



Città di Maranello

**Comune di Maranello**  
Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

Accordo di cui alla Deliberazione di G.C. n. 84 del 18/07/2017

**Accordo con i privati, finalizzato alla definizione degli impegni  
relativi all'attuazione della potenzialità edificatoria delle società  
Immobiliare Franchini Ercole S.r.l. e Magica S.r.l. all'interno del  
P.P. "Ex-fornace"**

Proprietà interessate:  
Immobiliare Franchini Ercole S.r.l.  
Magica S.r.l.

**ACCORDO**  
ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e smi

Prot. n. 13993 del 26/07/2017



### ACCORDO

*ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 s.m.i., per la definizione degli impegni relativi all'attuazione della potenzialità edificatoria delle società Immobiliare Franchini Ercole S.r.l. e Magica S.r.l. all'interno del P.P. "Ex-Fornace"*

Il giorno 26/07/2017 presso la residenza municipale, tra:

Il COMUNE DI MARANELLO, in persona della Dirigente dell'Area Tecnica Arch. Tommasini Elisa, nata a Vignola (MO), il 28/05/1974 e domiciliata presso il Comune di Maranello, la quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta - C.F. e P.I. 00262700362, in forza dei poteri conferiti dal Decreto Sindacale n. 280 del 26.04.16;

e

la società IMMOBILIARE FRANCHINI ERCOLE Srl, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Soragni Sergio nato a Sassuolo il 29.01.1967 e residente in Maranello (MO) via Vandelli n 101 C.F SRG SRG 67A29 I462U, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse della società che rappresenta, con sede in Maranello Via Verga 12, P.I. 02861400360, di seguito denominato contraente cedente;

e

la Società MAGICA Srl, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Sig. Stradi Lamberto nato a Modena il 14.12.1962 e residente in San polo d'Enza (RE) Via Ambrogine 8 C.F STR LBR 62T14 F257K il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse della società che rappresenta, con sede a Modena in via Vittorio Veneto n. 2, avente P.I. 02583440363, di seguito denominato contraente ospitante)

### PREMESSO



- a) che la Soc. "Immobiliare Franchini Ercole S.r.l." è proprietaria dei seguenti terreni posti in comune di Maranello (MO) e identificati catastalmente con i seguenti dati: Fg. 6 – particelle n. 856-849
- b) che la Soc. "Magica S.r.l." è proprietaria dei seguenti terreni posti in comune di Maranello (MO) e identificati catastalmente con i seguenti dati: Fg. 18 – particelle n. 198-240-241-247 sub. 3.4.6-242-248;
- c) che il Comune di Maranello ha approvato con Del. C.C. n.39 del 28.07.2008 il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi della L.R. n.20 del 24/03/2000;
- d) che i terreni di proprietà della Soc. "Immobiliare Franchini Ercole S.r.l." risultano identificati dallo strumento urbanistico vigente (PSC approvato), come: "Ambito per i nuovi insediamenti AN.3 – Ambiti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC" denominato "AN-3c – Pozza Nord", i cui contenuti sono disciplinati nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ex-officine Panini", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 13/11/2007;
- e) che i terreni di proprietà della Soc. "Magica S.r.l." risultano identificati dallo strumento urbanistico vigente (PSC approvato), come: "Ambito per i nuovi insediamenti AN.2 – Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione del PSC" denominato "AN-2b – Ex-fornace", i cui contenuti sono disciplinati nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ex-fornace", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 25/11/2003;
- f) che con Delibera di Giunta Comunale n. 161 del 30/11/2011 è stato approvato accordo, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/00 e smi, per il trasferimento di potenzialità edificatoria dall'ambito AN.3c all'ambito AN.2b;
- g) che con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2013 è stata approvata la variante al PSC che ha recepito i contenuti dell'accordo sopracitato;
- h) che con Delibera di Giunta Comunale n. 71 del 20/05/2014 è stato approvata la variante al P.P. "Ex Fornace";



