
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.16

SCHEMA DI CONVENZIONE

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

legale rappresentante:
Olivieri Carlo
via Ghiarella, 144
41042 Fiorano Modenese (Mo)
C.F. LVRCL48R14D711G

PROGETTO: ARCHITETTO CRISTINA GATTI

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



**SCHEMA DI CONVENZIONE DEL
P.U.A. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
“COMPLETAMENTO DELL’AMBITO AN.2a CROCIALE VIA FONDA”
COMUNE DI MARANELLO (MO)**

TRA

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

E

IL Sig. Olivieri Carlo in qualità di Legale Rappresentante della ditta “AL.PA.DA.” s.r.l. con sede a Pavullo nel Frignano (Mo), in via Coscogno n°111, nel proseguo del presente atto nominato Proprietà

PREMESSO

- che il Sig. Olivieri Carlo in qualità di Legale Rappresentante è Proprietario delle aree poste in Comune di Maranello, identificate e descritte al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Maranello al foglio5 mapp.li 812, 683, 821, 817, 818, 652, 665, 676, 679, 653, 681;
- che la Proprietà ha presentato in data prot..... (successivamente integrato in data prot.....) progetto di Piano Urbanistico Attuativo per l’intervento sull’area sopracitata a firma dell’architetto Cristina Gatti;
- che il suddetto Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell’ art. della L.R. n. e s.m.i. é stato depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di trenta giorni consecutivi a decorrere dal giorno
- che ai sensi dei commi 5 e 6 dell’ art. 25 L.R. n. 47/1978 citata, (non) sono state presentate (n. ...) osservazioni, opposizioni e pareri, determinate dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. del, sentita la Commissione Edilizia;
- che tale Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto il parere dell’ U.T.C. in data ed il parere della Commissione Edilizia in data
- che l’Piano Urbanistico Attuativo é stato approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. ... del ...;
- che ora é necessario procedere alla traduzione in apposita Convenzione, ai sensi dell’art. 22 secondo comma della Legge Regionale nr. 47 del 07.12.1978, delle obbligazioni da assumersi da parte dei Proprietari per l’attuazione del Piano Urbanistico Attuativo in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli allegati elaborati di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto è costituito dagli elaborati previsti dal R.U.E. del Comune di Maranello e più precisamente:

▪ 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

Allegati:

- Stralcio di PSC
- Planimetria catastale e visure con elenco delle proprietà
- 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

- 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. Bozza Schema di Convenzione

Tutto ciò premesso e verificato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

il Sig. Olivieri Carlo in qualità di Legale Rappresentante della ditta "AL.PA.DA." s.r.l. dichiara di accettare per sé, successori ed aventi causa, in ordine al piano di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La Proprietà si impegna ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al loro completo assolvimento, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. La Proprietà rimane altresì obbligata per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.

4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

ART. 2

DESTINAZIONE E QUANTITA' DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE

1. L'area oggetto della presente convenzione è classificata dalla vigente Variante al P.S.C. del Comune di Maranello nel seguente modo: Zona AN.2 - Ambiti per i nuovi insediamenti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC (art.52) – Ambito AN.2a “crociale via Fonda”;
2. L'area, compresa all'interno del comparto urbanistico di intervento in Completamento dell'Ambito ha superficie complessiva indicativamente pari a circa mq. 10.420
3. La SC residenziale residua ammissibile a Completamento dell'Ambito è pari a 2.207 mq;
4. La SC ad uso commerciale/terziario ammissibile a Completamento dell'Ambito derivata dall'Accordo tra il Comune di Maranello e la Proprietà datato 23/07/2013, stipulato ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, allegato alla delibera di Variante al PSC del 2013 e allegato alla Relazione Tecnica Illustrativa del P.U.A., è pari a 296 mq;
5. Sono ammessi gli interventi indicati per la Zona AN.2 dall'art. 38 del R.U.E.;
6. Le dotazioni di standard previsti in ottemperanza di quanto in accordo per l'Ambito AN.2a “Crociale via Fonda” consistono nella realizzazione di un Parcheggio Pubblico per n°32 posti auto con accesso da via Fonda. Il P.U.A. individua un'area di dimensioni complessivamente all'incirca pari a 886 mq. Il Piano prevede inoltre la realizzazione di una piazzola RSU, il collegamento pedonale del Parcheggio Pubblico con il pedonale esistente come prolungamento dalla via Basilicata e la cessione pubblica di due fasce di verde: una a ovest del pedonale esistente fino al limite del mappale 681 e una di larghezza 2,00 ml, sviluppata da ovest ad est a confine del mappale 683 con il mappale 813, per garantire una fascia di passaggio a fianco dell'esistente Campo da Gioco.

