

Piano Urbanistico Attuativo “Complesso Sant’Antonio
SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

Il Comune di Maranello, nella persona del..... nato a il, in qualità didel Comune di Maranello, domiciliato per la carica in Maranello (MO), P.zza Libertà n. 33, che interviene nel presente atto non in proprio bensì in nome, per conto e nell’interesse dell’Amministrazione che rappresenta - C.F.00262700362 e P.I. 00262700362, in esecuzione del vigente Statuto comunale nonché del Decreto sindacale di nomina n. _____ e del Decreto Dirigenziale n. ____ del _____ allegato al presente atto.

E

GORRIERI BRUNO nato a Serramazzoni (MO), il 22/11/1936 – C.F. GRR BRN 36S22 F357Y, residente a Maranello (MO), Via Sant’Antonio n. 59;

SCARABELLI EMMA nata a Modena (MO), il 23/10/1941 – C.F. SCR MME 41R53 F357Q, residente a Maranello (MO), Via Sant’Antonio n. 59;

ANDREOLI IVAN nato a Sassuolo (MO), il 18/08/1977 – C.F. NDR VNI 77M18 I462O, residente a Maranello (MO), Via Molino Chierici n. 2;

GIACOBAZZI GIOVANNI nato a Montese (MO), il 16/07/1932 – C.F. GCB GNN 32L16 F642K, residente a Maranello (MO), Via Sant’Antonio n. 73;

MONTAGNANI CLARA nata a Serramazzoni (MO), il 30/12/1938 – C.F. MNT CLR 38T70 F357J, residente a Maranello (MO), Via Sant’Antonio n. 73;

CANALI VITERBO nato a Serramazzoni (MO), il 04/10/1947 – C.F. CNL VRB 47R04 F357P, residente a Maranello (MO), Via Fornarini n. 13;

MONTAGNANI ANCILLA nata a Serramazzoni (MO), il 22/01/1948 – C.F. MNT NLL 48A62 F357G, residente a Vignola (MO), Via Montanara n. 101;

nel seguito definiti Proprietà

PREMESSO CHE

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29/05/2008 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni al Piano Strutturale Comunale (PSC) nonché il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2008 è stato approvato la versione integrale e coordinata del Piano Strutturale Comunale (PSC);

- con Delibere di Consiglio Comunale n. 19 del 07/04/2009, n. 54 del 27/07/2010, n. 57 del 02/10/2012, n. 39 del 30/07/2013 e n. 32 del 27/07/2016, sono state approvate varianti al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2013 è stata approvata variante al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 07/04/2009 è stato approvato il Primo Piano Operativo Comunale (POC);
- che con Delibere di Consiglio Comunale n. 53 del 27/07/2010 e n. 2 del 07/02/2013 sono state approvate varianti al Piano Operativo Comunale (POC);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/07/2016 è stato approvato il Secondo Piano Operativo Comunale (POC), attualmente in vigore;
- i Sigg.ri GORRIERI BRUNO, SCARABELLI EMMA e ANDREOLI IVAN, soggetti attuatori principali dell'ambito, sono proprietari di aree e fabbricati catastalmente identificata al Foglio 25, Mappali 37, 94, 404, 407, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468;
- I Sigg.ri GIACOBAZZI GIOVANNI e MONTAGNANI CLARA, sono proprietari di aree catastalmente identificata al Foglio 25, Mappali 217;
- Il Sig. GIACOBAZZI GIOVANNI è proprietario di aree catastalmente identificata al Foglio 25, Mappali 155;
- Il Sig. CANALI VITERBO è proprietario di aree catastalmente identificata al Foglio 25, Mappali 95;
- la Sig.ra MONTAGNANI ANCILLA è proprietaria di aree catastalmente identificata al Foglio 25, Mappali 218, 220, 221;
- I Sigg.ri GORRIERI BRUNO, SCARABELLI EMMA, ANDREOLI IVAN, GIACOBAZZI GIOVANNI, MONTAGNANI CLARA, CANALI VITERBO e MONTAGNANI ANCILLA in data 31/12/2015, prot. n. 23690, successivamente integrato in data 10/07/2017, prot. n. 13030, 27/09/2017, prot. n. 17519, hanno presentato proposta di Piano Urbanistico Attuativo relativo al recupero del complesso edilizio "Sant'Antonio";
- il primo POC approvato con deliberazione consiliare n. 20 del 07/04/2009 ha definito l'assetto urbanistico di tale ambito, programmandone l'attuazione nel quinquennio;
- il secondo POC approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 27/07/2016 ha confermato tale previsione di recupero dell'ambito;
- con Delibere di Giunta Comunale n. ____ del _____ è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo relativo al recupero del complesso edilizio "Sant'Antonio";
- ora é necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte dei Proprietari finalizzate all'attuazione degli interventi previsti dal PUA "Complesso Sant'Antonio";
- il Piano Urbanistico Attuativo risulta costituito dai seguenti elaborati:
 - Elaborato 1.1 – Relazione Illustrativa (10/07/2017, prot. n. 13030);
 - Elaborato 1.2 – Proprietà soggetti attuatori (27/09/2017, prot. n. 17519);
 - Elaborato 1.3 – Contesto dell'area di Pianificazione (31/12/2015, prot. n. 23690);
 - Elaborato 2.1 – Documentazione fotografica (31/12/2015, prot. n. 23690);
 - Elaborato 2.2 – Planimetria stato di fatto (31/12/2015, prot. n. 23690);
 - Elaborato 2.3 – Carico Urbanistico Esistente (31/12/2015, prot. n. 23690);
 - Elaborato 2.4 – Lotto A Volume in demolizione (31/12/2015, prot. n. 23690);
 - Elaborato 3.1 – Relazione Descrittiva (31/12/2015, prot. n. 23690);