- i) che il D.L. n. 70/2011, convertito in L. n. 106/2011, all'art. 5 prevede la possibilità di vendita tra privati della capacità edificatoria assegnata dagli strumenti urbanistici vigenti nei terreni di proprietà;
- j) che i contraenti hanno congiuntamente manifestato a questa Amministrazione, la volontà di trasferire parte della potenzialità edificatoria di proprietà della società Immobiliare Franchini Ercole S.r.l. e relativa al comparto del P.P. "Ex- officine Panini", sulle aree di proprietà della società Magica S.r.l., comunicando di aver in tale senso sottoscritto un contratto preliminare di cessione di cubatura ai sensi dell'art. 5 comma 1 lett. c del D.L. N. 70/2011;
- k) che con le proprietà delle aree è stato pertanto avviato un confronto, finalizzato alla definizione delle scelte strategiche per consentire l'attuazione della proposta;
- l) che detto percorso di lavoro ha definito un nuovo obiettivo generale per la pianificazione territoriale dell'area, legato alla trasformazione urbanistica delle aree inserite nei comparti, cercando di governare con maggior attenzione l'impatto delle costruzioni previste;
- m) che l'attuazione delle nuovo assetto pianificatorio comporta una variante parziale delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente, relativamente alle aree di proprietà della Magica s.r.l.;
- n) che il comma 1 dell'art. 18 della L.R. n.20/2000 e s.m.i., prevede che "gli enti locali posso concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione";
- o) che risulta di rilevante interesse pubblico dare attuazione agli strumenti attuativi approvati, governando con maggior attenzione l'impatto delle costruzioni previste nei singoli Piani Particolareggiati ed elevando gli standard prestazionali delle nuove abitazioni;

- 
- 
- 
- p) che la riduzione del carico urbanistico nel comparto "AN-3c – Pozza Nord" consentirebbe di gestire con maggior efficacia l'impatto sul territorio delle nuove abitazioni, in relazione ad un miglior inserimento ambientale dei fabbricati, nel contesto di margine tra il territorio urbanizzabile di Pozza e il territorio rurale;
- q) che il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria del comparto "AN-3c – Pozza Nord" può consentire una verifica sulla necessità di previsione di tutte le opere di urbanizzazione previste dentro e/o fuori comparto;
- r) che in base alle Norme del PSC vigente ogni intervento dovrà essere attuato mediante inserimento nel POC, cui spetta il compito di definire puntualmente limiti, modalità e condizioni di attuazione;
- s) che i contraenti in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale;

#### **PRESO ATTO**

- 1) che al fine di attuare i contenuti dell'accordo, occorre procedere per la definizione di una nuova scheda normativa in particolare per il comparto della società Magica s.r.l.;
- 2) Che detto accordo, dovrà essere pertanto sottoscritto dalla proprietà dei diritti edificatori (Soc. "Immobiliare Franchini Ercole S.r.l.) e dei terreni dove saranno trasferiti (Soc. "Magica S.r.l.);
- 3) Che solamente successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico generale, si potrà dare attuazione alle nuove previsioni per l'ambito oggetto del trasferimento dei diritti edificatori;

#### **RITENUTO:**

- a) che la proposta formulata dalle proprietà risulti meritevole di accoglimento e pertanto di inserimento in una 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 i contenuti delle modificazioni urbanistiche previste per l'ambito denominato "AN-2b – Ex-fornace" nel PSC di Maranello, in seguito al trasferimento di parte della potenzialità edificatoria della Soc. "Immobiliare Franchini Ercole S.r.l. prevista nell'ambito "AN-3c – Pozza Nord";

2. Con il presente accordo si intende, pertanto, concordare le modalità di attuazione della suddetta proposta, intendendosi in parziale variante al PSC vigente.



