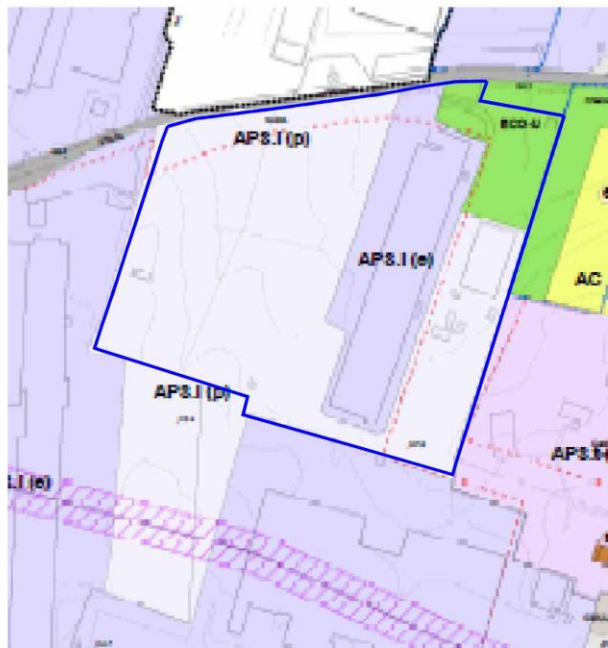


COMUNE DI FIORANO MODENESE
(PROVINCIA DI MODENA)

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO
"APS.i - UBERSETTO - SETTORE A"**



Proprietà': CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.p.A. C.F. 01282550365
IMMOBILIARE M.B. s.r.l. C.F. 01032630368

Tavola n. : **9** descrizione : Schema di convenzione urbanistica

Scala:

data : 15 SETTEMBRE 2015
REV : 21 LUGLIO 2016
REV : 7 SETTEMBRE 2016
REV : 24 OTTOBRE 2016

ING. UBER GUALANDRI

STUDIO TECNICO ING. GUALANDRI, Viale XX Settembre 119, Sassuolo
Tel. 0536/881265 Fax 0536/984700
e-mail ing_gualandri@yahoo.it

COMUNE DI FIORANO MODENESE

(Provincia di Modena)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO “APS.i – UBERSETTO – SETTORE A”

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemiladiciassette, il giorno _____ del mese di _____ in _____
davanti a me Dott. _____ Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di
_____ con sede in _____, sono presenti i signori:

1. _____ nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica in Fiorano Modenese (MO), il quale interviene al presente atto in nome e per conto ed in rappresentanza del “COMUNE DI FIORANO MODENESE” con sede in Fiorano Modenese (MO), Piazza Ciro Menotti n°1 codice fiscale 84001590367 in seguito e per brevità denominato “Comune”, nel nome e per conto ed in legale rappresentanza del Comune predetto in esecuzione della Delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____ e della Determinazione di esso dirigente n. _____ in data _____ che in copie autentiche si allegano a questo atto sotto le lettere _____;
2. il Sig. Mussini dott. Luca nato a Modena il 7 aprile 1966, domiciliato per la carica presso la società di cui oltre, il quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente quale legale rappresentante nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi nel nome, per conto e in rappresentanza della società “CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A.” con sede in Fiorano Modenese (MO), frazione di Spezzano, Via del Canaletto n. 141, società per azioni con unico socio, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 01282550365, in forza dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione con delibera in data _____ depositata e iscritta al Registro delle Imprese, in seguito denominata anche Soggetto Attuatore;
3. il Sig. Manni dott. Marco nato a Modena il 21 aprile 1950, domiciliato per la carica presso la società di cui oltre, il quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente quale amministratore unico e quindi nel nome, per conto e in rappresentanza della società “IMMOBILIARE MB S.R.L.” con sede in Fiorano Modenese (MO), Via Monte Mongigatto

n. 24, società a responsabilità limitata, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 01032630368, in seguito denominato anche Soggetto Attuatore;

