

**TESTO DEFINITIVAMENTE
CONCORDATO
26/07/2017**

SCHEMA DI CONVENZIONE

REGOLANTE I RAPPORTI TRA COMUNE E SOGGETTO INTERVENTORE

IN RELAZIONE ALLA VARIANTE URBANISTICA PREORDINATA ALL'INTERVENTO DI
AMPLIAMENTO DI CUI ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, ACQUISITA
AL PROT. GEN. N. 0023141, PRAT. SUAP 2802/2016/SUAP IN DATA 24 NOVEMBRE 2016

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno 2017 presso la sede Municipale di Fiorano
Modenese (MO), Piazza Ciro Menotti n. 1, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/90 e ss.mm.ii.,
dell'art. 28bis del TUE di cui al DPR n. 380/2001 e dell'art. A-26 dell'allegato alla L.R. n. 20/2000,
si sono riuniti:

- _____, nato a _____, residente in _____, C.F.
_____, il quale interviene nella sua qualità di _____
del Comune di Fiorano Modenese (MO), con sede in Fiorano Modenese (MO), Piazza Ciro Menotti
n. 1, in conformità agli artt. 107 e 109 del TUEL di cui al D. Lgs n. 267/2000 e dello Statuto del
Comune di Fiorano Modenese (anche denominato "amministrazione comunale");

- _____, nato a _____, residente in _____, C.F.
_____, in qualità di _____ e legale rappresentante di Florim Ceramiche
s.p.a., codice fiscale e P.IVA 01265320364, con sede in Fiorano Modenese (MO), via Canaletto n.
24 (anche denominato "soggetto interventore");

premessi che

- Florim Ceramiche s.p.a. è proprietaria dell'area posta nel Comune di Fiorano Modenese (MO),
sita tra la Strada Provinciale 467 a Nord, via del Canaletto a Ovest, via San Giovanni Evangelista a
Sud e via del Sagrato a Est, censita al N.C.T. del Comune di Fiorano Modenese (MO) al foglio n.
16, mappali nn. 164, 605, 611, 613, 620, 630, 311, 633, nonché al foglio n. 17, mappali nn. 102,
400, 61, 226, e risulta nella disponibilità (diritto di superficie) della porzione identificata al foglio n.
17, mappale n. 30;

- Florim Ceramiche s.p.a. ha presentato al SUAP dell'Unione del Distretto Ceramico domanda di
permesso di costruire, acquisita al prot. gen. n. 0023141, Prat. SUAP 2802/2016/SUAP in data 24
novembre 2016, per l'intervento di ampliamento del fabbricato industriale insistente su detta area e
specificamente sito in via del Canaletto n. 24;

- la suddetta domanda è stata presentata ai sensi dell'art. A-14bis della L.R. n. 20/2000,
necessitandosi la variante della destinazione urbanistica di una porzione della suddetta area da
ambito APS.t2 ad ambito APS.i;

- è stata quindi convocata la Conferenza di Servizi di cui all'art. A-14bis della L.R. n. 20/2000 per la valutazione dell'intervento di ampliamento comportante variante agli strumenti urbanistici vigenti;

- all'esito della terza seduta in data 28 aprile 2017 la Conferenza di Servizi, a seguito della presentazione del progetto e delle integrazioni prodotte, ha espresso parere favorevole all'intervento, con la prescrizione dello spostamento dello scolmatore della linea fognaria mista situato in via Canaletto con collocazione in prossimità della vasca di laminazione esistente, specificando che in assenza di osservazioni non sarebbe stato necessario convocare una nuova Conferenza;

- l'esito positivo della Conferenza di Servizi costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico;

- l'amministrazione comunale ha provveduto all'immediato deposito del progetto presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul BUR del relativo avviso, vale a dire dal _____ al _____;

- entro il medesimo termine non sono state presentate osservazioni, pertanto non è stato necessario convocare una nuova Conferenza di Servizi;

- sulla proposta di variante si è espresso definitivamente il Consiglio Comunale con la delibera n. _____ del _____, approvando la variante urbanistica al PSC e la relativa scheda d'ambito, nonché lo schema della presente convenzione;

premessò altresì che

- l'intervento edilizio previsto dal progetto di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente è attuato con intervento diretto ai sensi dell'art. A-14bis della L.R. n. 20/2000;

- le parti hanno convenuto di disciplinare con la presente Convenzione i rapporti tra Comune e Soggetto interventore e gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti da quest'ultimo in relazione alla variante urbanistica preordinata all'intervento di ampliamento di cui alla domanda di permesso di costruire, acquisita al prot. gen. n. 0023141, Prat. SUAP 2802/2016/SUAP in data 24 novembre 2016, altresì recependo le prescrizioni della Conferenza di Servizi;