Complessivamente l'area in cessione prevista è in totale dimensionalmente di circa 1.284,80 mq. Il Parcheggio Pubblico e i percorsi pedonali saranno realizzati con manto in asfalto, il parcheggio comprenderà oltre ai posti auto di dimensioni regolamentari (2,50 x 5,00 m) due parcheggi idoneo alla sosta di persone disabili (3,20 x 5,00 m), un marciapiede, un'area attrezzata per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e la realizzazione del servizio infrastrutturale di illuminazione pubblica e di raccolta delle acque meteoriche.

Specifiche tecniche e dimensionali delle realizzazioni relative agli standard sono illustrate negli elaborati grafici e nella documentazione esplicativa del P.U.A., parte integrante della presente Convenzione, e dovranno essere sviluppate in sede di progetto edilizio.

ART. 3
OBBLIGAZIONI DEI PROPRIETARI IN ORDINE ALLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 22 secondo comma della Legge Regionale nr. 47 del 07.12.1978 e s.m.i., i Proprietari si obbligano per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:
 - a) a cedere gratuitamente al Comune di Maranello nei termini fissati dalla presente convenzione tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché tutte le aree per spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standard urbanistici, così come individuate negli elaborati grafici del P.U.A.;
 - b) ad eseguire a loro cura e spesa nei termini indicati al successivo art. 4 il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e il frazionamento delle aree di urbanizzazione di cui alla precedente lettera a) che il Comune assumerà in carico;
2. Le parti danno concordemente atto che durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori, del collaudo con esito favorevole, di tenuta in carico da parte della Proprietà fino al passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale in data attualmente indefinita, la Proprietà rimarrà responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e sarà a suo esclusivo carico la manutenzione di tutte le aree e opere, ai sensi del successivo art. 4.

ART. 4
OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEI PROPRIETARI

1. Le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese della Proprietà sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale o chi per esso, e delle ditte o aziende erogatrici dei servizi, cui spetta il collaudo finale delle opere, sono quelle indicate nelle Tavole n° 05-06-07-08-09 in scala 1:500/200, degli elaborati grafici del Piano Urbanistico Attuativo approvato e nei progetti esecutivi che verranno presentati per il rilascio dei titoli abilitativi, così come specificato ai successivi commi 2 e 3.
2. Le opere di urbanizzazione sono le seguenti:
 - a) spazi di parcheggio;
 - b) allacciamenti alle reti di smaltimento delle acque reflue e delle acque meteoriche e realizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche sulle aree in cessione;
 - c) allacciamenti alla distribuzione dell'acqua e del gas;
 - d) allacciamento alla linea telefonica;
 - f) allacciamento alla rete di energia elettrica e di illuminazione pubblica con la realizzazione dell'illuminazione del Parcheggio Pubblico;
 - g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto;
 - h) aree a verde pubblico e percorsi pedonali pubblici.
3. L'individuazione e le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma la cui esecuzione è a carico dei Proprietari, risultano sinteticamente definite dalle tavole del P.U.A. approvato.
4. Il progetto esecutivo delle suddette opere di urbanizzazione dovrà essere redatto a cura e spese dei Proprietari e sarà presentato per il rilascio dei prescritti titoli abilitativi entro mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. Le tavole degli impianti dovranno risultare vistate dalle ditte erogatrici dei servizi per quanto di competenza.
5. Tutte le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo 4 dovranno essere ultimate entro anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.
6. I Proprietari sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle reti pubbliche dei servizi citati al precedente comma.

ART. 5

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

1. La Proprietà si obbliga a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio e ultimazione delle opere di urbanizzazione, richiedendo la visita di collaudo finale.
2. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione si riserva di effettuare collaudi in corso d'opera. 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 un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico della Proprietà. L'incarico professionale dovrà essere affidato al libero professionista entro tre mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera.
3. Il collaudo dovrà essere effettuato a cura di un tecnico come sopra designato dall'Amministrazione Comunale, entro e non oltre cinque mesi dalla data di comunicazione di fine lavori da parte della Proprietà.
4. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, la Proprietà è tenuta entro un congruo termine stabilito dall'Amministrazione Comunale, ad ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite.
5. In caso di inadempienza si provvederà ad applicare quanto previsto al successivo art. 13 commi 1 e 2.
6. A collaudo avvenuto il Comune libererà la garanzia fidejussoria.
7. Rimane inteso che la manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 1 art. 4 resterà a carico della Proprietà fino a quando:
 - a) le opere non saranno ultimate;
 - b) il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole;
 - c) non sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale.
8. Le opere di urbanizzazione da cedere dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque non più tardi dell'arco di validità del Piano Urbanistico Attuativo o dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione, fatte salve eventuali proroghe concesse nei termini di legge.
9. Il Comune di Maranello, in sede di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, si riserva la facoltà di nominare quale beneficiario del trasferimento delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 comma 1, la società "Maranello Patrimonio Srl. a socio unico", costituita ai sensi dell'art. 113, comma 13, del D.Lgs 267/2000. L'esercizio della predetta facoltà di nomina da parte del Comune di Maranello comporterà il trasferimento della proprietà delle opere in capo alla "Maranello Patrimonio Srl a socio unico" alla quale tali opere saranno trasferite, secondo le modalità concordate con il Comune stesso.

