione dei lavori.

Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, la parte concessionaria é tenuta, entro dieci mesi dalla comunicazione del Servizio LL.PP., a completare le opere o a versare all'Amministrazione l'onere monetizzato per la realizzazione delle stesse.

Il certificato di collaudo definitivo sarà rilasciato alla parte concessionaria entro tre mesi dalla visita di collaudo.

Entro 60 (sessanta) giorni dall'emissione dell'atto di collaudo definitivo, la parte lottizzante cederà in proprietà le opere e i manufatti in oggetto, nonché le relative aree di pertinenza, al Comune che ne assumerà la gestione e manutenzione.

Art. 9 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La proprietà interessata provvederà a cedere gratuitamente, in forza degli obblighi assunti nella presente convenzione, le aree di urbanizzazione, ed in particolare quelle evidenziate dalla tavola progettuale n. 03, salvo migliore individuazione da effettuarsi in sede di frazionamento e/o rogito.

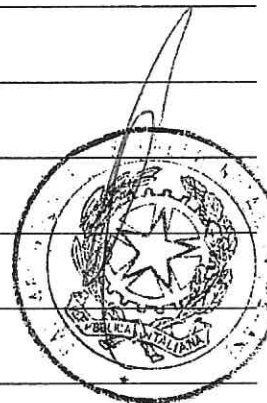
La parte lottizzante si impegna, altresì, a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria nei tempi e nei modi che verranno precisati dall'Ufficio Tecnico LL.PP. sulla base di un progetto esecutivo di tali opere, che la medesima parte si impegna a presentare entro 30 giorni dalla stipula della presente convenzione.

In particolare per quanto concerne la rete fognaria, la rete telefonica ed elettrica si rimanda al parere che verrà espresso dalla SAT, dal Gestore della telefonia e dall' ENEL sul progetto esecutivo degli impianti.

Si dà atto altresì che nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria non vengano realizzate entro i termini consentiti e l'Amministrazione Comunale ritenga di provvedere in merito utilizzando l'apposita garanzia versata, questa dovrà essere opportunamente adeguata secondo gli indici annuali ISTAT per ogni anno trascorso.

Art. 10 - OBBLIGHI DELLA PROPRIETA' IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE.

Sono a carico della parte lottizzante, a propria cura e spese, la realizzazione di parte delle aree a verde pubblico di urbanizzazione secondaria e specificatamente il verde di frangia ai pedonali e



parcheggi previsti.

Sono a carico della medesima parte altresì le opere di sistemazione di dette aree con l'esclusione della messa a dimora di essenze arboree ed arbustive e la formazione del prato.

Art. 11 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

La parte lottizzante si impegna ad adempiere agli obblighi di cessione della porzione di area necessaria per le opere di urbanizzazione secondaria, di cui all' art. 8 L. n. 765/67, agli artt. 3/4 del D.M. 2.4.1968 ed all'art. 46 della L.R. n.47/78 e successive modificazioni.

Più precisamente la parte lottizzante si impegna a cedere gratuitamente, a propria cura e spese, al Comune di Maranello, entro dieci anni dalla stipula della presente convenzione, un'area, della superficie complessiva di mq.22.072 (ventiduemilasettantadue) circa, da destinarsi a verde pubblico e corrispondente allo standard totale offerto nell'intero comparto.

Parte di quest'area, corrispondente al fabbricato e all'area di pertinenza identificati al foglio di mappa catastale n. 5 con il mappale n. 218, sarà ceduta contestualmente alla sottoscrizione della

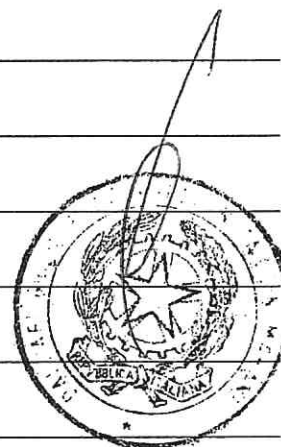
presente convenzione.

Oltre a detta cessione, la parte lottizzante si impegna, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, a dare la disponibilità al Comune di Maranello di una area di circa mq. 1000 (mille), all'interno del mappale n. 579 e limitrofa al mappale n. 218, il tutto per consentire l'accantieramento dei lavori di recupero sul fabbricato esistente.

In particolare la Parte lottizzante cederà al Comune di Maranello tutte le aree di urbanizzazione secondaria come evidenziato nella Tav. n. 03, dandosi atto che la stessa area é in esubero rispetto agli standard di P.R.G. ed in ordine alla stessa è stata presentata dalla proprietà richiesta di variante al vigente P.R.G..

In caso di accoglimento della predetta variante al P.R.G., la parte lottizzante presenterà Variante al Piano Particolareggiato con modifica delle aree di urbanizzazione secondaria da cedere, tali aree di urbanizzazione secondaria non dovranno essere inferiori alla quantità stabilita dalla presente convenzione.

Oltre a tale area la parte lottizzante si impegna a cedere parcheggi di urbanizzazione secondaria per



complessivi mq. 600 (seicento) circa corrispondenti

allo standard totale offerto nell'intero comparto.

Tali parcheggi, considerato che sono ubicati unitariamente ai parcheggi di urbanizzazione primaria, dovranno essere realizzati e resi funzionanti.

Le aree di cessione per urbanizzazione secondaria ammontano quindi complessivamente a mq. 22.672 (ventiduemilaseicentosettantadue).

Le parti confermano rispettivamente di cedere ed accettare le aree sopradescritte nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in particolare libere da oneri fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione e contratti agrari.

Art. 12 - CONCESSIONI EDILIZIE E ONERI DI URBANIZZAZIONE.

Le parti danno concordemente atto che le singole concessioni edilizie per la realizzazione dei fabbricati saranno ulteriormente onerose ai sensi degli artt. 3 e 5 della L. n.765/67 e degli artt. 3 e 4 del D.M. 2.4.1968.

La parte lottizzante si impegna a cedere gratuitamente, a propria cura e spese, al Comune di Maranello, le aree di urbanizzazione secondaria individuate nella tavola allegata n.03, entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione e

senza ulteriore formale richiesta da parte dell'Amministrazione.

Il mancato rispetto dei termini fissati al precedente capoverso comporterà la risoluzione automatica della presente convenzione, ai sensi dell' art. 1456 del C.C.. (clausola risolutiva espressa).

Art. 13 - GARANZIE PER L'ESECUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

Le parti danno concordemente atto che, a garanzia dell'esatto adempimento degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 2, la parte lottizzante fornisce fideiussione che rimarrà disponibile fino al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per un importo di Euro 258.229,22 (duecentocinquantottomiladuecentoventinove virgola ventidue) prestata da Banca Popolare dell'Emilia Romagna per Euro 111.038,23 e da ROLO BANCA 1473 per Euro 147.190,22.

