

Comune di FIORANO MODENESE
ART.53 ai sensi della LR 24/2017
SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno _____del mese ____dell'anno____, in XXX, XXX,
_____a me -----
sono comparsi i signori:

La dirigente X nata a _____ (MO) il giorno _____, domiciliata per la carica in Fiorano Modenese (MO), Via Vittorio Veneto n. 27, dirigente comunale il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma a nome, per conto ed in legale rappresentanza del Comune di Fiorano Modenese, con sede in Fiorano Modenese, Via Vittorio Veneto n. 27, codice fiscale n. 84001590367, partita iva n. 00299940361, nella sua qualità di Responsabile del Servizio U.E.A. dello stesso Comune per dare esecuzione alla delibera di Giunta Comunale n. _____ in data xx xxxxxxx 2019, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" a quanto infra autorizzato in forza di sua Determinazione in data xx xxxxxxx 2019, che in copia conforme allegasi al presente atto sotto la lettera "B" (di seguito per brevità anche "COMUNE");

_____ e _____
_____, nato a _____, residente a _____ in qualità di legale rappresentante della società: FERRARI SPA con sede legale in Modena, Via Emilia Est 1163 P.I. 00159560366, proprietaria delle aree situate nel Comune di Fiorano, comprese nell'AArt'53 della LR 24/2017erativo relativo all'Ambito APSt (S) ed aree complementari;
di seguito denominato "soggetto attuatore";

PREMESSO

- che con deliberazione Consiliare n. 21 del 27/03/2014 il Comune di Fiorano Modenese ha approvato il Piano strutturale Comunale (PSC), nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- che l'edificazione nelle varie parti del territorio comunale è soggetta, oltre alle leggi nazionali e regionali, agli strumenti di pianificazione sovraordinata, alla disciplina del PSC e alle disposizioni del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 28/07/2016;
- che il Comune di Fiorano con Delibera n.77 del 28-06-2018 ha approvato e quindi avviato l'iter propedeutico alla definizione dell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della legge regionale 21/12/2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", incentivando la presentazione di una manifestazione di interesse che costituiscono apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l'attuazione delle previsioni del P.S.C.
- che in data 27 settembre 2017 è stato protocollato con il n. 19378 la manifestazione di interesse dove il privato richiede l'attuazione dell'ambito APS.t3 a-b- Ambito specializzato per attività produttive sovracomunali di tipo terziario per potere ampliare le attività collegate allo stabilimento aziendale ed alla pista Ferrari.

- Che con Delibera Comunale n.53 del 31-10-2018 si è dato atto che per l'attuazione delle suddette richieste dovranno essere presentate da parte dei privati, adeguate proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n.del è stato approvato l'Art'53 della LR 24/2017erativo relativo all'Ambito APS FERRARI
- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m., delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del Procedimento in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al PG n. del ...
- Visti, in atti alla delibera di approvazione sopra citata, gli elaborati costituenti il Procedimento, e precisamente:

Visto lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante dell'Art'53 della LR 24/2017erativo, da stipularsi tra Comune ed il soggetto attuatore;

tutto ciò premesso

Il soggetto attuatore delle aree interessate dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione dell'Art'53 della LR 24/2017erativo, per sé e i propri successori e aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni di regolamento urbanistico edilizio, a decorrere dalla loro approvazione.

ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

- 1.1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
- 1.2. Il soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
- 1.3. Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
- 1.4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
- 1.5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

1.6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

ART. 2 OGGETTO E SCOPO

2.1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'Art'53 della LR 24/2017 relativo all'ampliamento produttivo per la realizzazione di un test Track (pista collaudo) e un edificio prefabbricato adibito ad officina revisione e controllo delle auto Ferrari a "fine linea" per semplicità chiamato "procedimento"

ART. 3 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

3.1. La presente convenzione ha una validità di anni cinque a decorrere dalla data di stipula della stessa oltre a proroghe da richiedere prima della scadenza.

ART. 4 OGGETTO DI PROCEDIMENTO

4.1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nel Procedimento nella disponibilità del soggetto attuatore ed oggetto della presente convenzione, sono i seguenti:

--	--	--

ART. 5 QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DELL'PROCEDIMENTO E DOTAZIONI TERRITORIALI COMPLESSIVE

5.1. La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal Procedimento Unico è pari a **1176,51 mq di SC** che corrisponde al **PDC** presentato con questo procedimento unico, di proprietà **Ferrari**. L' area avrà destinazione urbanistica compatibile all'ampliamento delle attività svolte nello stabilimento e nella pista Ferrari. Ambito APS.i (e) ambito industriale - produttivo per le attività collegate allo stabilimento Ferrari.

5.2. Usi ammessi:

U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali (comprese le carrozzerie);

ART. 6

ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO INTERVENTORE

- 6.1. Il soggetto interventore riconosce dovuta al Comune di Fiorano, a titolo di contributo straordinario per l'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del TUE di cui al DPR n. 380/2001, nonché dell'art. 30, comma 3, lettera f, della L.R. n. 15/2013, come introdotta dalla L.R. n. 12/2017, la somma pari a € XXXXXX (XXXXXX/00);
- 6.2. Il suindicato contributo straordinario viene corrisposto con le modalità di cui al successivo comma.
- 6.3. Il suddetto contributo straordinario sarà corrisposto integralmente dal soggetto interventore direttamente in 10 rate annuali a partire dall'anno successivo alla stipula del presente atto.
- 6.4. Gli oneri di cui al punto 6.4 saranno corrisposti progressivamente e proporzionalmente alla SC dei permessi di costruire dei diversi interventi edificatori.

Art. 7

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- 7.1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR n.15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto indicato.

ART. 8

MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROCEDIMENTO UNICO

- 8.1. Tutte le opere incluse nel Procedimento dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati del Procedimento, delle descrizioni e dei progetti allegati.
- 8.2. Le caratteristiche tecniche e progettuali di dettaglio delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento saranno definite nei progetti esecutivi costituenti i diversi permessi di costruire.
- 8.3. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate e ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire, oltre alle proroghe previste dalla legge e realizzate come da elaborato xx
- 8.4. In relazione alla loro complessità ed estensione, le opere possono essere realizzate in un intervallo di tempo anche superiore al triennio, in maniera correlata alle edificazioni delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità.
- 8.5. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse, come previsto dall'elaborato XX
- 8.6. Fermi restando i termini di cui al comma 10.3, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni oltre a eventuali proroghe. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore deve aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Procedimento in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.

- 8.7. Resta salva la facoltà del Consiglio Comunale di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza del soggetto attuatore, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.

ART. 9 VARIAZIONI

- 9.1. Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del Procedimento, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Fiorano e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso.
- 9.2. Le Norme di Attuazione del Procedimento indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione del Procedimento unico.

ART. 10 TITOLI EDILIZI

- 10.1. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto dalla Legge n. 73/2010 relativa all'attività di edilizia libera.
- 10.2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative e sarà determinato sulla base degli importi in vigore al momento della presentazione dei titoli edilizi.
- 10.3. E' espressamente prevista la facoltà del soggetto intervenore di dare attuazione agli interventi previsti nella presente convenzione per stralci funzionali e/o per fasi e tempi distinti.

ART. 11 CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

- 11.1. A edifici ultimati dovrà essere acquisito dal soggetto attuatore certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto al successivo comma 3.
- 11.2. La procedura di acquisizione della certificazione dell'agibilità è disciplinata dalla L.R. n. 15/2013 e dal DPR 380/2001;
- 11.3. Stante la complessità e la quantità delle previsioni edificatorie del Procedimento, fermo restando il rispetto del crono programma di cui all'elaborato " XX Cronoprogramma attuativo" del Procedimento, il Comune accetterà il deposito del certificato di conformità edilizia e agibilità di fabbricati conclusi a fronte della avvenuta realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale ai fabbricati in condizioni di sicurezza, in coerenza con quanto indicato all'art. 6 comma 3 della presente Convenzione.

ART. 12 GARANZIE

- 12.1 Gli importi previsti a favore del Comune di Fiorano, per i contributi straordinari e di monetizzazione relativi ai parcheggi pubblici ed il verde che non saranno versati integralmente come indicato nell' Art. 6 all'atto della firma della presente convenzione, saranno oggetto di assunzione di garanzia fideiussoria come previsto nell'Art. 12.2.

- 12.2 A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore documenta, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Fiorano, di una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" – pari a Euro **XXXXX**.
- 12.3 Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.
- 12.4 Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore si a dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.
- 12.5 Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.
- 12.6 La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Fiorano dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole adempimento connesso con il completamento degli obblighi assunti in convenzione.

ART.13 INADEMPIENZE

- 13.1 In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
- 13.2 Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
- 13.3 Scaduto tale termine senza che l'attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
- 13.4 Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso del mancato pagamento delle rate concordate per più di 18 mesi dall'ultimo pagamento;

ART. 14 RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

- 14.1 La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei pagamenti eseguiti, su istanza del soggetto attuatore, con lettera del Direttore del Settore.

ART. 15

SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

15.1 Il soggetto attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

ART. 16 SPESE E REGISTRAZIONE

16.1 Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del soggetto interventore.

16.2 Parimenti sono a carico del proponente tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere.

16.3 La presente scrittura è esente da registrazione ai sensi dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 e dell'articolo 1 della tabella allegata al suddetto decreto.

ART. 17 RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

17.1 Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Fiorano vigenti alla data di approvazione del presente Procedimento.

17.2 Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Modena.