ART. 6

AREE DI CESSIONE

1. I Proprietari si impegnano a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un'area di superficie pari all'incirca a mq. 1.374,80, che comprende parcheggi pubblici, aree di manovra, marciapiedi, area per la raccolta R.S.U. e un'area di superficie di circa mq. 279 di verde.
2. Le dimensioni effettive e definitive delle aree di cui al punto 1 del presente articolo saranno quelle risultanti dal frazionamento, che dovrà essere eseguito a cura e spese dei Proprietari.

ART. 7

GARANZIE PER L' ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Proprietà a garanzia dell'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per sé e per i propri aventi causa, presta congrua fidejussione a favore del Comune per un importo pari al 100% del loro costo presunto come calcolato nel preventivo di spesa allegato agli elaborati di Intervento Urbanistico Convenzionato approvato, ossia pari a €. (Euro); detta fidejussione, il cui importo potrà essere progressivamente ridotto in funzione dell'avanzamento dei lavori nei termini indicati al successivo comma 4, rimarrà disponibile fino al momento del rilascio del certificato di collaudo delle aree di urbanizzazione previste, mediante atto notarile.
2. Detta cauzione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'Art. 1944 del C.C.
3. Si dà altresì atto che, nel caso l'Amministrazione Comunale ritenesse di utilizzare l'apposita garanzia versata, questa dovrà essere opportunamente adeguata secondo gli indici annuali ISTAT per ogni anno trascorso.
4. A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Proprietà per sé e per i propri aventi causa, conviene per l'assunzione delle sottoelencate obbligazioni e si impegna a:
 - a) presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria nei termini indicati al precedente art. 4 comma 4 della presente convenzione;
 - b) picchettare, conformemente ai progetti di P.U.A. e delle opere di urbanizzazione, tutte le aree destinate alla realizzazione di dette opere, sia pubbliche che d'uso pubblico;
4. A seguito dell'avvenuta esecuzione dell'80 % dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, su richiesta della Proprietà e successivamente all'accertamento compiuto dall'Ufficio Tecnico Comunale o da professionista incaricato, potrà essere ridotto, fino a un massimo del 20 %, l'importo complessivo della garanzia stessa.
- 5.

ART. 8

CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire solo ove la Proprietà abbia adempiuto ai seguenti obblighi:
 - a) rilascio della garanzia fidejussoria di cui al precedente art. 7;
 - b) stipula della presente convenzione.

ART. 9
CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. Il rilascio di titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere previste nei lotti edificabili è subordinato all'avvenuta presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione e alla stipula della presente convenzione.
2. I suddetti titoli abilitativi per la realizzazione delle opere edilizie saranno condizionati all'obbligo del ripristino delle opere di urbanizzazione già realizzate che eventualmente venissero danneggiate nel corso dei lavori.

ART. 10
AGIBILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI

1. L'attestazione di agibilità per ogni edificio sarà subordinata, oltre che agli adempimenti di cui al D.P.R. n. 425/1994, anche all'esistenza ed al funzionamento della rete di smaltimento delle acque reflue, acquedotto, energia elettrica di pertinenza alle costruzioni di cui si chiede agibilità.

ART. 11
PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

1. La presente convenzione ha una validità di anni 10 a partire dalla data della sua stipula: decorso tale termine si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 della L. n. 1150/1942 e s.m.i..
2. I Proprietari si obbligano a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di P.U.A. In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, i Proprietari verranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti.
3. I Proprietari si dichiarano altresì edotti del fatto che l'effettiva attuazione del programma edificatorio é subordinata all'osservanza del P.U.A. approvato, del PSC e di ogni ulteriore disposizione normativa vigente.

ART. 12
ONERI FISCALI E ACCESSORI

1. Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto o degli atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione, sono a carico della Proprietà.
2. Per tali atti saranno richieste l'esenzione fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione o degli atti di cessione.

ART. 13
CONTROVERSIE E SANZIONI

1. Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione poste a carico della Proprietà e di cui al comma 1 precedente art. 4, trascorsi ulteriori (.....) mesi dal termine concesso per la loro regolarizzazione (ai sensi precedente art. 5 comma 4), il Comune, senza ulteriore avviso, procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sulla Proprietà l'eventuale maggiore onere.

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

3. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché alle N.T.A., al Regolamento Edilizio e al PSC vigenti del Comune di Maranello

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

La Proprietà

Il Comune di Maranello