Detta fideiussione manterrà efficacia fino al momento della predetta cessione delle aree di urbanizzazione e potrà essere ridotta progressivamente, a richiesta della parte lottizzante, in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori di urbanizzazione.



Art. 14 - OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

L'Amministrazione Comunale dovrà dotare la zona di pubblici servizi in conformità alle necessità del quartiere e contemporaneamente allo svolgersi dello stesso.

Art. 15 - ONERI FISCALI ED ACCESSORI.

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 parte lottizzante.

Per tali atti saranno richieste l'esenzione fiscale 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. 16 - PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI.

1. La manutenzione di tutte le aree pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto avverrà a cura e spese della proprietà fino al momento della presa in carico ufficiale da parte dell'Amministrazione Comunale.

2. La presente convenzione ha la validità di 10 anni dalla data odierna.

3. La proprietà si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di Piano Particolareggiato. In ogni caso per eventuali inadempienze la proprietà è responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale a tutti gli effetti.

4. Sono completamente a carico della parte lottizzante tutte le spese e gli oneri per la sdemanializzazione della strada vicinale Ghiarola relativamente al tratto interessato al comparto.

Art. 17 - SANZIONI

a) Per quanto attiene la parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale potrà concedere 180 (centottanta) giorni per la loro regolarizzazione dalla data prevista al precedente art. 8, trascorsi i quali si procederà a fare ultimare o correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sulla proprietà l'eventuale maggior spesa.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai comparenti e da essi, a mia interpellanza, approvato.

Dattiloscritto con nastro indelebile a norma di legge da persona di mia fiducia e completato di mio

pugno su questi sei fogli bollati per pagine ventuno e fin qui della successiva e sottoscritto in calce ed in margine dai Comparenti e da me notaio a norma di legge.

F.to Cleto Ramini;

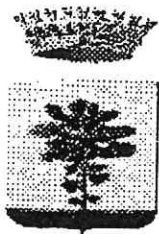
F.to Bini Maria Grazia;

F.to Bini Paola;

F.to Bini Anna;

F.to Olivieri Carlo;

F.to Giulio Dallari - Notaio.



COMUNE DI MARANELLO
Provincia di Modena



DECRETO N.	221
Data di registrazione	23/05/2002

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO N° 22, VIA FONDA.
AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE ED ALL'
ACQUISTO DI UN FABBRICATO CON RELATIVA AREA DI
PERTINENZA.

**Il Dirigente dell'Area
TECNICA**

Premesso:

- che con delibera di Giunta comunale nr. 89 del 18/09/2001 si approvava, fra l'altro, la convenzione urbanistica con le Ditte Cà Alessandri s.a.s. di Maranello, sorelle Pezzuoli di Maranello, rappresentate dalla Sig.ra Bini Paola in forza di procura speciale, e Al.pa.da. s.r.l. di Pavullo (Mo), rappresentata da Olivieri Carlo, per la realizzazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "P.P. n° 22, Via Fonda";
- che occorre ora procedere alla stipula della convenzione urbanistica individuando il firmatario per conto dell'Amministrazione comunale;

Visti:

- il D.lgs 18 agosto 2000 nr.267 con il quale si è approvato il nuovo testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali;
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento per l'ordinamento dei servizi e degli uffici;
- il regolamento dei contratti;
- la delibera di giunta comunale nr. 2 del 15/1/2002 con la quale è stato assegnato il P.E.G. per l'esercizio 2002;

D E C R E T A

- 1) Di autorizzare la stipula della convenzione urbanistica relativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Via Fonda";
- 2) Di procedere all'acquisizione gratuita del fabbricato e all'area di pertinenza identificati al foglio di mappa catastale n. 5, mapp. n. 218, come previsto dalla suddetta convenzione;
- 3) Di dare atto che nello stipulando atto notarile interverrà per l'Amministrazione comunale il



sottoscritto o, in sua assenza, il Segretario Generale Rega Dott. Nicola ai sensi dell'art. 79, comma 4, del vigente Statuto comunale;

- 4) Di dare ulteriormente atto che in caso di assenza anche del Segretario generale interverrà nella stipula della convenzione il titolare della Posizione Organizzativa del Servizio Progettazione, Ing. Faino Salvatore, che svolge le funzioni vicarie del sottoscritto Direttore di Area, in forza dei disposti dell'art.17, comma 1, del vigente Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- 5) Di precisare che il presente provvedimento non comporta alcuna spesa.

Data di Emissione: 22/05/2002

Il Dirigente dell'Area
Ramini Cleto

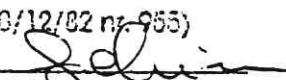


COMUNE DI MARANELLO
(Provincia di Modena)

La presente copia composta di nr. 2 fogli
fogli è conforme all'originale esistente presso
questo Ufficio e si rilascia ai sensi dell'art. 18 del
D.P.R. 445 del 20/12/2000. Esente da bollo
per uso AMMINISTRATIVO

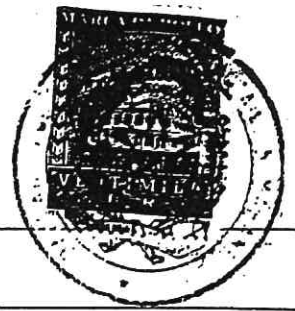
(Allegato B. D.P.R. 26/10/72 nr. 642 come sostituito
dal D.P.R. 30/12/82 nr. 953)

Maranello, lì _____


Il Funzionario Incaricato

NOTAIO
Via Carlo, 68 - Tel. 059 - 8433.96
41053 MARANELLO (Modena)

ALLEGATO "B" AL REPERTORIO
N.102779/25688



PROCURA SPECIALE

REPERTORIO N° 97759

FASCICOLO N° 23055

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila, oggi ventitrè del mese di febbraio.

23 - 2 - 2000

In Maranello, Via Vignola n° 81.