- Elaborato 3.2 – Planimetria di Progetto (31/12/2015, prot. n. 23690);
- Elaborato 3.3 – Lotto A Progetto Edilizio (31/12/2015, prot. n. 23690);
- Elaborato 3.4 – Lotto C Progetto Edilizio (31/12/2015, prot. n. 23690);
- Elaborato 3.5 – Norme di Attuazione (31/12/2015, prot. n. 23690);
- Elaborato 4.1 – Stato dei servizi esistenti (10/07/2017, prot. n. 13030);
- Elaborato 4.2 – Reti HERA esistenti (10/07/2017, prot. n. 13030);
- Elaborato 4.3a – Reti ACQUEDOTTO in progetto (10/07/2017, prot. n. 13030);
- Elaborato 4.3b – Rete GAS in progetto (10/07/2017, prot. n. 13030);
- Elaborato 4.4 – Rete FOGNATURA in progetto (10/07/2017, prot. n. 13030);
- Elaborato 4.5 – Reti RSU, ENEL, TELECOM in progetto (31/12/2015, prot. n. 23690);
- Elaborato 4.6 – Stima costi dei servizi in progetto (10/07/2017, prot. n. 13030);
- Relazione Geologica Geotecnica e Sismica (10/07/2017, prot. n. 13030);
- Valutazione Previsionale di clima acustico (29/07/2017, prot. n. 14166);
- Convenzione Urbanistica;
- Dichiarazione del Dirigente, ai sensi dell'art. 97 comma 1 punto o) delle Norme del RUE(29/06/2016);
- Dichiarazione del Responsabile del Procedimento in relazione alle disposizioni del D. Lgs. 152/06(29/06/2016);

Tutto ciò premesso e verificato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

La proprietà dichiara di accettare per sé, successori ed aventi causa, in ordine al piano di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti.

ARTICOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Le proprietà si impegnano ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al loro completo assolvimento, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. Le proprietà rimangono altresì obbligate per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla proprietà non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
5. Le proprietà sono edotta altresì del fatto che nella realizzazione delle opere edilizie e infrastrutturali dovranno essere osservate le prescrizioni impartite dal Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio, dall'AUSL/ARPAE, enti gestori delle reti, on i pareri allegati in atti alla Delibera di approvazione del Piano Attuativo.