PREMESSO

1. che in data 27 marzo 2014, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21, il Comune di Fiorano Modenese ha approvato la “Variante 2013” del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) attualmente vigente;
2. che in data 28 luglio 2016, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53, il Comune di Fiorano Modenese ha approvato la “Variante” del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) attualmente vigente;
3. che in data 15 settembre 2011, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59, il Comune di Fiorano Modenese ha approvato la “III Variante al POC 2011”;
4. che in data 19 marzo 2014, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18, il Comune di Fiorano Modenese ha approvato la “VI Variante al POC 2013”;
5. che in data _____, con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____, il Comune di Fiorano Modenese ha approvato la “VII Variante al POC 2016” nella quale con la scheda “Ambito APS.i – Ubersetto” è identificato l’ambito che ricomprende il sub-ambito oggetto della presente convenzione urbanistica;
6. che gli strumenti urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti commi 1) e 2) individuano la zona oggetto della presente convenzione come di seguito descritto:
 - 6.1 Piano Strutturale Comunale Tavola 1.a “Ambiti e trasformazioni territoriali”
 - APS.i “Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale – prevalenza di attività industriali”;
 - ECO “Dotazioni ecologiche e ambientali”;
 - 6.2 Regolamento Urbanistico Edilizio Tavola 1.c “Ambiti e trasformazioni territoriali”
 - APS.i(p) “Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale – prevalenza di attività industriali – parti da urbanizzare o da integrare”;
 - APS.i(e) “Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale – prevalenza di attività industriali – parti insediate e consolidate”;
 - ECO-U “Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano”;
7. che la società “CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A.” è proprietaria dei terreni posti in Comune di Fiorano Modenese al Foglio 7 mappali 495, 590, 595, 497, 592, 589, 661, 596, 659, 660, 501, 49 e 543;

8. che la società “IMMOBILIARE MB S.R.L.” è proprietaria dei beni immobili terreni e fabbricati posti in Comune di Fiorano Modenese al Foglio 7 mappali 24, 26, 544 e 594 di cui Ceramiche Atlas Concorde S.p.A. è Locataria;
9. che il sub-ambito in oggetto, meglio definito negli elaborati tecnici allegati alla presente, ricomprende le aree catastalmente censite in Comune di Fiorano Modenese al Foglio 7 mappali 495, 590, 595, 497, 592, 589, 661, 596, 659, 660, 501, 49 parte, 24, 26, 544 e 594 per una consistenza complessiva di mq. 81.987,00 (ottantunomilanovecentottantasette/00);
10. che in considerazione della classificazione urbanistica descritta al precedente comma 6) la ST (superficie territoriale) di riferimento per i conteggi urbanistici, edilizi e di perequazione urbanistica è al netto della zona classificata come APS.i(e) e pertanto pari a mq. 63.327,00 (sessantatremilatrecentoventisette/00);
11. che parte delle aree ricomprese nel perimetro del P.U.A. in oggetto, meglio identificate negli elaborati tecnici allegati alla presente, risultano alla data odierna già convenzionate in forza del P.U.T. n. 2012/419, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 22/08/2013, successiva determinazione a contrattare di cui all'atto determinativo n. 42 del 04/10/2013 prot. n. 532 del 08/10/2013 e conseguente stipula della convenzione urbanistica in data 14 ottobre 2013 di cui al Repertorio n. 7663, Raccolta n. 2855, registrata presso Agenzia delle Entrate Ufficio di Modena in data 21/10/2013 al n. 12730 serie 1T e successivamente trascritta presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Modena in data 22/10/2013 al n. 13815;
12. che la presente convenzione annulla oneri, obblighi ed impegni assunti con la precedente stipula della convenzione urbanistica citata al comma 11.;

Tutto ciò premesso le parti, come sopra identificate, convengono e stipulano quanto segue :

ART. 1 PREMESSE

Le premesse del presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione in oggetto.