Avanti a me Dott. GIULIO DALLARI, Notaio in Maranello, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, non assistito dai testimoni per espressa, concorde e da me consentita rinuncia delle Comparenti, sono presenti le signore:

= PEZZUOLI PRASSEDE, nata a Maranello (MO) il 18 (diciotto) dicembre 1915 (millenovecentoquindici), residente a Maranello, Via Vignola n.81, casalinga, la quale dichiara che il suo Codice Fiscale è:
"PZZ PSS 15T58 E904R";

= PEZZUOLI MARIA LUIGIA, nata a Maranello (MO) il 15 (quindici) gennaio 1917 (millenovecentodiciassette), residente a Maranello, Via Vignola n.89, casalinga, la quale dichiara che il suo Codice Fiscale è: "PZZ MLG 17A55 E904D";

= PEZZUOLI CELESTINA, nata a Maranello (MO) il 22 (ventidue) gennaio 1919 (millenovecentodiciannove), residente a Maranello, Via Vignola n.81, casalinga, la quale dichiara che il suo Codice Fiscale è:

registrato a Segretario
13-3-2000
n° 228
vol.
mod. 1° atti pubblici
esatto L. 257000



"PZZ CST 19A62 E904J";

= PEZZUOLI IOLANDA, nata a Maranello (MO) il 27
(ventisette) agosto 1921 (millenovecentoventuno),
residente a Modena, Via Carlo Sigonio n.123, casa-
linga, la quale dichiara che il suo Codice Fiscale
è: "PZZ LND 21M67 E904K";

= PEZZUOLI ANNA, nata a Maranello (MO) il dì 8 (ot-
to) maggio 1925 (millenovecentoventicinque), resi-
dente a Maranello, Via Vignola n.81, casalinga, la
quale dichiara che il suo Codice Fiscale è:

"PZZ NNA 25E48 E904E".

Comparenti della cui identità personale io Notaio
sono certo, le quali

premessò

= che esse sono comproprietarie di un terreno sito
in Maranello e distinto in catasto terreni di detto
comune nel modo seguente:

Partita 2145, foglio 5, mappali:

438 - 436 - 439 - 442;

= che il suddetto terreno è ricompreso nel Piano
Particolareggiato denominato "DI VIA FONDA";

ciò premessò

le comparenti

nominano e costituiscono

quale loro procuratrice speciale e per quanto infra

generale, la signora: BINI PAOLA, nata a Maranello (MO) il 27 dicembre 1942, residente a Maranello, Via Vittorio Veneto n.40 (BNI PLA 42T67 E904D);



affinchè

a nome, per conto ed in rappresentanza di esse costituenti ed eventualmente in concorso con i proprietari degli altri terreni, provveda a:

- predisporre e presentare al Comune di Maranello per la necessaria approvazione il Piano Particolareggiato relativo al sopra descritto terreno, conferendo a tal fine incarichi professionali a tecnici e professionisti in genere;

- presentare istanze e domande;

- sottoscrivere convenzioni;

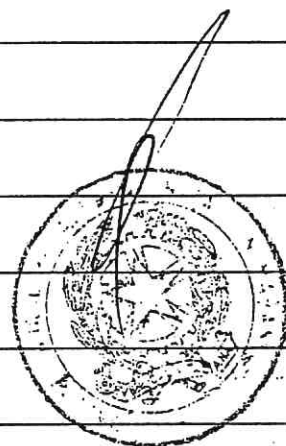
- acquistare, vendere e permutare porzioni di terreno all'interno del Piano particolareggiato, procedendo alle necessarie compensazioni con i proprietari degli altri terreni rientranti nel Piano Particolareggiato;

- frazionare e lottizzare il terreno;

- eseguire le opere di urbanizzazione stipulando i necessari contratti di appalto;

- cedere gratuitamente al comune di Maranello le aree di urbanizzazione primaria e secondaria;

- stipulare contratti per la costruzione di uno o



più fabbricati sul terreno sopra descritto;

- vendere appezzamenti di terreno e/o fabbricati e-
ventualmente realizzati o porzioni degli stessi e
quindi sottoscrivere a nome, per conto ed in rap-
presentanza delle costituenti i relativi contratti,
fissare il prezzo di vendita ed incassarlo, rila-
sciando quietanza; accordare eventualmente dilazio-
ni di pagamento anche con rinuncia all'ipoteca le-
gale;

- espletare ogni altra formalità inerente e com-
piere quanto si renderà necessario per l'espleta-
mento dell'incarico conferitole, anche se qui non
espressamente previsto, senza che mai si possa op-
porre alla nominata procuratrice carenza od impre-
cisione di poteri.

Il tutto con promessa di rato e valido sotto gli
obblighi di legge.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto
che è stato da me letto alle Comparenti e da esse a
mia interpellanza, approvato.

Dattiloscritto con nastro indelebile a norma di
legge da persona di mia fiducia e completato di mio
pugno su questi due fogli bollati per pagine quat-
tro e fin qui della successiva e sottoscritto in
calce ed in margine dalle Comparenti e da me Notaio

a norma di legge.

F.to Pezzuoli Prassede

F.to Pezzuoli Maria Luigia

F.to Pezzuoli Celestina

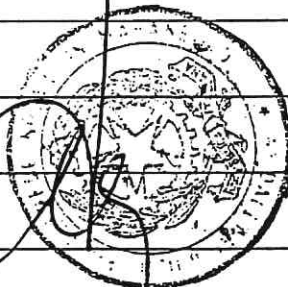
F.to Pezzuoli Iolanda

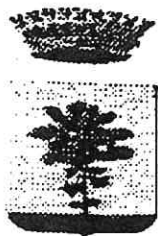
F.to Pezzuoli Anna

F.to GIULIO DALLARI - NOTAIO

La presente copia composta di due fogli separati,
per complessive facciate cinque, è perfettamente
conforme al suo originale ai miei atti e si rila-
scia per la proceetree nominata.

Maranello, li 21 Maggio 2002





COMUNE DI MARANELLO
Provincia di Modena

**COPIA CONFORME
ALL' ORIGINALE**

**ALLEGATO "C" AL
REP. N. 102779/25688**

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Copia

N. 89 del 18/09/2001



**OGGETTO : LOCALITA' CROCIALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO VIA FONDA -
CROCIALE. APPROVAZIONE**

L'anno **duemilauno**, addì **diciotto** del mese di **settembre**, alle ore **15,00**, nella **Residenza Municipale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco **Giancarlo Bertacchini** la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Generale **Rega Dott. Nicola**

Intervengono i Signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
BERTACCHINI Giancarlo	SINDACO	SI
GIUSTI Andrea	VICE-SINDACO	SI
RABITTI Giorgia	ASSESSORE	SI
CUOGHI Enea	ASSESSORE	SI
TESTI Letizia	ASSESSORE	SI
ZACCARDO Luigi	ASSESSORE	SI