3. Il Comparto denominato "AN-2b – Ex-fornace" riguarda un area di 123.321 mq di Superficie Territoriale, la superficie fondiaria dei lotti edificabili è di 20.027 mq e la potenzialità edificatoria è di 5.000 mq di SU – superficie utile a destinazione residenziale e 200 mq di SU – superficie utile, in aggiunta alla SU esistente sui mappali 29 e 30 del foglio n. 22, a destinazione sportiva-ricreativa;

4. Il Comparto denominato "AN-3c – Pozza Nord" riguarda un area complessiva di 23.635 mq di Superficie Territoriale, la superficie fondiaria dei lotti edificabili è di 9.768,70 mq e la potenzialità edificatoria è di 12.299,25 mq di SU – superficie utile a destinazione residenziale pari a max 144 unità immobiliari (SU/85), del quale, oggetto del presente accordo, è solamente la porzione di proprietà della società Immobiliare Franchini Ercole s.r.l. identificata nel P.P. col lotto "C" di complessivi 850,00 mq. di Superficie Fondiaria, 885,00 mq. di SU con 10 unità abitative;

6. La potenzialità edificatoria assegnabile al comparto denominato "AN-2b – Ex-Fornace", in base alla proposta presentata dalle proprietà, è aumentata di 600 mq di SU per funzioni residenziali, a seguito di una riduzione di 600 mq di SU prevista sulla porzione di area della proprietà della società Immobiliare Franchini Ercole s.r.l. inserita nel comparto denominato "AN-3c – Pozza Nord" ed identificata col lotto "C";

#### **Art. 4 – Obblighi del contraente cedente**

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

- a) A garantire alla data di sottoscrizione del presente atto, la propria piena proprietà dei terreni interessati, ed inclusi nell'ambito "AN-3c – Pozza Nord" identificati catastalmente in comune di Maranello al Fg. 6 – particelle n 856-849;
- b) A cedere 600 mq di SU per funzioni residenziali, previsti dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ex-officine Panini" relativamente alla porzione di area come sopra identificata ed inclusa nell'ambito "AN-3c – Pozza Nord", al contraente ospitante, con conseguente rideterminazione del numero delle unità abitative realizzabili, in funzione del rapporto SU/nr. Alloggi=85 mq, previsto dal Piano Particolareggiato;

- 
- c) A presentare copia al Comune di Maranello dell'atto di cessione dei diritti edificatori, ai sensi dell'art. 5 del D.L. n. 70/2011 convertito in L. n. 106/2011, successivamente alla sua trascrizione in Conservatoria dei registri immobiliari;
  - d) A rendersi ugualmente disponibile a realizzare gli standard urbanistici previsti per il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ex-officine Panini", secondo quanto disposto nella convenzione urbanistica sottoscritta, salvo ogni successiva variante al Piano particolareggiato;
  - e) A presentare il relativo progetto per la realizzazione dei fabbricati nell'area come sopra identificata, privo dei 600 mq di SU per funzioni residenziali.
- 
- 

#### **Art. 4 – Obblighi del contraente ospitante**



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

- a) A garantire alla data di sottoscrizione del presente atto, la propria piena proprietà dei terreni e dei fabbricati, interessati dall'ambito "AN-2b – Ex-fornace" identificati catastalmente in comune di Maranello al Fg. 18 – particelle n 239-198-240-241-242-245-247-248;
- b) A presentare una proposta di variante del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ex-fornace" per localizzare il trasferimento della potenzialità edificatoria acquisita, successivamente all'approvazione della variante di PSC;
- c) A sviluppare una proposta di variante per l'incremento di 600 mq di SU per funzioni residenziali, senza modificare in aumento i seguenti parametri del Piano Particolareggiato approvato:
  - a. L'altezza dei fabbricati massima ammessa;
  - b. la Superficie Fondiaria – SF;
- d) A fissare genericamente il numero degli alloggi mediante il rapporto  $SU/nr. Alloggi = 85 \text{ mq.}$ , come previsto dal Piano Particolareggiato approvato;
- e) Verificare e prevedere eventuali nuove aree per gli standard urbanistici per il Piano Particolareggiato, in funzione dell'incremento della potenzialità edificatoria, da definire in sede di variante al Piano stesso;