I Soggetti Attuatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, senza riserva alcuna, fino al completo assolvimento degli stessi che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in argomento, che sarà realizzato con le modalità descritte nei seguenti elaborati tecnici:

1. Stralcio dello strumento urbanistico e delle norme di attuazione;
2. Elaborati catastali estratti di mappa e visure;
3. Uso del suolo stato di fatto - rilievo piani altimetrico;
4. Uso del suolo di progetto;
5. Tipologie edilizie – piante, prospetti, sezione;
6. Relazione tecnica descrittiva;
7. Documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa;
8. Norme tecniche di attuazione del PUA;
9. Schema di convenzione urbanistica;
- 9/A. Uso del suolo stato di fatto intersezione Via Viazza I° Tronco / Via del Canaletto;
- 9/B. Uso del suolo schema di progetto intersezione Via Viazza I° Tronco / Via del Canaletto;
10. Computo metrico estimativo delle opere edilizie per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PUA;
11. Impianti a rete – fognature e r.s.u. stato di fatto rilievo piani altimetrico con indicazione dei collettori fognari esistenti e cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani esistenti;
12. Impianti a rete – fognature e r.s.u. stato di progetto;
13. Impianti a rete – acquedotto stato di fatto e stato di progetto;
14. Impianti a rete – gas metano stato di fatto e stato di progetto;
15. Impianti a rete – relazione tecnica descrittiva fognature e r.s.u., acquedotto, gas metano;
16. Impianti a rete – linee elettriche enel stato di fatto;
17. Impianti a rete – linee elettriche enel stato di progetto;
18. Impianti a rete – snam rete gas uso del suolo stato di fatto rilievo planiealtimetrico con indicazione delle reti esistenti;
19. Impianti a rete – snam rete gas stato di progetto;
20. Impianti a rete – snam rete gas relazione tecnica descrittiva;
21. Impianti a rete – illuminazione pubblica schema di progetto;
22. Valutazioni in materia energetica ai sensi dell'art. 5, comma 4), lettera a) della Legge Regionale 26/2004 e s.m.i.;
23. Previsione di impatto acustico e dichiarazione datata 05 agosto 2016;
24. Relazione idraulica;
25. Rapporto preliminare VAS;

26. Relazione geostratigrafica, sismica, geotecnica idrogeologica datata aprile 2015;
27. Analisi geologica, geotecnica e sismica integrativa per variante datata 01 agosto 2016;
- approvati con Delibera di Consiglio Comunale di Fiorano Modenese n. _____ del _____ e depositati agli atti presso _____

ART. 3 **NORMATIVA E DATI PROGETTUALI**

Tutti i parametri urbanistici ed edilizi degli interventi in progetto sono definiti nella tabella “Verifica dei parametri urbanistici / edilizi P.U.A. Ambito APS.i – Ubersetto – Settore a” riportata nella Tavola n. 4 “Uso del Suolo stato di progetto” che si allega.

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI P.U.A AMBITO APS.i - UBERSETTO - SETTORE A			
LEGENDA DI PROGETTO	INDICI / PARAMETRI	STANDARD DEL P.U.A	IN PROGETTO
 PERIMETRO DEL P.U.A.	ST (superficie territoriale)	81.987,00 MQ. - 18.660,00 MQ. (APS.i e) = 63.327,00 MQ.	63.327,00 MQ.
 	AREE DI CESSIONE P1=5% di ST V=10% di ST	P1=5% x 63.327,00=3.166,35 MQ. V=10% x 63.327,00=6.332,70 MQ.	P1= 3.900,00 MQ. V= 5.295,00 + 1.049,00 (foglio 7 mappale 543 extra sub-ambito) = 6.344,00 MQ.
	SF (superficie fondiaria)		SF= 63.327,00 - 3.900,00 - (6.344,00 - 1.049,00) = 54.132,00 MQ.
	SC (superficie complessiva) SC=SF x 0,60 MQ./MQ.		SC DA SF = 54.132,00 x 0,60 = 32.479,20 MQ. SC DA ZONA APS.i(e) = 18.660,00 MQ. x 0,60 = 11.196,00 MQ. SC MAX EDIFICABILE DEL PUA = 43.675,20 MQ. SC EDIFICI ESISTENTI E IN PROGETTO = 24.517,19 MQ.
	Q (rapporto di copertura) Q ≤ 50% di SF		Q max= 81.987,00 - 3.900 (P1) - 5.295,00 (V all'interno del perimetro del PUA) 72.792,00 x 0,50 = 36.396,00 MQ. Sq edifici esistenti e in progetto = 24.800,08 MQ.
	H (altezza) H max (altezza massima)	15,00 MT. 30,00 MT. (magazzini automatizzati, volumi tecnici, impianti)	12,30 MT. (magazzino in c.a.p.) 30,00 MT. (magazzino intensivo)
 	Sp (superficie permeabile) Sp=20% di ST	Sp=63.327,00 x 0,20=12.665,40 MQ.	Sp= 13.282,00 MQ.
	P PERTINENZIALI (Pr / Pc) 1 P.A./150 MQ. SC 1 P.A./300 MQ. SF	24.517,19 / 150 = 163,45 P.A. = 163 P.A. 72.792,00 / 300 = 242,64 P.A. = 243 P.A.	277 P.A. IN PROGETTO