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO : LOCALITA' CROCIALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO VIA FONDA - CROCIALE. APPROVAZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che il vigente Piano Regolatore Generale, in località Crociale - via Fonda di Maranello, individua un'area sottoposta ad intervento urbanistico preventivo quale zona in parte destinata a *nuovi insediamenti residenziali* (zona omogenea tipo C) e parte a *zone per attrezzature di servizio residenziale* nonché *zone a verde pubblico di complesso insediativo elementare*;
- che il Piano dei Servizi del territorio comunale, parte integrante e sostanziale del vigente P.R.G., qualifica la suddetta zona per *servizi residenziali* quale *area attrezzata a verde e parcheggi al servizio del Centro Giovani* ed altresì qualifica la suddetta zona a *verde pubblico* quale area in parte destinata a *fascia boscata, a pista ciclabile, a verde alberato a protezione della pista ciclabile* nonché *ad area attrezzata a parco-gioco per ragazzi*;
- che le prescrizioni di cui alle *"zone omogenee di tipo C - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali"* e le prescrizioni di cui alle *"zone a verde pubblico di complesso insediativo elementare"* sono rispettivamente contenute all'art. 79 della Normativa Tecnica di Progetto del vigente P.R.G. e successive varianti, e all'art. 109 della medesima Normativa Tecnica di Progetto nonché alle Norme tecniche attuative del citato Piano dei servizi del territorio comunale;
- che con propria deliberazione n. 118 del 20/07/1999 la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 47/1978 e s.m.i., ha invitato la proprietà alla presentazione del Piano particolareggiato di iniziativa privata in oggetto, fissando termine di trenta giorni;
- che con propria istanza pervenuta al Comune di Maranello in data 15/09/1999 prot. 12527, i proprietari Cà Alessandrini sas, Pezzuoli Anna, Pezzuoli Prassede, Pezzuoli Maria Luigia, Pezzuoli Celstina, Pezzuoli Iolanda, Alpada srl, hanno inoltrato richiesta di proroga dei termini di presentazione del piano particolareggiato così come indicati dalla delib. G.C. n. 118 del 20/07/1999;
- che con propria deliberazione n. 164 del 12/10/1999 la Giunta Comunale, ha provveduto ad indicare un nuovo termine per la presentazione del piano particolareggiato in oggetto;
- che con ulteriore istanza pervenuta in data 17/11/1999 prot. 15843 i proprietari di cui al precedente punto 5), hanno richiesto nuova proroga dei termini di presentazione del piano particolareggiato;
- che in data 25.02.2000 prot. 2601 la proprietà ha presentato il "Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto Crociale via Fonda" costituito dai seguenti elaborati:
 - a. Tav. 1: stato di fatto: zonizzazione - rilievo planoaltimetrico; planimetrie (prot.n. 2601 del 25.02.2000);
 - b. Tav. 2: stato di fatto: profili del terreno; sezioni longitudinali e trasversali (prot.n.

- 2601 del 25.02.2000);
- c.Tav. 3: progetto: zonizzazione - planivolumetrico; planimetrie (prot.n. 2601 del 25.02.2000);
- d.Tav. 4: progetto: profili del terreno; sezioni longitudinali e trasversali (prot.n. 2601 del 25.02.2000);
- e.Tav. 5: progetto: planimetria generale quotata; planimetria (prot.n. 2601 del 25.02.2000);
- f.Tav. 6: progetto: schemi reti adduzione acqua potabile e gas; planimetria (prot.n. 2601 del 25.02.2000);
- g.Tav. 7: progetto: schemi reti telefonica ed elettrica; planimetria (prot.n. 2601 del 25.02.2000);
- h.Tav. 8: progetto: schema rete di illuminazione pubblica; planimetria (prot.n. 2601 del 25.02.2000);
- i.Tav. 9: progetto: schema punti raccolta R.S.U. e rete fognaria; planimetria (prot.n. 2601 del 25.02.2000);
- l.Relazione generale (prot.n. 2601 del 25.02.2000);
- m.Norme tecniche di attuazione (prot.n. 2601 del 25.02.2000);
- n.Relazione geologica e tecnica (prot.n. 2601 del 25.02.2000)

- che in data 23/03/2000 prot. 4125 il Servizio Urbanistica Edilizia ha chiesto documentazione integrativa consistente in dimostrazione del titolo alla presentazione del piano, schema di convenzione, visto degli enti gestori degli impianti a rete;
- che in data 23/03/2000 prot. 4212 è stato chiesto il parere di competenza all' USL di Modena, di cui all'art. 19 lettera h) della L.R. n. 19/82 come modificato dall'art. 18 della L.R. n. 33/90;
- che in data 22/04/2000 prot. 5944 è pervenuta la seguente documentazione:
 - a - autocertificazioni attestanti la proprietà (Al.Pa.Da srl, Cà Alessandri, Pezzuoli Anna, Pezzuoli Prassede, Pezzuoli Maria Luigia, Pezzuoli Celestina, Barbanti Silvia Clementina, Barbanti Silvia Giulia, Lolli Maria Pia);
 - b - procure speciali di delega alla firma di Bini Paola per conto di Cà Alessandri sas, Pezzuoli Prassede, Pezzuoli Maria Luigia, Pezzuoli Celestina e Pezzuoli Iolanda.
- che in data 04/10/2000 prot. 14576 sono pervenuti i seguenti ulteriori elaborati ad integrazione della documentazione del piano particolareggiato in oggetto:
 - a - Bozza di convenzione (prot.n. 14576 del 04/10/2000);
 - b - dichiarazione di acquisto da parte di Cà Alessandri, Pezzuoli Anna, Pezzuoli Maria Luigia, Pezzuoli Prassede, Pezzuoli Celestina, Pezzuoli Iolanda, Al.Pa.Da. srl nei confronti di Barbanti Silvia Clementina, Barbanti Silvia Giulia, Lolli Maria Pia;
- che in data 12/10/2000 prot. 15106 sono pervenuti i seguenti ulteriori elaborati ad integrazione della documentazione del piano particolareggiato in oggetto:
 - a - Bozza di convenzione (prot.n. 15106 del 12/10/2000);
 - b - parere della Snam in data 31/07/2000 (prot. n. 15106 del 12/10/2000);
 - c - parere del gestore di telefonia scelto dalla proprietà (Telecom) del 28/04/2000 (prot. 15106 del 12/10/2000);
- che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato via Fonda - Crociale, costituito dagli elementi descritti ai precedenti punti 8) e 13a), unitamente alla dichiarazione di cui all'art. 49 lettera p) della L.R. n. 47/1978 e s.m.i. (prot. 15032 del 11/10/2000), è stato depositato presso la Segreteria del Comune dal giorno 13 ottobre 2000 per trenta giorni consecutivi, fino al giorno 12 novembre 2000;
- che dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante "Avviso di

deposito" prot. 18197 affisso all'Albo Pretorio del Comune dal 13/10/2000 a tutto il 12/11/2000;

- che non sono pervenute osservazioni ai sensi dell'art. 25 comma 5 della L.R. n. 47/1978 e s.m.i.;
- che in data 10/02/2001 prot. 2398 è stato chiesto il parere di competenza all' USL di Modena e all' ARPA territorialmente competente, ai sensi della L.R. n. 30/2000;