- 
- 
- 
- f) A sostenere le spese per gli approfondimenti geologici ed ambientali, funzionali alla predisposizione dei documenti della variante urbanistica di PSC, secondo i tempi e le modalità definite dal Comune di Maranello;
- g) A sviluppare una progettazione edilizia per i 600 mq di SU in incremento nel Piano Particolareggiato, in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe minima A2 secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (DAL 967/2015 e smi);

#### **Art. 6 – Obblighi del Comune**

1. Il Comune si impegna entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, ad adottare una variante al P.S.C. mediante delibera di Consiglio Comunale in accoglimento della proposta presentata dai contraenti.
2. In particolare il Comune si impegna a:
  - a) Prendere atto della riduzione della potenzialità edificatoria prevista relativamente all'area di proprietà della società Immobiliare Franchini Ercole srl s.r.l. identificata col lotto "C", incluso nell'ambito AN-3c – Pozza Nord, da 885,00 mq di SU Residenziale a 285,00 mq di SU Residenziale (-600 mq). Tale riduzione verrà garantita dal contratto di cessione trascritto e depositato in Amministrazione e certificata nel CDU relativo all'area suddetta;
  - b) Modificare in riduzione la potenzialità edificatoria prevista per l'ambito AN-3c – Pozza Nord da 12.299,25 mq di SC Residenziale a 11.699,25 mq di SC Residenziale (-600 mq) e conseguentemente il numero di unità immobiliari realizzabili;
  - c) Modificare in aumento la potenzialità edificatoria residua prevista per l'ambito AN-2b – Ex-fornace di 600 mq di SU Residenziale;
  - d) proporre al Consiglio Comunale il P.S.C. contenente le suddette modifiche per l'approvazione;

#### **Art. 7 - 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 rispettiva proprietà facenti parte della proposta e identificati catastalmente nelle premesse.

#### **Art. 8 - 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, 5 e 6 e al successivo art. 11.

#### **Art. 9 - Facoltà di recesso.**

1. I contraenti possono recedere dal presente accordo se gli strumenti urbanistici di cui all'art. 6 che recepiscono il presente accordo non sono adottati entro 6 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. 10 - 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. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i., nella forma indicata agli artt. 2702 e 2703 e seguenti Codice Civile e trovano applicazione le norme del Codice Civile in materia di contratti.

#### **Art. 11 - Condizioni di validità dell'accordo.**

1. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., 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. Il Comune può recedere per motivi di interesse pubblico dal presente accordo, riconoscendo come tali l'inadempimento degli obblighi da parte del privato.

#### **ART. 12 – 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. 13 - Inadempienze della parte privata, conseguenze.**

1. Qualora i contraenti, come sopra formato e articolato, non partecipino alle fasi successive di concertazione e in particolare non sottoscrivano la convenzione del P.U.A. di cui al precedente art. 11 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.

**Allegati**

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

- Copia del documento Carta d'identità sei sottoscrittori;
- Preliminare di cessione dei diritti edificatori.

Maranello, lì 26/07/2017

Comune di Maranello

Il Dirigente dell'Area Tecnica

Arch. Elisa Tommasini

*Elisa Tommasini*



Immobiliare Franchini Ercole S.r.l.

Sergio Soragni

*Sergio Soragni*

Magica S.r.l.

Lamberto Stradi

*Lamberto Stradi*



### SCRITTURA PRIVATA CONDIZIONATA

Con la presente scrittura privata, da valersi nel miglior modo di ragione e di legge, fra i sottoscritti:

- "**Immobiliare Franchini Ercole s.r.l.**" con sede a Maranello (Mo), Via Verga n.12, avente Partita Iva 02861400360, qui legalmente rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione **Sig. Soragni Sergio** nato a Sassuolo (MO), il 29.01.1967, residente a Maranello (MO), Via Vandelli n.101 C.F. (SRG SRG 67A29 I462 U); in seguito denominata **parte promittente venditrice**

e

- "**Magica s.r.l.**" con sede a Modena in Via Vittorio Veneto n. 2, avente partita Iva 02583440363, qui legalmente rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione **Sig. Stradi Lamberto** nato a Modena il 14.12.1962 residente a San Polo d'Enza in Via Ambrogine n. 8 C.F. (STR LBR 62T14 F257 K) in seguito denominata **parte promissaria acquirente**