ART. 4 **REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI**

E' facoltà dei Soggetti Attuatori effettuare l'intervento in più stralci funzionali. L'attuazione del primo stralcio funzionale sarà subordinata all'avvenuta presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione che potrà anch'esso essere richiesto ed autorizzato per stralci.

Ai titoli Abilitativi si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio.

ART. 5 **IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

I Soggetti Attuatori si impegnano a cedere gratuitamente a propria cura e spese al Comune di Fiorano Modenese tutte le aree destinate ad urbanizzazione primaria indicate nella Tavola 4 “Uso del suolo stato di progetto” e le relative opere sulle stesse insistenti, descritte al successivo art. 7 entro 10 anni (dieci anni) dalla stipula della presente convenzione.

Le aree previste come cessione gratuita all’Amministrazione Comunale, verde e parcheggio, saranno dotate di tutte le necessarie urbanizzazioni, reti ed impianti, per un utilizzo funzionale delle stesse.

Per la realizzazione di tali opere sarà inoltrata apposita richiesta di Titolo Abilitativo, da rilasciarsi in forma gratuita, comprensivo di tutti gli elaborati tecnici approvati dalle aziende fornitrici dei servizi

ART. 5.1 *IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A.*

La società Ceramiche Atlas Concorde S.p.A. nella sua qualità di proprietaria ed utilizzatrice delle aree tutte, anche in forza della locazione con Immobiliare MB s.r.l. per le aree di proprietà di quest’ultima, si impegna:

- alla progettazione, direzione dei lavori ed esecuzione dell’opera pubblica consistente nell’intersezione a rotatoria all’incrocio tra la Via Viazza I° Tronco e la Via del Canaletto riconoscendo all’opera requisiti di urbanizzazione generali funzionali anche al comparto in oggetto. Per un inquadramento generale dell’opera sono allegati alla presente gli elaborati grafici tavola 9/A “Uso del suolo stato di fatto intersezione Via Viazza I° Tronco / Via del Canaletto” e tavola 9/B “Uso del suolo schema di progetto intersezione Via Viazza I° Tronco / Via del Canaletto”.

L’infrastruttura in progetto dovrà essere completata nei termini

Il Soggetto Attuatore concorrerà agli impegni sopradescritti fino al raggiungimento della somma derivante dalla valorizzazione delle aree come meglio descritto al successivo art. 13 oneri di perequazione urbanistica.

- a farsi carico della successiva manutenzione periodica in riferimento al tappeto erboso ed eventuali essenze se previste dal progetto esecutivo dell’opera viaria; nonché alla gestione ed attrezzatura degli spazi interni alla rotatoria in progetto.

Rimarranno a carico dell'Amministrazione Comunale gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli impianti a rete che il progetto esecutivo dell'opera viaria prevederà per la realizzazione delle stessa.