VISTO:

- il parere espresso in data 07.04.2000 prot. 4014/R di ARPA Provinciale di Modena, Sezione territoriale di Sassuolo-Vignola (qui pervenuto in data 15.04.2000 prot. 5622);
- il parere espresso in data 02.05.2000 prot. 3371 di USL Unità operativa di Sassuolo (qui pervenuto in data 10.05.2000 prot. 6723);
- il parere espresso in data 23/03/2000 prot. 0533 e in data 31/07/2000 prot. 1649 dell'Azienda Snam in merito alle opere di variante e protezione delle condotte gas metano (qui pervenuti in data 12.10.2000 prot. 15106);
- il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 14.03.2001;
- il parere espresso dall'ARPA Sezione Provinciale di Modena in merito agli impianti elettrici a 15 Kv in progetto (qui pervenuto in data 19/03/2001 prot. n. 4583);
- il parere del Servizio Patrimonio e manutenzione del Comune di Maranello del 19/03/2001 prot. n. 4633;
- il parere del Servizio Ambiente del Comune di Maranello del 21/03/2001 prot. n. 4777;
- il parere espresso dall'Azienda Enel in merito agli impianti elettrici a 15 Kv in progetto (qui pervenuto in data 24/03/2001, prot. 5029);
- il parere espresso dal Servizio LL.PP. e verde del Comune di Maranello del 21/04/2001 prot n. 6764;
- l'istruttoria tecnica del Servizio Urbanistica ed Edilizia in data 13 settembre 2001;
- il parere espresso in data 08/05/2000 dalla 4° Commissione Consiliare (Lavori Pubblici - Edilizia Urbanistica - Ambiente - Patrimonio Manutenzione Attività Produttive)

CONSIDERATO:

- che in data 12/10/2000 prot. 15106 la proprietà ha trasmesso il parere favorevole con prescrizione espresso in data 28/04/2000 prot 3699 dal gestore dei servizi di telefonia scelto dai proprietari (Telecom), con allegato il seguente elaborato grafico provvisto di visto:
 - a) Tav. 7*: progetto: schemi reti telefonica ed elettrica; planimetria (prot. 15106 del 12/10/2000);
- che in data 09/03/2001 prot. n. 4039, in recepimento del parere dell'Azienda Snam, è pervenuta dichiarazione resa dal tecnico progettista arch. Livio Benevelli di avvenuta approvazione della Snam per il visto e il parere di competenza, del seguente elaborato



viene allegato:

progetto: schema linea principale gas metano; planimetria (prot. 4039 del 03/2001);

e in data 31/05/2001 prot. n. 9127 la proprietà ha consegnato i seguenti elaborati ortanti il visto e parere favorevole dell'Azienda SAT:

Tav. 6: progetto: schemi reti adduzione acqua potabile e gas; planimetria (prot. n. 9127 del 31/05/2001);

Tav. 9Var: progetto: schemi punti raccolta RSU e fognatura; planimetria (prot. 9127 del 31/05/2001);

le in recepimento dei pareri dell' A.U.S.L., ARPA, Commissione Edilizia Comunale, servizio Patrimonio e manutenzione, Servizio Ambiente, Servizio LL.PP. e verde, la proprietà in data 19/07/2001 prot.n. 11985, ha provveduto alle necessarie modifiche e integrazione del progetto di Piano Particolareggiato, mediante presentazione dei seguenti ulteriori elaborati sostitutivi:

Tav. 3: progetto: zonizzazione - planivolumetrico; planimetrie (prot.n. 11985 del 19/07/2001)

Norme tecniche di attuazione (prot.n. 11985 del 19/07/2001);

Bozza di convenzione (prot.n. 11985 del 19/07/2001);

che le rettifiche ed integrazioni apportate al progetto di Piano Particolareggiato in oggetto, successivamente alla data di deposito presso la Segreteria del Comune, consistono sostanzialmente in modificazioni di entità contenute e in specificazioni di dettaglio, tutte non costituenti variante sostanziale, motivo per cui si può prescindere dalle procedure di ulteriore ripubblicazione;

ISTO

la Legge n. 1150 del 17.08.1942 e s.m.i.;

la L.R. n. 47 del 07.12.1978 e s.m.i.;

la L.R. n. 46 del 08.11.1988;

- lo Statuto del Comune di Maranello approvato con deliberazione di C.C. n. 2 del 15/02/01 e n. 8 del 03/04/01, e in particolare l'art. 75 comma 4 lettera h);

i pareri favorevoli espressi ai sensi di legge che si allegano all'originale del presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Con voto unanime

DELIBERA

1. di dare atto che non sono state presentate osservazioni al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato via Fonda - Crociale, ai sensi del comma 5 art. 25 della L.R. n. 47/1978 e s.m.i.;
2. di dare atto che, successivamente al deposito presso l'Ufficio Segreteria del Comune, il progetto di Piano particolareggiato di cui all'oggetto è stato in parte rettificato e integrato in recepimento dei pareri espressi di cui in narrativa;
3. di dare atto che le suddette modificazioni costituiscono variazioni di modesta entità che non apportano variazioni sostanziali al Piano Particolareggiato in oggetto, per cui si prescinde dalla ripubblicazione dello stesso;
4. di dare atto che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto si inquadra nelle vigenti prescrizioni di PRG e del Piano dei Servizi;
5. di approvare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i. il

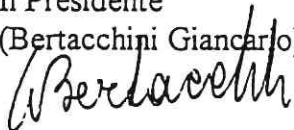
"Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato via Fonda - Crociale",
redatto dall' arch. Livio Benevelli, che si compone degli elaborati tecnici presentati in
data 25.02.2000 prot. 2601, così come sostituiti e integrati in data 22.04.2000 prot.
5944, in data 04.10.2000 prot. 14576, in data 12.10.2000 prot. 15106, in data
09.03.2001 prot. 4039 ed ulteriormente integrati e modificati con prot. 9127 in data
31/05/2001 e con prot. 11985 in data 19/07/2001, di seguito elencati:

- a. Tav. 1: stato di fatto: zonizzazione - rilievo planoaltimetrico; planimetrie (prot.n.
2601 del 25.02.2000);
 - b. Tav. 2: stato di fatto: profili del terreno; sezioni longitudinali e trasversali (prot.n.
2601 del 25.02.2000);
 - c. Tav. 3: progetto: zonizzazione - planivolumetrico; planimetrie (prot.n. 11985 del
19/07/01);
 - d. Tav. 4: progetto: profili del terreno; sezioni longitudinali e trasversali (prot.n. 2601
del 25.02.2000);
 - e. Tav. 5: progetto: planimetria generale quotata; planimetria (prot.n. 2601 del
25.02.2000);
 - f. Tav. 6: progetto: schemi reti adduzione acqua potabile e gas; planimetria (prot.n.
2601 del 25.02.2000);
 - g. Tav. 6: progetto: schemi reti adduzione acqua potabile e gas; planimetria con visti
Sat (prot.n. 9127 del 31/05/01);
 - h. Tav. 7: progetto: schemi reti telefonica ed elettrica; planimetria (prot.n. 2601 del
25.02.2000);
 - i. Tav. 7*: progetto: schemi reti telefonica ed elettrica; planimetria con visto del
gestore di telefonia scelto dalla proprietà (Telecom) (prot.n. 15106 del
12/10/2000)
 - l. Tav. 8: progetto: schema rete di illuminazione pubblica; planimetria (prot.n. 2601
del 25.02.2000);
 - m. Tav. 9: progetto: schema punti raccolta R.S.U. e rete fognaria; planimetria (prot.n.
2601 del 25.02.2000);
 - n. Tav. 9Var: progetto: schema punti raccolta R.S.U. e rete fognaria; planimetria con
visti Sat (prot.n. 9127 del 31/05/01);
 - o. progetto: schema linea principale gas metano; planimetria (prot. 4039 del
09/03/01)
 - p. Relazione generale (prot.n. 2601 del 25.02.2000);
 - q. Norme tecniche di attuazione (prot.n. 11985 del 19/07/01);
 - r. Bozza di convenzione (prot. 11985 del 19/07/01)
 - n. Relazione geologica e tecnica (prot.n. 2601 del 25.02.2000);
6. di sottoporre l'approvazione alle condizioni di seguito elencate quali sono scaturite
dall'iter approvativo ; si dà atto che gli elaborati progettuali saranno
conseguentemente modificati e integrati:
- a - in riferimento al parere dell' ARPA del 15/03/01 (ns. prot. 4583 del 19/03/01),
per la cabina MT/BT si specifica nelle norme di attuazione che il gestore
dell'impianto dovrà attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0.2
microTesla;
 - b -
inserire in convenzione apposito impegno da parte della proprietà ad assumere
ogni onere ai fini della sdemanializzazione della strada vicinale di Ghiarola;
occorre altresì specificare nelle norme tecniche di attuazione del PP che le filette
di contenimento non saranno realizzate a spigolo vivo;
 - c -il rilascio della concessione edilizia relativa al lotto n. 10 per la realizzazione di
edifici residenziali, potrà avvenire solo ove sia dimostrato il rispetto delle
disposizioni della L.R. n. 30/2000 e relativa direttiva applicativa di cui alla delib.
di G.R. n. 197/2000, anche tramite recepimento delle indicazioni contenute
nell'elaborato "Stato di progetto" allegato al parere dell'azienda Enel pervenuto

- in data 24/03/01 prot. 5029: si integrano di conseguenza le norme di attuazione,
- d -ai fini del perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla al ricettore, di cui alla LR n. 30/2000 e relativa direttiva applicativa, si specificherà nelle norme di attuazione che deve essere osservato il dimensionamento della fascia laterale alla linea elettrica nei termini indicati al capo IV della direttiva applicativa di cui alla delib. GR n. 197/2001, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti;
- e- occorre specificare, ove indicato nei vari atti, che l'azienda segnalata quale gestore e attuatore dell'impianto di telefonia è stata autonomamente scelta dalla proprietà;
- f -allo scopo di consentire l'avvio dei lavori di recupero del fabbricato da adibire a centro giovani occorre prevedere, indicandolo specificamente in convenzione, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione stessa, oltre alla cessione dello stesso e dell'area di pertinenza di cui al mapp. 218 foglio 5, così come già proposto dalla proprietà, anche la disponibilità delle superfici limitrofe indicate nella cartografia di P.P. quali aree di urbanizzazione secondaria e a servizi da cedere;
- g -occorre precisare nelle norme di attuazione, che l'approvazione del P.P. in oggetto non comporta l'individuazione di corridoi di fattibilità per la localizzazione delle linee ed impianti elettrici, che saranno definiti con le procedure indicate all'art. 13 punto 13.2 della direttiva applicativa di cui alla delib. G.R. n. 197/2001;
7. di demandare ai competenti Uffici Comunali la cura degli adempimenti prescritti dalla vigente normativa urbanistica per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato in oggetto, comprendenti il raccordo degli elaborati con le condizioni di cui al precedente punto 6.

APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente
(Bertacchini Giancarlo)



Il Segretario Generale
(Rega Dott. Nicola)



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

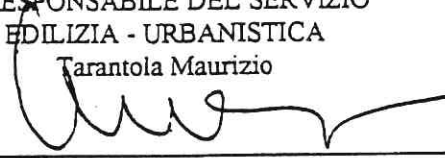
Oggetto : LOCALITA' CROCIALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO VIA FONDA - CROCIALE.
APPROVAZIONE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma, D.Leg. 267/2000. in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Maranello, li 17/09/2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA - URBANISTICA
Tarantola Maurizio



PARERE DI CONFORMITA'

"La proposta di deliberazione è conforme alle norme legislative, statuarie e regolamentari.

La presente è stata redatta con l'assistenza giuridico-amministrativa del Segretario Generale in applicazione dei disposti di cui al vigente statuto comunale.

Motivi ed osservazioni:

Maranello, li 17-9-2001

IL SEGRETARIO GENERALE
Rega Dott. Nicola



IL SINDACO
f.to (Giancarlo Bertacchini)

Il Segretario Generale
f.to (Rega Dott. Nicola)



ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

☒ che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il : 24 settembre 2001 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Li 24/09/2001

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Rega Dott. Nicola

ATTI SOTTOPOSTI A CONTROLLO

La presente deliberazione è pervenuta alla sez. di Controllo in data _____, prot. n. _____.

La Sezione di Controllo ha chiesto la produzione di elementi integrativi, che Le sono stati trasmessi con nota / delibera prot. n. _____ del _____.

Controdeduzioni pervenute alla Sezione Prov. Di Controllo in data: _____, prot. n. _____.

La Sezione di Controllo ha convocato in audizione i rappresentanti dell'Ente in data _____.

Li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Rega Dott. Nicola

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

☒ è divenuta esecutiva il 04/10/2001 ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D.Leg. 267/2000.

è divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 127, comma 1°, del T.U. - D.Lgs 18/08/2000 n. 267.

☐ è stata parzialmente annullata dal Co.Re.Co. con comunicazione prot. n. _____ del _____.

☐ è stata annullata dal Co.Re.Co. con comunicazione prot. n. _____ del _____.