ARTICOLO 2
DESTINAZIONE E QUANTITA' DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE

1. L'area oggetto della presente è classificata dal vigente Piano Strutturale Comunale quale “Ambito Agricolo di rilievo Paesaggistico ARP”, costituito da Complesso Edilizio il cui recupero e riuso è subordinato all’inserimento nel POC. L’intervento risulta inserito nel POC e la scheda normativa “Complesso edilizio Sant’Antonio” definisce i limiti e le modalità di recupero degli edifici;
2. L'area compresa all'interno del comparto urbanistico di intervento, ha Superficie Territoriale pari a circa mq. 15.041,00;
3. Il recupero degli edifici potrà avvenire, in funzione dello schema di assetto previsto dal Piano Attuativo, nel rispetto dei seguenti parametri:

LOTTO	VOLUME	FUNZIONI	UNITA' IMMOBILIARI
A	6.246,46 Mc	Agricole (U32, U33, U34)	esistenti
B	3.924,95 Mc	Agricole (U32, U33, U34)	esistenti
C	1.806,29 Mc	Residenza (U1)	4

4. Le dotazioni territoriali dovute per l’intervento sono quelle previste nelle TAV. 3.3, 3.4, 4.2, 4.3a, 4.3b, 4.4 e 4.5 del Piano Attuativo. Le dimensioni definitive saranno quelle risultanti dal relativo progetto. Nell'eventualità di uno scarto tra le superfici di dichiarate nel Piano e il dato risultante dal frazionamento, tale scarto dovrà essere contenuto all'interno di una percentuale non superiore al 2%, non dovranno in nessun caso incrementarsi le superfici fondiarie indicate nel PUA e dovranno comunque essere garantiti i minimi dimensionali indicati negli elaborati grafici di Piano.

ARTICOLO 3
OBBLIGHI IN ORDINE ALL'ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Dato atto che nelle more di quanto stabilito dall’art. 62 del RUE nonché nella scheda normativa di POC dell’ambito, non sono dovute Opere di Urbanizzazione così come definite dalla L.R. 20/00 ma risulta comunque necessario realizzare le dotazioni territoriali necessarie ai nuovi usi previsti dal recupero delle volumetrie esistenti. Le proprietà si obbligano per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:
 - a) a realizzare, nel rispetto dei termini fissati dalla presente convenzione, tutte le aree necessarie per le dotazioni territoriali dell’ambito, nonché tutte le aree destinate a soddisfare gli standard urbanistici, così come individuate negli elaborati grafici di Piano.

- b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore delle società o aziende che gestiscono i servizi di raccolta rifiuti solidi urbani, elettrodotti, gasdotti, telefonia ed acquedotti, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione;
 - c) ad eseguire, altresì, a propria cura e spese, tutte le opere indicate nel successivo art.4 comma 2.
2. Le parti danno concordemente atto che le opere previste dal Piano non saranno oggetto di trasferimento in carico all'Amministrazione Comunale, le Proprietà rimangono pertanto responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e sarà a loro esclusivo carico la manutenzione di tutte le aree e le opere, ai sensi del successivo art. 4 comma 2.
 3. Le proprietà, a fronte del preventivo di spesa stimato all'interno del computo sommario delle opere di urbanizzazione (elaborato 4.6 del Piano Urbanistico), si impegnano a presentare documentazione definitiva di computo da allegarsi alla progettazione esecutiva elaborata per l'acquisizione del titolo abilitativo necessario per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

ARTICOLO 4

OPERE RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI A CARICO DEI PROPRIETARI

1. Le opere relative alle dotazioni territoriali da realizzare a cura e spese delle Proprietà sotto la sorveglianza delle ditte o aziende erogatrici dei servizi, cui spetta il collaudo finale delle opere, sono quelle indicate nelle Tav. da 4.1 a 4.5, degli elaborati grafici del PUA approvato e nei progetti esecutivi che verranno presentati per il rilascio dei prescritti titoli abilitativi.
2. Tali opere risultano essere le seguenti:
 - a) Sistemazione strada privata di accesso all'ambito;
 - b) Realizzazione parcheggi di uso comune nel lotto C;
 - c) Realizzazione sistema di smaltimento dei reflui;
 - d) Realizzazione isola di base per la raccolta dei rifiuti;
 - e) Ampliamento del sistema di distribuzione dell'acqua;
 - f) Ampliamento del sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice (ivi comprese le cabine di trasformazione), gas, telefono;
 - g) Sistemazione di area verde comune nel lotto C;
3. Il progetto esecutivo delle suddette opere dotazioni territoriali dovrà essere redatto a cura e spese della Proprietà, come peraltro risulterà a cura della proprietà la direzione lavori delle opere suddette, e sarà presentato per il rilascio dei prescritti titoli abilitativi. Le tavole degli impianti dovranno risultare vistate dalle società erogatrici dei servizi per quanto di competenza
4. Eventuali modificazioni alla localizzazione o alle caratteristiche delle dotazioni territoriali di cui al presente articolo, richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C. per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione se l'eventuale onere aggiuntivo a carico della Proprietà risulterà non superiore al 20% del costo necessario alla realizzazione delle opere stesse; le Proprietà si impegnano, pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso.