- a cedere a propria cura e spese all'Amministrazione Comunale, come riportato nella tabella parametrica di cui alla Tavola 4 "Uso del suolo stato di progetto", il mappale catastalmente identificato al Foglio 7, mappale 543. Detta particella esterna al sub-ambito in oggetto concorrerà al soddisfacimento della dotazione territoriale relativa alle aree V.

ART. 6 *IMPEGNI DEL COMUNE*

Il Comune si impegna:

- ad accettare il posizionamento del bacino di laminazione delle acque meteoriche nel sottosuolo del parcheggio oggetto di cessione per opere di urbanizzazione primaria;
- a farsi carico degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli impianti a rete che il progetto esecutivo dell'opera viaria, descritta al precedente art. 5.1, prevederà per la realizzazione delle stessa;

ART. 7 *DOTAZIONI TERRITORIALI DEL SUB-AMBITO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA*

I Soggetti Attuatori si obbligano a progettare e realizzare a propria cura e spese tutte le opere per l'urbanizzazione delle aree previste dal presente P.U.A. siano esse interne o esterne al sub-ambito.

Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da rilasciarsi in forma gratuita, potrà essere richiesto ed autorizzato anche per stralci.

Nel dettaglio le opere di urbanizzazione consisteranno in:

- parcheggi e viabilità per circa mq. 3.900,00 (tremilanovecento/00);
- verde pubblico per circa mq. 5.295,00 (cinquemiladuecentonovantacinque/00);
- rete fognaria per la raccolta e smaltimento delle acque bianche;
- impianti e opere di distribuzione dell'acqua;
- spazi attrezzati per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- impianto di pubblica illuminazione;

Le superfici indicate al presente comma e negli elaborati grafici potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento.

**ART. 7.1 DOTAZIONI TERRITORIALI DEL SUB-AMBITO E REALIZZAZIONE DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – QUANTITA' ECCEDENTI IL
SODDISFACIMENTO DELLO STANDARD RICHiesto E SCOMPUTO
DEGLI ONERI DI PEREQUAZIONE**

La previsione delle aree e relative opere di Urbanizzazione Primaria, come descritto al precedente art. 7 che saranno definite con appositi Tipi Frazionamento, risultano eccedenti gli standard minimi richiesti.

Le quantità eccedenti gli standard minimi richiesti concorreranno al calcolo del costo delle dotazioni territoriali aggiuntive (aree + opere) da raffrontare con la valorizzazione delle aree derivante dall'intervento in progetto, come meglio specificato al successivo art. 13.

**ART. 8 TEMPISTICHE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I Soggetti Attuatori si impegnano a richiedere il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o per stralcio delle stesse nel termine massimo di sei mesi dalla stipula della convenzione attuativa. La realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e/o dello stralcio realizzativo previsto dal Titolo Abilitativo avverrà nei termini di validità dello stesso salvo eventuali proroghe.

**ART. 9 MODALITA' DI ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I Soggetti Attuatori dovranno comunicare al Comune di Fiorano Modenese, congiuntamente alla data di inizio lavori, il nominativo del Direttore dei Lavori e quello della Impresa Esecutrice come richiesto dalle vigenti normative di settore.

A prescindere dai controlli esercitati dai Soggetti Attuatori e dalla Direzione dei Lavori il Comune potrà, durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione, provvedere al controllo necessario e ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.

Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione, e/o di parte delle stesse se attuate per stralci, sarà inoltrata a cura dei Soggetti Attuatori apposita comunicazione di fine lavori richiedendo la visita di collaudo; è ammessa l'eventuale mancanza di eventuali specie arboree di nuovo impianto, previste dal progetto esecutivo del verde, qualora la richiesta sia inoltrata in un periodo dell'anno non idoneo alla messa a dimora delle essenze tale da compromettere l'eventuale attecchimento delle stesse.

Su apposita richiesta dei Soggetti Attuatori al fine dell'eventuale rilascio dell'agibilità di parte degli interventi edificatori previsti nel P.U.A., potrà essere rilasciato il collaudo parziale. Il rilascio di tale verbale di collaudo comporterà la riduzione della garanzia fideiussoria che dovrà garantire unicamente l'importo relativo alle sole opere di Urbanizzazione Primaria ancora da collaudare.