Li 04/10/2001

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Rega Dott. Nicola

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA RIPUBBLICAZIONE

Si attesta:

☐ che copia della presente deliberazione è stata ripubblicata all'Albo Pretorio del Comune il : _____ per 15 giorni consecutivi e contro di essa non sono state prodotte opposizioni.

Li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Rega Dott. Nicola

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Li, 17 DIC. 2001

L'INCARICATO
Orietta Valmori



La presente copia composta di dieci fogli separati,
per complessive facciate trentotto, è perfettamente
conforme al suo originale ai miei atti e si rila-
scia per "Imm. Ac. p. d. do sce"

Maranello, li 26 10 2002





Città di Maranello

Comune di Maranello
Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

Accordo di cui alla Deliberazione di G.C. del 85 n. 23/07/2013



**Proposta finalizzata all'accoglimento parziale dell'osservazione
presentata nell'ambito del procedimento di approvazione della
variante al Piano Strutturale Comunale di Maranello**

Proprietà interessata:
Soc. Immobiliare AL.PA.DA. S.r.l.

ACCORDO
ai sensi dell'art. 11 della L.7 agosto 1990, n. 241 e smi



ACCORDO

ai sensi dell'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 s.m.i., per l'accoglimento parziale dell'osservazione presentata nell'ambito del procedimento di approvazione della variante al Piano Strutturale Comunale di Maranello

Il giorno 25/07/2013 presso l'ufficio tecnico del Comune di Maranello, tra i signori:

Arch. **Roberto Bolondi**, Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Maranello, nato a Modena il 17/07/1972 residente per la carica presso il Municipio di Maranello, P.I.V.A.: 00262700362;

e:



il Sig. **Olivieri Carlo** nato a Formigine (MO) il 14/10/1948 e residente in Fiorano Modeneze (MO) via Ghiarella n 144 C.F. LVRCL48R14D711G in qualità di legale rappresentante della Società "Immobiliare AL.PA.DA. S.r.l." proprietaria delle aree oggetto dell'accordo (di seguito denominato contraente)

PREMESSO

- 
- a) l'art 11 – *Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento* della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. al comma 1 recita: *"1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo."*
 - b) Il Comune di Maranello ha approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2008 ed è entrato in vigore in data 27/08/2008, in seguito alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (BUR);
 - c) Il Comune di Maranello ha adottato una variante al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 7/02/2013;
 - d) il contraente ha presentato una osservazione alla variante di P.S.C. ai sensi del comma 6 lett. b) dell'art. 32 della L.R. 20/2000 ricevuta il 8/05/2013 con prot. 6779 e registrata con il n. 25 nell'elenco delle osservazioni pervenute;

- e) l'area oggetto dell'osservazione è identificata nel P.S.C. vigente in parte nell'ambito AN.2a (ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC), parte come ambito AC (ambiti urbani consolidati) e parte come ambito ECO (ambiti per dotazioni ecologiche ed ambientali);
- f) l'ambito AN.2a è stato oggetto del Piano Particolareggiato denominato "Via Fonda" che ha consentito all'amministrazione comunale di acquisire gli immobili e le aree adiacenti al fabbricato, che è diventato attualmente il centro giovani del Comune di Maranello;
- g) che la Soc. "Immobiliare AL.PA.DA. S.r.l." è proprietaria dei seguenti terreni posti in comune di Maranello (MO) e identificati catastalmente con i seguenti dati: Fg. 5 – particelle n 489, 652, 653, 665, 676, 679, 683, 708, 782, 783, 785, 786, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821 e 822;
- h) il richiedente è proprietario di una porzione di terreno, attualmente classificato come ambito ECO, posto a est del centro giovani verso le aree agricole;
- i) l'osservazione propone uno scambio di aree, tra quelle previste nel PUA per l'ambito AN.2a con l'ambito ECO, in quanto risulta evidente la volontà di insediare un'attività economica del contraente e parte delle superfici edificatorie derivanti dalle altre aree di proprietà, nell'area vicina all'incrocio di via Fonda con via Vignola, consentendo di spostare le aree funzionali alle attività sportive e di animazione del centro giovani verso l'ambito agricolo;
- j) è interesse dell'Amministrazione Comunale risolvere le problematiche attualmente generate dalla necessità di completare il PUA scaduto denominato "via Fonda", per le parti non attuate, e al contempo dotare il centro giovani di aree maggiormente fruibili e di nuovi parcheggi a servizio dei propri utenti;
- k) per raggiungere quanto sopra enunciato l'Amministrazione Comunale deve elaborare delle modifiche cartografiche e normative alla strumentazione urbanistica comunale adottata per premettere l'attuazione dell'accordo sottoscritto dal contraente e dall'Amministrazione Comunale;
- l) che 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 (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate);





- m) che 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;
- n) il presente accordo è stato portato all'attenzione della Giunta Comunale che ha espresso il proprio positivo parere con deliberazione n. 85 del 23/07/2013;

PRESO ATTO

- 1) che al fine di attuare i contenuti dell'accordo, occorre procedere per la definizione di una nuova scheda grafica e normativa per il comparto;
- 2) Che detto accordo, dovrà essere pertanto sottoscritto dalla proprietà che dispone e gestisce le aree del comparto;
- 3) Che solamente successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico generale, si potrà dare attuazione alle nuove previsioni per l'ambito;

RITENUTO:

- a) che la proposta formulata dalla proprietà risulti meritevole di accoglimento e pertanto di inserimento nella proposta di variante al Piano Strutturale Comunale vigente;
- b) che l'Amministrazione Comunale ritiene in particolare garantito il rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinate e vigenti, nonché l'assenza di pregiudizio per i terzi;

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue,

Art. 1 – Premesse

1. La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente intesa e si devono intendere qui integralmente riportati. L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.

Art. 2 – Principio di leale collaborazione

1. I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.
2. I firmatari del presente accordo 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, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei singoli documenti di pianificazione.