#### **PREMESSO:**

- che la società "**Immobiliare Franchini Ercole s.r.l.**" dichiara di essere proprietaria, tramite :

a. Atto notarile a ministero Notaio dott. Giulio Dallari, stipulato a Maranello in data 08.10.2008, repertorio n. 11.5355/33.922, registrato a Sassuolo il 23.10.2008 al n. 3.457.

di un **lotto di terreno edificabile**, posto in Via Frattini a Pozza di Maranello (Mo), inserito nel "**Progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Pozza di Maranello"**" ed ivi identificato come **lotto "C"**.

- che il Comparto urbanistico di cui fa parte il lotto in oggetto risulta identificato nel P.S.C. del Comune di Maranello come "**AN.3c**" (Ambiti costituiti da Pua adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC – art.23).

- che il lotto in oggetto risulta meglio identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Maranello al foglio nr.6 mappali nr. 856-849.

- che ad oggi, su detto lotto, può essere costruito un fabbricato composto da 10 unità immobiliari, il tutto ad uso civile abitazione, con relative autorimesse private;

- che la società "**Immobiliare Franchini Ercole s.r.l.**", è proprietaria del **lotto "C"**, posto all'interno del Piano Particolareggiato sopraccitato, avente una **Superficie Fondiaria di 850,00 mq. e Superficie Utile assegnata di mq. 885,**

~~IMMOBILIARE  
FRANCHINI ERCOLE srl~~

~~MAGICA s.r.l.~~



e intende trasferire alla società "**Magica s.r.l.**" 600 mq. di Superficie Utile ed un numero di 7 unità residenziali, in forza degli accordi economici contenuti nella presente scrittura privata.

- che **Magica s.r.l.** è proprietaria di un'area residenziale posta in Maranello (Mo) Via Fondo Val Grizzaga, meglio identificata col **Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ex Fornace"**.

- che il Comune di Maranello, preventivamente contattato verbalmente, si è reso disponibile a valutare il passaggio di Superficie Utile tra i due Comparti Edilizi summenzionati, invitando le Parti ad ufficializzare la relativa richiesta, ritenendolo migliorativo dal punto di vista urbanistico, per uno sviluppo del territorio più razionale.

**TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

La società "**Immobiliare Franchini Ercole s.r.l.**" promette di vendere ed in perpetuo alienare a favore della società "**Magica s.r.l.**" la quale promette di accettare ed acquistare, per sè o per persone, enti o Società, da nominarsi al momento della stipula del pubblico atto notarile (rogito) una **Superficie Utile pari a mq. 600,00 (seicento/00)** ed un numero di 7 unità residenziali.

Il prezzo della Superficie Utile promessa in vendita é pattuito a misura e concordato tra le parti in **300,00 (trecento/00) Euro /mq.**

Pertanto, l' importo concordato ammonta complessivamente a **180.000,00 € (centottantamila)**, come sopra calcolato, sarà da pagarsi come segue:

- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** alla firma del presente contratto a titolo di **caparra confirmatoria** e il **Sig. Soragni Sergio** sottoscrivendolo ne rilascia ampia ed estesa quietanza di avvenuta riscossione.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.01.2018**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.04.2018**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.07.2018**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.10.2018**.





- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.01.2019**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.04.2019**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.07.2019**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.10.2019**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.01.2020**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.04.2020**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.07.2020**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.10.2020**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.01.2021**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.04.2021**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.07.2021**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **acconto** da pagarsi al **15.10.2021**.
- Quanto ad **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** a titolo di **saldo** da pagarsi al **15.01.2022**.