L'atto di collaudo qualora non possa essere svolto dalla struttura comunale per carichi di lavoro correnti all'atto della richiesta che ne impediscono lo svolgimento, potrà essere svolto da un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico dei Soggetti Attuatori.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, e/o di parte delle stesse se attuate per stralci, dovrà essere rilasciato entro sei mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà avvenire entro sei mesi dal collaudo definitivo.

ART. 10 SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'importo delle opere di urbanizzazione, valutato con apposito computo metrico estimativo, sarà da ritenersi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria; in riferimento agli oneri di urbanizzazione secondaria l'ammontare degli stessi sarà scomputato 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 del rilascio dei singoli titoli abilitati.

Al termine della realizzazione di tali opere verrà redatto da parte dei Soggetti Attuatori il consuntivo economico da confrontarsi con l'importo degli oneri dovuti in relazione ai titoli abilitativi.

In caso di minor spesa rispetto a quest'ultimo importo, sarà dovuto al Comune il relativo conguaglio; nulla sarà dovuto ai Soggetti Attuatori in caso contrario.

ART. 11 CONCESSIONI PER OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO E AUTORIZZAZIONE ALL'APERTURA DI SCAVI

Le richieste di occupazione di suolo pubblico e apertura di scavi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno da rilasciarsi in forma gratuita.

ART. 12 ONERI A CARICO DEL RICHIEDENTE PER LA REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI IN PROGETTO

La costruzione dei nuovi corpi di fabbrica in progetto, in conformità alle norme di Piano Urbanistico Attuativo, sarà attuata previo rilascio di apposito Titolo Abilitativo.

Il rilascio del Titolo Abilitativo sarà soggetto al versamento del Contributo di Costruzione nella misura derivante dall'applicazione delle tabelle comunali per il calcolo vigenti al momento del rilascio dello stesso a cui si dedurranno gli importi relativi all'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria come specificato al precedente art. 10.

ART. 13 ONERI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

Ai fini dell'applicazione del concetto di perequazione urbanistica in applicazione di quanto previsto dalla L.R. 20/2000 e s.m.i., calcolato in conformità di quanto prescritto dal P.O.C. vigente nel territorio Comunale di Fiorano Modenese, gli interventi in progetto saranno oggetto dell'applicazione degli oneri di perequazione in relazione alla valorizzazione delle aree.

L'importo relativo alla valorizzazione delle aree viene calcolato sulla massima edificabilità generata dall'intervento in progetto in relazione alla ST (Superficie Territoriale) inserita nel P.O.C. al netto della estensione propria della zona con destinazione urbanistica APS.I(e) "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale – prevalenza di attività industriali – parti insediate e consolidate" e della potenzialità edificatoria propria del fabbricato catastalmente censito al Foglio 7, mappale 544 calcolata ai sensi della D.A.L. regione Emilia Romagna 4 febbraio 2010 n. 279 e s.m.i. in quanto esistente e legittimata da appositi titoli abilitativi.

Di seguito viene riportato il calcolo della valorizzazione immobiliare:

- ST (Superficie Terroitoriale) mq. 63.327,00 (sessantatremilatrecentoventisette/00)
- Aree di cessione per opere di Urbanizzazione Primaria standard del P.U.A.:
 - P1 5% di ST = $5\% \times 63.327,00 =$ mq. 3.166,35 (tremilacentosessantasei/35)
 - V 10% di ST = $10\% \times 63.327,00 =$ mq. 6.332,70 (seimilatrecentotrentadue/70)
- SF (Superficie Fondiaria) mq. 53.827,95 (cinquantatremilaottocentoventisette/95)
- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. 0,60 (zero/60)
- SC (Superficie Complessiva) massima edificabile
 - SC max = $0,60 \times 53.827,95 =$ mq. 32.296,77 (trentaduemiladuecentonovantasei/77)
- SC (Superficie Complessiva) propria del fabbricato censito al Foglio 7, mappale 544 calcolata ai sensi della D.A.L. regione Emilia Romagna 4 febbraio 2010 n. 279 e s.m.i.
 - SC mappale 544 = mq. 1.756,63 (millesettecentocinquantasei/63)
- SC (Superficie Complessiva) per il calcolo della perequazione urbanistica