5. Tutte le opere relative alle dotazioni territoriali dovranno essere iniziate entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione, previo rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del titolo abilitativi, ed essere ultimate entro 5 anni dalla data di stipula della presente convenzione.
6. La Proprietà è altresì tenuta a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione degli interventi nel Lotto C, gli allacciamenti alle fognature ed alle utenze dei servizi a rete citati al precedente comma 2.

ARTICOLO 5

POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. La Proprietà si obbliga a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio e ultimazione delle opere relative alle dotazioni territoriali, richiedendo alle aziende erogatrici dei servizi il collaudo finale delle opere di loro competenza. Per tutte le altre opere dovrà essere redatto apposito Certificato di regolare esecuzione da parte del Direttore dei Lavori.
2. In caso di inadempienza si provvederà ad applicare quanto previsto al successivo art. 12;

ARTICOLO 6

GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Le proprietà a garanzia dell'esatto adempimento delle opere relative alle dotazioni territoriali di cui al comma 1 e 2 art 4, per sé e per i propri aventi causa, presteranno congrua fideiussione a favore del Comune per un importo pari al 100% del loro costo presunto come definito nell'elaborato 4.6 del Piano.
2. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Amministrazione Comunale.
3. L'esecuzione delle opere relative alle dotazioni territoriali potrà avvenire anche mediante stralci funzionali, da definire nel Permesso di costruire del progetto esecutivo.

ART. 7

CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

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) stipula della presente convenzione;
 - b) rilascio della garanzia fideiussoria di cui al precedente art. 6;

ART. 8

CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. Il rilascio di titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere previste nei lotti edificabili residenziali é subordinato all'avvenuto ritiro dei titoli abilitativi relativi al progetto delle opere relative alle dotazioni territoriali e alla stipula della presente convenzione.
2. Il rilascio dei titolo abilitativi per la realizzazione delle opere edilizie saranno subordinati alla verifica dei parametri urbanistico edilizi previsti dal PUA, dalle Norme di PSC/RUE/POC vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo nonché di ogni ulteriore disposizione normativa vigente al momento della presentazione del singoli titoli abilitativi.
3. I Proprietari si impegnano a corrispondere all'Amministrazione Comunale gli oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi, ai sensi degli art. 29, 30, 31 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e smi, con le modalità previste dalle norme in vigore; l'ammontare di tali oneri é rapportato agli importi stabiliti con deliberazione di Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche regionali di incidenza degli oneri di urbanizzazione ed eventuali aggiornamenti, dandosi atto che il regime degli oneri finanziari sarà comunque definito in relazione al regime vigente all'atto dei relativi Permessi di Costruire. Da tali importi saranno scomutate le quote percentuali di incidenza delle Opere di Urbanizzazione secondaria realizzate.

ART. 9

AGIBILITÀ E ABITABILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI

L'attestazione di abitabilità/agibilità per ogni edificio ad uso residenziale sarà subordinata, oltre che agli adempimenti previsti dalle normative statali e regionali vigenti in materia, anche al completamento delle opere relative alle dotazioni territoriali (che potrà avvenire anche per stralci definiti all'interno del relativo progetto esecutivo).

ART. 10

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. La Proprietà si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di Piano urbanistico Attuativo. In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, la proprietà verrà ritenuta responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.
3. La proprietà si dichiara altresì edotta del fatto che l'effettiva attuazione del programma edificatorio è subordinata all'osservanza del Piano Urbanistico Attuativo approvato, degli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC, POC, RUE) e di ogni altra disposizione normativa vigente.

ARTICOLO 11

ONERI FISCALI E ACCESSORI

1. Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto o degli atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, sono a carico delle 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.

ARTICOLO 12 CONTROVERSIE E SANZIONI

1. 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 sui proprietari l'eventuale maggiore spesa.
2. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, dei regolamenti comunali, del PSC e vigenti all'approvazione del POC con deliberazione consiliare n. 20 del 07/04/2009 e n. n. 33 del 27/07/2016 anche se non espressamente richiamati.
3. Nel caso di violazioni alle norme contrattuali del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

LE PROPRIETA'

IL COMUNE DI MARANELLO