Art. 3 – Oggetto dell'accordo

1. Il presente accordo regola la definizione delle direttive e le prescrizioni urbanistiche previste per l'ambito denominato "AN.2a Crociale-via Fonda" nel PSC di Maranello;
2. Con il presente accordo si intende, pertanto, concordare le modalità di attuazione della suddetta proposta, i cui contenuti costituiscono oggetto di variante al PSC vigente .
3. L'accordo riguarda un area classificata parte nell'ambito AN.2a (ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC), parte come ambito AC (ambiti urbani consolidati) e parte come ambito ECO (ambiti per dotazioni ecologiche ed ambientali);
4. La variante al PSC identificherà un nuovo perimetro per l'ambito AN.2a, comprensivo delle porzione AC e ECO, per poter completare le previsioni non attuate del precedente PUA previsto per l'ambito;
5. La potenzialità edificatoria assegnabile all'intero ambito (sul nuovo perimetro del comparto AN.2a Crociale-via Fonda), in base alla proposta presentata dalla proprietà, in aggiunta alla potenzialità residua è pari a 93 mq circa di SC derivanti dall'ambito AC (0,50 mq/mq) e 203 mq circa di SC derivanti dall'ambito ECO (0,03 mq/mq);
6. La potenzialità edificatoria non realizzata con il precedente PUA, può essere ripianificata tra le aree del nuovo ambito AN.2a della stessa proprietà.
7. Gli usi insediabili nell'ambito, in aggiunta alle funzioni residenziali previste nel precedente piano per l'ambito AN.2a, posso comprendere usi terziari-commerciali.

Art. 4 – Obblighi dei contraenti

1. Il contraente si obbliga nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente atto:





- a) garantire alla data di sottoscrizione del presente atto, la propria piena proprietà dei terreni e dei fabbricati, interessati dall'ambito classificata parte nell'ambito AN.2°, parte come ambito AC e parte come ambito ECO, identificati catastalmente con i seguenti dati: Fg. 5 – particelle n 489, 652, 653, 665, 676, 679, 683, 708, 782, 783, 785, 786, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821 e 822;;
- b) effettuare le necessarie indagini per la qualità dei terreni del comparto e a sottoporre all'amministrazione comunale i risultati delle stesse. In caso risultasse la presenza, in tali aree, di residui di fanghi ceramici o altre sostanze ritenute dannose per la salute e l'ambiente, il contraente si impegna ad intraprendere le operazioni di bonifica necessarie alla loro rimozione.
- c) presentare un progetto urbanistico, esteso a tutto il comparto caratterizzato da: elevati standard ambientali, fortemente orientato all'architettura sostenibile e al contenimento dei consumi energetici;
- d) realizzare a suo totale carico il parcheggio pubblico previsto lungo via Fonda di circa 800 mq (per circa 32 posti auto,) come indicato negli elaborati del P.P. "via Fonda" approvato con Del. Di C.C. n. 89 del 18/09/2001, durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA, in aggiunta alle dotazioni previste per le nuove funzioni insediabili;
- e) sostenere i costi per lo spostamento dell'attuale pista ciclabile (che separa l'area COLL del centro giovani con l'ambito ECO) verso la parte esterna dell'ambito o in altro tracciato definito in sede di PUA, quale opera aggiuntiva alle opere di urbanizzazione;
- f) sviluppare le attività previste dalle norme del PTCP, titolo 16, in materia energetica;

Art. 5 – Obblighi del Comune

1. Il Comune si impegna entro 1 mese dalla sottoscrizione del presente accordo, ad approvare la variante al P.S.C. mediante delibera di Consiglio Comunale in parziale accoglimento dell'osservazione presentata.
2. In particolare il Comune si impegna a:
 - a. Modificare la scheda normativa del P.S.C. relativa all'ambito AN.2a identificando cartograficamente un nuovo perimetro per l'ambito, comprensivo delle porzioni AC e ECO, per poter completare le previsioni non attuate del precedente, inserendo 296 mq aggiuntivi alla capacità edificatoria dell'ambito (93 mq circa di SC derivanti dall'ambito AC e 203 mq circa di SC derivanti dall'ambito ECO), funzionali all'insediamento di funzioni commerciali e/o terziarie;
 - b. Inserire nella scheda normativa gli impegni presi dal contraente, ai sensi dell'art. 4;

- c. proporre al Consiglio Comunale il P.S.C. contenente le suddette modiche per l'approvazione;

Art. 6 - Obblighi del contraente in caso di trasferimento di proprietà.

1. I contraenti si obbligano a trascrivere i patti del presente accordo in tutti gli atti di trasferimento delle aree attualmente di sua proprietà facenti parte della proposta per l'ambito "AN.2a Crociale-via Fonda" e identificati catastalmente nelle premesse.

Art. 7 - Tempi e modalità di attuazione dell'accordo.

1. I tempi e le modalità di attuazione del presente accordo sono quelli indicati ai precedenti artt. 4 e 5 e al successivo art. 10.

Art. 8 - Facoltà di recesso.

1. I contraenti possono recedere dal presente accordo se gli strumenti urbanistici di cui all'art. 5 che recepiscono il presente accordo non sono approvati entro 3 mesi da parte del Consiglio Comunale.
2. Le parti concordano, con la sottoscrizione del presente accordo, che in caso di risoluzione dello stesso non potrà essere richiesta la corresponsione di alcun indennizzo.

Art. 9 - Spese contrattuali.

1. Tutte le spese relative al presente accordo sono a carico del contraente.
2. Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 s.m.i., nella forma indicata agli artt. 2702 e 2703 e seguenti del Codice Civile e trovano applicazione le norme del Codice Civile in materia di contratti.

Art. 10 - Condizioni di validità dell'accordo.

1. Le parti danno atto che l'accordo costituisce parte integrante del PSC ed è soggetto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale. L'accordo è recepito nella delibera di approvazione del PSC ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel POC – Piano Operativo Comunale e nel PUA – Piano Urbanistico Attuativo che ne disciplineranno l'attuazione.
2. Le parti danno atto che gli impegni descritti negli articoli precedenti devono essere inseriti nel POC, per la successiva attuazione, entro 5 anni dall'approvazione della variante di PSC.
3. Il Comune può recedere per motivi di interesse pubblico dal presente accordo, riconoscendo come tali l'inadempimento degli obblighi da parte del privato.



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several initials below it.

Art. 11 – Privacy.

1. I soggetti contraenti prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Art. 12 – Facoltà e inadempienze della parte privata, conseguenze.

1. Qualora i contraenti, come sopra formato e articolato, non ottemperino agli impegni assunti e non partecipino alle fasi successive di concertazione e in particolare non sottoscrivano la convenzione del P.U.A. di cui al precedente art. 10 per le parti definite nel presente Accordo di PSC, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo (senza vincoli di destinazione d'uso), in relazione anche alla mancata adesione, anche parziale, della proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del PSC.

2. L'inadempienza della parte privata, alle obbligazioni assunte nel presente accordo, può costituire motivo di sospensione dei procedimenti di approvazione del PSC, POC e PUA da parte del Comune, quale mancata adesione agli obiettivi di rilevante interesse pubblico costituenti l'oggetto dell'accordo con il privato.

Allegati

Costituiscono parte integrante del presente pre-Accordo i seguenti allegati:

Maranello, lì 25/07/2013

Il Dirigente dell'Area Tecnica



Arch. Roberto Bolondi - Comune di Maranello



La proprietà:

