

**SCHEMA DI**  
**ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE PER VARIANTE**  
**AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "RIO SALSE" – LOTTO N.10**

**COMUNE DI FIORANO MODENESE**  
**PROVINCIA DI MODENA**

Atto integrativo alla Convenzione per l'attuazione della II Variante al PUA d'iniziativa privata denominato "RIO SALSE" relativo all'ambito di riqualificazione AR-31 "Via Papa Giovanni XXIII".

**BOZZA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaquindici, oggi \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Fiorano Modenese, in Via Vittorio Veneto n. 27/A, avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di \_\_\_\_\_, non assistito dai testimoni per espressa, concorde e da me consentita rinuncia dei Comparenti, sono presenti i signori:

INDULTI GIOVANNI - C.F. NDL GNN 65C09 I462K - nato a Sassuolo (MO) il 09 (nove) 03 (marzo) 1965 (millenovecentosessantacinque), residente a Fiorano Modenese in Via Papa Giovanni XXIII n. 7;

AMAROTTI GUERRINA - C.F. MRT GRN 69B41 G393D - nata a Pavullo nel Frignano (MO) il 01 (uno) 02 (febbraio) 1969 (millenovecentosessantanove), residente a Fiorano Modenese (MO), Via Papa Giovanni XXIII n. 7;

BOLONDI ROBERTO, nato a Modena il 17 (diciassette) 07 (luglio) 1972 (millenovecentosettantadue) di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) domiciliato per la carica in Fiorano Modenese, Via Vittorio Veneto n. 27/A;

**PREMESSO**

- che i Sigg. Indulti Giovanni ed Amarotti Guerrina intervengono al presente atto in qualità di proprietari delle aree oggetto del P.U.A. "Rio Salse" – II Variante , di seguito per brevità denominati "Soggetto Attuatore";

- che il signor Bolondi Roberto, interviene al presente atto non in proprio bensì a nome e per conto del "Comune di Fiorano Modenese" (codice fiscale) N° 84001590367 nella sua qualità di

Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ N° \_\_\_\_ che in copia conforme allegasi al presente atto sotto la lettera "A";

- in forza di determinazione di esso Capo Servizio U.E.A. in data \_\_/\_\_/2014 N° \_\_\_\_/2014;

### **PREMESSO ALTRESI'**

- che i sigg. Indulti Giovanni e Amarotti Guerrina entrambi residenti a Fiorano Modenese in Via Papa Giovanni XXIII n. 7 sono proprietari della porzione di territorio catastalmente censita al Catasto terreni del Comune di Fiorano Modenese al foglio 23 mappale 404 per una superficie catastale di mq. 2.558;

- che detta area è classificata dal vigente Piano Strutturale Comunale come ambito di riqualificazione AR-3l e che la stessa è inserita nel vigente Piano Operativo Comunale approvato con delibera C.C. n° 90/2006 in data 24/10/2006, delibera 70 del 20/09/2007 e delibera 59 del 15/09/2011;

- che in data ..... è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Fiorano Modenese e i soggetti proprietari delle aree incluse all'interno del perimetro del piano citato (Rep. n. .... – Fasc. n. ...., Registrato a ..... il ....., n. ...., serie ..... e trascritto a ..... il ..... al Reg. Gen. n. .... e al Reg. Part. n. ....);

- che in data ..... è stata sottoscritto atto integrativo alla Convenzione (Rep. n. .... – Fasc. n. ...., Registrato a ..... il ....., n. ...., serie ..... e trascritto a ..... il ..... al Reg. Gen. n. .... e al Reg. Part. n. ....);

- che il PSC del comune di Fiorano Modenese è stato modificato ed approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 in data 27/3/2014 e ha introdotto nella scheda dell'ambito possibilità di insediare una capacità edificatoria aggiuntiva di 350 mq di SC (superficie complessiva) e una modifica della porzione classifica ECO-L;

- che al fine di recepire nel PUA approvato la nuova capacità edificatoria prevista dalla variante al PSC del 2014 si è resa necessaria una variante al POC e al PUA;

- che a tal fine è stato predisposto un nuovo progetto di Piano Urbanistico Attuativo per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi e che detto P.U.A. è stato predisposto a firma dell'Arch. Olivieri Maria Elena e del geom. Leonardi Ercole, depositato in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_, Pratica N° 2015/0088;

- che tale P.U.A. è stato approvato con delibera del C.C. N° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ contestualmente alla variante di POC di cui assume il valore e gli effetti;

- che risulta opportuno integrare ulteriormente la Convenzione sottoscritta, al fine di modificare alcuni adempimenti della stessa, in relazione al nuovo progetto di Piano Urbanistico Attuativo e ai nuovi obiettivi ridefiniti dall'amministrazione comunale;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

## **ART. 1.**

### **DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. Gli obblighi contenuti nel presente atto sono parte integrante e sostanziale degli obblighi assunti con la sottoscrizione della convenzione a firma del notaio ....., stipulata in data ..... Rep. n. .... – Fasc. n. ...., Registrata a ..... il ....., n. ...., serie ..... e trascritta a ..... il ..... al Reg. Gen. n. .... e al Reg. Part. n. .... nonché dell'atto integrativo Rep. Comune di ..... n. .... del ....., Registrato a ..... il ....., n. ...., serie ..... e trascritto a ..... il ..... al Reg. Gen. n. .... e al Reg. Part. n. ....;

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. I proprietari si impegnano a trascrivere i patti del presente convenzione, quale allegato parte e sostanziale delle convenzioni di cui al comma 1 del presente articolo, nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di Piano Particolareggiato. In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, i Proprietari verranno ritenuti responsabili nei confronti dell'Amministrazione Comunale a tutti gli effetti.