~~IMMOBILIARE  
FRANCHINI ERCOLE s.r.l.~~

~~MAGICA s.r.l.~~

**AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI:**

1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. La parte promittente venditrice garantisce, all'atto del rogito, la piena proprietà e disponibilità di quanto alienato e la relativa libertà da livelli, decime, censi, ipoteche, trascrizione pregiudizievole in genere e diritti di terzi.
3. Le parti si impegnano reciprocamente a eseguire il rogito di compravendita entro e non oltre il **15/01/2022**.





4. Il presente preliminare è condizionato alla definitiva approvazione da parte delle competenti autorità di qualsiasi delibera comunale e strumento urbanistico che consentano l'effettiva trasferibilità della superficie utile della promittente venditrice nell'area di proprietà di Magica s.r.l. indicata in premessa.

Le parti concordano che qualora tale condizione sospensiva non si verifichi entro il **30/06/2018**, il presente contratto potrà essere risolto a iniziativa e nell'interesse esclusivo di Magica s.r.l. in qualsiasi momento, e sarà pertanto, privo di efficacia tra le parti.

Immobiliare Franchini Ercole s.r.l. procederà entro gg. 15 dalla intervenuta comunicazione della risoluzione a restituire la caparra e gli eventuali acconti ricevuti, senza interessi nè penali di sorta, alla promissaria acquirente.

5. Rimangono a carico del promittente acquirente le imposte di legge.

6. Eventuali modifiche o integrazioni al presente contratto potranno essere effettuate solo per iscritto.

7. L'eventuale invalidità di una o più clausole contenute nel presente accordo non determina l'invalidità dell'intero accordo. Le parti si impegnano alla sostituzione delle stesse con altre clausole legittime aventi contenuto il più possibile analogo.

8. Tutte le controversie che dovessero insorgere a qualunque titolo fra le parti per questioni comunque attinenti alla interpretazione ed alla esecuzione del presente contratto, saranno deferite al competente organo giudiziario, previo esperimento di azione di amichevole composizione.

9. Per quanto non sia stato qui espressamente previsto le Parti si rimettono alla legislazione in materia nonché agli usi ed alle consuetudini locali.

**Maranello li 25 luglio 2017**

LETTO-APPROVATO-SOTTOSCRITTO.

In allegato :

- Estratto del P.P. Pozza identificante il lotto "C" di proprietà "Immobiliare Franchini Ercole srl" dal quale verrà trasferita la S.U. promessa in vendita.
- Estratto di mappa catastale identificante i mappali del lotto "C".
- Estratto del "P.P. Ex Fornace" identificante l'area residenziale di proprietà "Magica srl", nella quale viene trasferita la S.U. promessa in vendita.





- Estratto di mappa catastale identificante i mappali dell'area residenziale del P.P. Ex Fornace.

Le Parti:

Per " Immobiliare Franchini Ercole srl "

- Sig. Soragni Sergio ..... **IMMOBILIARE  
FRANCHINI ERCOLE srl** .....

Per "Magica srl"