- $SC = 32.296,77 - 1.756,63 = mq. 30.540,14$ (trentamilacinquecentoquaranta/14)
- Valori parametrici per il calcolo delle dotazioni extraoneri relativi a ambito produttivo €/mq. 200,00 (duecento/00)

VALORE MASSIMO DELLE DOTAZIONI

Produttivo = $30.540,14 \times 200,00 \times 5\% (*) = € 305.401,40$ (trecentocinquemilaquattrecentouno/40)

(*) quota oneri per ampliamento di attività produttive esistenti

Dall'importo sopraindicato, derivante dalla stima della valorizzazione immobiliare, dovrà essere detratto l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria eccedenti gli standard minimi richiesti come indicato al precedente art. 7.1. L'importo rimanente dovrà essere raffrontato con l'ammontare complessivo dell'opera relativa all'intersezione a rotatoria all'incrocio tra la Via Viazza I° Tronco e la Via del Canaletto descritta al precedente art. 5.1.

Al termine della realizzazione di tale opera verrà redatto da parte del Soggetto Attuatore Ceramiche Atlas Concorde S.p.A. il consuntivo economico da confrontarsi con l'importo sopraindicato.

In caso di minor spesa rispetto a quest'ultimo importo, sarà dovuto al Comune il relativo conguaglio; nulla sarà dovuto ai Soggetti Attuatori in caso contrario.

ART. 14 *GARANZIE FINANZIARIE*

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione il Soggetto Attuatore Ceramiche Atlas Concorde S.p.A., contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, presta idonee garanzie fideiussorie a favore del Comune di Fiorano Modenese pari al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dal computo metrico estimativo allegato al P.U.A. e all'importo della perequazione urbanistica derivante dalla valorizzazione delle aree come descritto al precedente art. 13.

ART. 15 *AGIBILITA' DEGLI EDIFICI*

L'agibilità dei fabbricati in progetto previsti dal presente Piano Urbanistico Attuativo potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo o di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

ART. 16 *TERMINI DI VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE URBANISTICA E DEL RELATIVO PROGRAMMA EDIFICATORIO*

Anche nel caso in cui alcuni contenuti del presente Piano Urbanistico Attuativo, definitivamente approvato e convenzionato, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali; all'interno del perimetro del P.U.A. sino alla completa attuazione dei contenuti dei

medesimi strumenti attuativi e di loro varianti che non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, anche nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino ultimate e collaudate con apposito verbale restano in vigore i parametri urbanistici ed edilizi fissati dal P.U.A. per il completamento del piano.

ART. 17 *RAPPORTI TRA LA DITTA STIPULANTE ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA*

In caso di alienazione parziale e/o totale delle aree e degli immobili di cui alla presente convenzione urbanistica i Soggetti Attuatori si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento clausola obbligatoria del rispetto degli oneri e degli obblighi di cui al presente atto da parte dell'acquirente e dei suoi aventi causa.

Con apposita comunicazione all'Amministrazione Comunale, alla quale sarà allegato l'atto di trasferimento dei diritti reali sugli immobili, la stessa prenda atto delle avvenute variazioni di titolarità senza che ciò comporti variante alla convenzione urbanistica.

ART. 18 *ONERI E SPESE*

Sono a carico del Soggetto Attuatore Ceramiche Atlas Concorde S.p.A. tutte le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto per il quale saranno richieste l'esenzioni fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione.

ART. 19 *CONTROVERSIE*

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione che non fosse possibile risolvere bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Modena.

Fiorano Modenese, li _____

IL COMUNE _____

I SOGGETTI ATTUATORI _____