## **ART. 2.**

### **ELABORATI DI PIANO**

1. L'attuazione del progetto di Piano Urbanistico Attuativo avverrà in conformità agli elaborati e alle norme approvati con delibera del C.C. N° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ contestualmente alla variante di POC di cui assume il valore e gli effetti.

2. Il nuovo progetto di Piano Urbanistico Attuativo supera il progetto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 15/09/2011.

### **ART. 3**

#### **DESTINAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI DELL'AREA OGGETTO DELLA CONVENZIONE.**

1. L'area di proprietà oggetto della presente convenzione è classificata dal PSC vigente come ambito di riqualificazione AR-31 ed è disciplinata dalla scheda d'ambito AR-31 contenuta nella variante PSC approvata con C.C. n. 21/2014.
2. La Variante al PUA individua un nuovo lotto denominato lotto 10 la cui superficie netta fondiaria è pari a mq. 2.558 mq e consente una capacità edificatoria pari a 350 mq.
3. L'intervento deve soddisfare le dotazioni territoriali di cui alla scheda d'ambito AR.31 del POC ed in particolare prevedere mq. 70 di PU1 (parcheggi pubblici) e 150 di V (verde pubblico).
4. Le opere di urbanizzazione primaria del comparto disciplinato dal PUA "Rio Salse" sono state già realizzate, collaudate e prese in carico dall'Amministrazione comunale. Tenuto conto dell'esiguità delle ulteriori opere previste per l'intervento inserito nel PUA "Rio Salse" – II Variante, in merito alle dotazioni territoriali ancora dovute si può procedere alla loro monetizzazione.
5. Pertanto, in alternativa alla cessione di aree, per i parcheggi di urbanizzazione primaria, la proprietà si impegna a monetizzare una quantità di 70 mq per un importo pari a 9.800 € mentre per il verde di comparto, la proprietà si impegna a monetizzare una quantità di 150 mq per un importo pari a 13.500,00 €. Tali importi saranno corrisposti alla stipula della presente convenzione.

### **ART. 4**

#### **CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE E DEGLI INTERVENTI CONNESSI ALLA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE DEL COMPARTO**

L'attuazione del PUA è sottoposta al contributo di valorizzazione immobiliare, come previsto nelle norme di POC pari al 20% e, pertanto, pari a 35.000,00 € (così determinati: 20% x 350 mq x 500,00 €/mq) da erogare contestualmente alla stipula della presente convenzione.

## **ART. 5**

### **OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Sono a carico del lottizzante la esecuzione delle reti secondarie di allacciamento alla condotta già realizzata in lottizzazione: rete fognaria acque bianche e nere, collegamento energia elettrica e telefonica, allacciamento acqua e gas.

## **ART. 6**

### **CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.**

1. Il rilascio dei permessi di costruire sul lotto è subordinato al pagamento della corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati sulla base delle tabelle parametriche regionali vigenti al momento del rilascio dell'atto autorizzativo nonché al pagamento del contributo del costo di costruzione determinato secondo i vigenti provvedimenti.
2. Il rilascio dei certificati di abitabilità relativi ai singoli fabbricati sarà subordinato alla esistenza e al perfetto funzionamento, accertato dai relativi collaudi, della rete fognante bianca e nera, l'acquedotto, il gasdotto, la rete dell'energia elettrica e la pubblica illuminazione.

## **ART. 7**

### **PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI**

#### **A) Patti generali.**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a rendere edotti tutti i soggetti aventi causa, a qualsiasi titolo coinvolti, sotto la propria responsabilità, dell'esistenza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione ed imporre agli stessi la piena osservanza dei patti in essa contenuti.

#### **B) Soddisfacimento della quota di edilizia convenzionata**

La proprietà si impegna a monetizzare la quota di affitto convenzionato dovuta pari a 70 mq di cui il 30% (21 mq) quale affitto convenzionato, 10% (7 mq) quale affitto con riscatto e il 60% (42mq) quale vendita convenzionata.

Pertanto, l'importo, a garanzia del puntuale adempimento sopra descritto, è pari a 12.000,00 € che la proprietà si impegna a corrispondere al momento della stipula del presente atto integrativo.

Tale quota sarà utilizzata dall'Amministrazione comunale per interventi atti a perseguire altri programmi e progetti di valorizzazione del patrimonio ERS.

## C) Clausole particolari

Il Soggetto Attuatore è inoltre responsabile e quindi deve adottare tutte le misure necessarie affinché le aree libere interne al comparto in attuazione, siano mantenute sgombre da rifiuti di qualsiasi natura con particolare riferimento agli scarti di demolizioni.

### **ART. 8**

#### **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 e/o asservimento a servitù pubblica delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, 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. 9**

#### **CONTROVERSIE E SANZIONI**

1. In caso di contrasto tra le obbligazioni della presente convenzione con quelle contenute all'interno della convenzione originaria e la sua modifica, citate nelle premesse del presente atto integrativo, prevalgono quelle contenute nel presente atto.
2. Nel caso di violazioni alle norme contrattuali del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.
3. I comparenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.

Letto, approvato e sottoscritto.

**F.to Roberto Bolondi;**

**F.to Indulti Giovanni;**

**F.to Amarotti Guerrina**