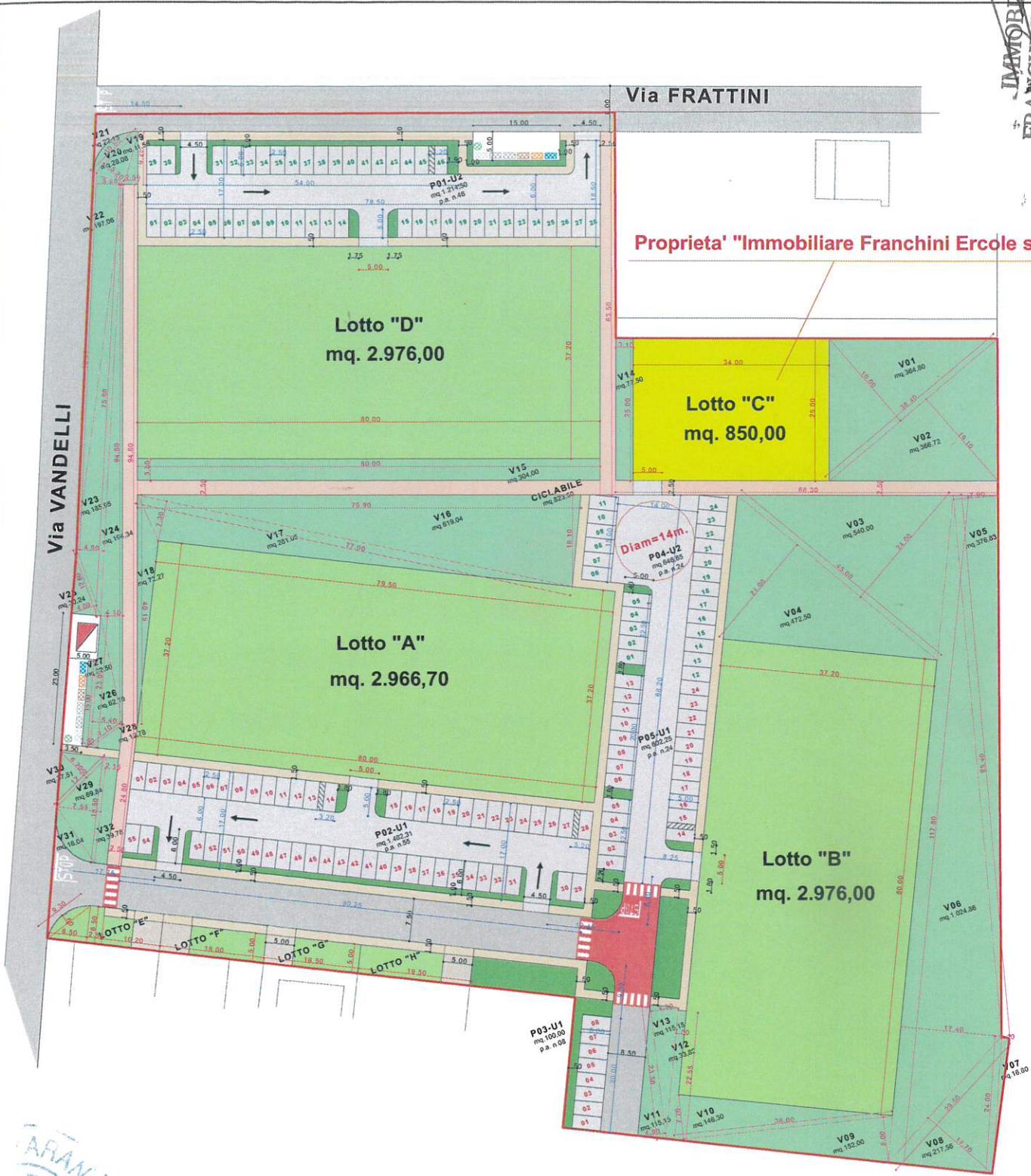
- Sig. Stradi Lamberto ..... **MAGICA s.r.l.** .....





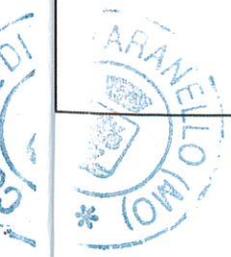
**- Dimostrazione Indici di P.R.G. -**

~~IMMOBILIARE~~  
**FRANCHINI ERCOLE srl**



**Proprieta' "Immobiliare Franchini Ercole srl"**

**MAGICA s.r.l.**







**LOTTE RESIDENZIALI DI PROPRIETA' MAGICA SRL  
IN CUI VENGONO TRASFERITI I 6000 MQ. DI SU**



**PLANIMETRIA GENERALE**

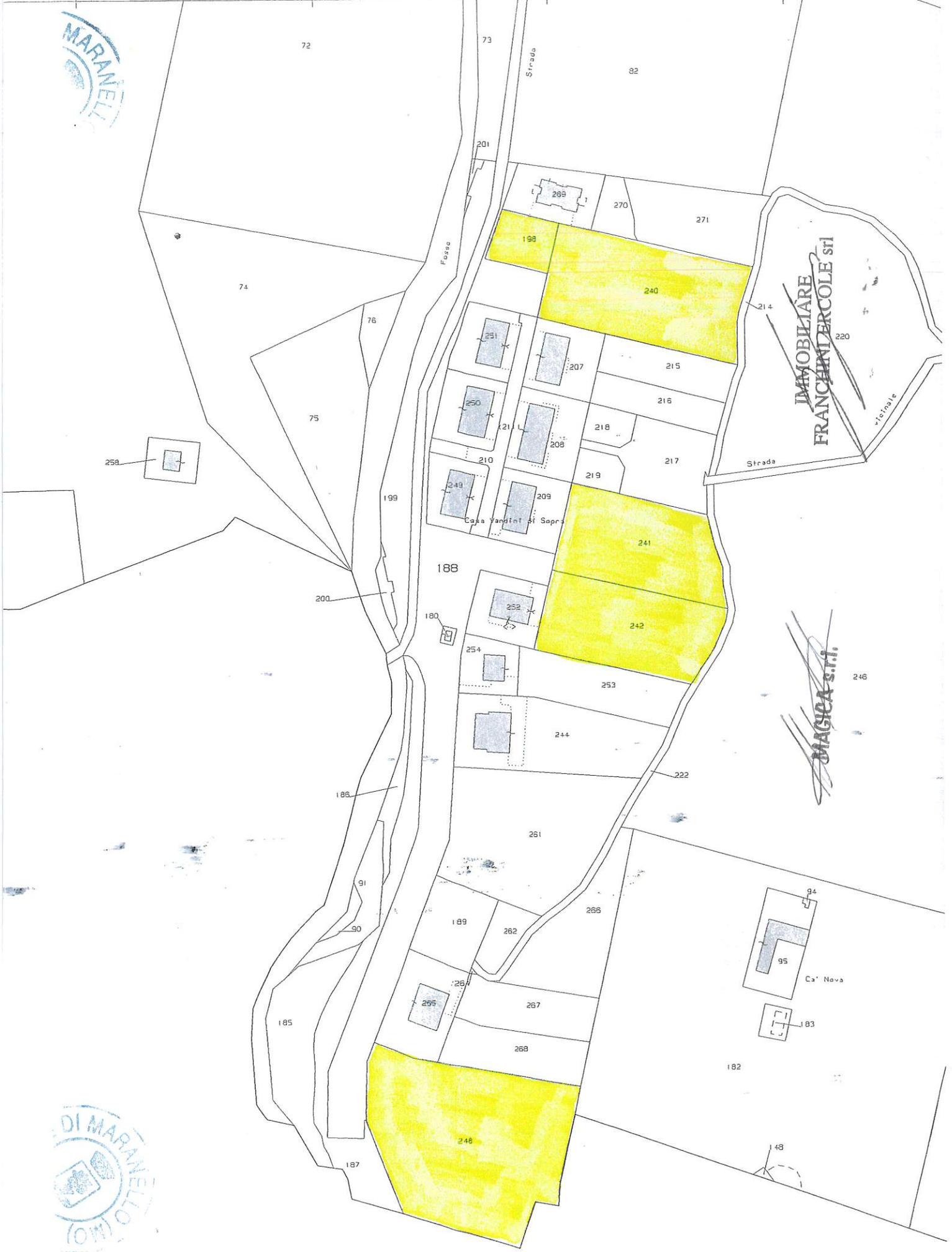


| LEGENDA |   |
|---------|---|
|         | Perimetro proprietà catastale                               |
|         | Verde pubblico  |
|         | Lotte già edificati   |
|         | Lotte da edificare di proprietà MAGICA SRL                  |
|         | Lotte da edificare di proprietà di IMM.RE PICCHIO ROSSO SRL |

IMMOBILIARE  
FRANCHI & ERCOLE srl

MAGICA SRL

AREA URBANIZZATA DI  
PROPRIETA' MAGICA SRL



IMMOBILIARE  
FRANCESCOLE SRI

MAGICA s.r.l.