- la suddetta Convenzione, in particolare, è chiamata a disciplinare i seguenti obblighi ed impegni delle parti:

- impegno del soggetto interventore a riconoscere al Comune di Fiorano, a titolo di contributo straordinario per l'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, una somma pari a € 600.000,00;

• impegno del soggetto interventore a progettare e realizzare, a propria cura e spese, a scomputo del contributo straordinario e fino alla concorrenza massima del suddetto importo di € 600.000,00, le seguenti opere e dotazioni territoriali funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio:

- . una rotatoria nell'intersezione tra la via San Giovanni Evangelista e la via Artigianato, meglio descritta nella tavola estratta dal progetto definitivo/esecutivo oggetto di parere di congruità redatto dai competenti uffici comunali con prot. n. _____ del _____, allegata alla presente convenzione sub 1;
- . una rotatoria nell'intersezione tra la via San Giovanni Evangelista e la via Canaletto, meglio descritta nella tavola estratta dal progetto definitivo/esecutivo oggetto di parere di congruità redatto dai competenti uffici comunali con prot. n. _____ del _____, allegata alla presente convenzione sub 2;

• impegno del soggetto interventore a realizzare, a propria cura e spese, per soddisfare la specifica condizione posta dalla Conferenza di Servizi, lo spostamento dello scolmatore della linea fognaria mista, esistente in via Canaletto, in prossimità della vasca di laminazione già oggetto di cessione nei confronti del Comune di Fiorano Modenese con atto rep. 121868/20057 in data 29 maggio 2012, registrato l'1 giugno 2012 con n. 7087, con la precisazione che i costi sostenuti per l'intervento vengono computati a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge;

- la medesima Convenzione deve anche disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione o la loro monetizzazione ai sensi dell'art. A-26 dell'allegato alla L.R. n. 20/2000;

- conseguentemente il permesso di costruire viene ad essere a tutti gli effetti di legge permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28bis del TUE, DPR n. 380/2001;

- è altresì intenzione delle parti formalizzare nella medesima Convenzione l'impegno delle stesse a valutare il trasferimento in capo all'amministrazione comunale del diritto di proprietà delle porzioni di via Canaletto e di via San Giovanni Evangelista, meglio individuate nell'elaborato allegato alla presente convenzione sub 3, di proprietà di Florim Ceramiche s.p.a., oggetto di occupazione e trasformazione per pubblica utilità in assenza di titolo da parte dell'amministrazione comunale, sussistendo l'interesse pubblico a sanare la situazione di fatto conformemente alle previsioni normative in materia, nonché a valutare il trasferimento in capo a Florim Ceramiche s.p.a del diritto di proprietà dell'area in parte corrispondente a via del Sagrato, meglio individuata nell'elaborato allegato alla presente convenzione sub 4, di proprietà dell'amministrazione comunale, non utilizzata a fini pubblici e necessaria per il soggetto interventore allo scopo di razionalizzare il transito dei

mezzi pesanti ed il flusso di traffico connesso alle operazioni di carico e scarico, con sgravio per via Canaletto, mantenendosi l'attuale innesto sulla viabilità pubblica;

rilevato che

- il soggetto interventore vanta un credito in termini di contributo di costruzione, derivante dalla realizzazione della vasca di laminazione già oggetto di cessione nei confronti del Comune di Fiorano Modenese con atto rep. 121868/20057 in data 29 maggio 2012, registrato l'1 giugno 2012 con n. 7087, computato in € 289.000,00;
- il suddetto credito, al netto delle compensazioni in precedenza liquidate, ammonta alla data di stipula della Convenzione ad € 195.820,74;
- le parti, richiamati i contenuti della convenzione in data 29 maggio 2012, danno atto che è nella possibilità del soggetto interventore compensare detto credito con gli oneri di urbanizzazione dovuti in connessione all'intervento edilizio di ampliamento del fabbricato industriale e che tale possibilità viene regolata dalla presente Convenzione che accede al relativo permesso di costruire;

visti

- la L. n. 241/90 e ss.mm.ii.,
- il TUE di cui al DPR n. 380/2001,
- la L.R. n. 20/2000,
- la L.R. n. 15/2013 e ss. mm. e ii,
- lo Statuto del Comune di Fiorano Modenese
- il POC del Comune di Fiorano Modenese,
- gli elaborati depositati a corredo della domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, acquisita al prot. gen. n. 0023141, Prat. SUAP 2802/2016/SUAP in data 24 novembre 2016, quali integrati e/o modificati successivamente con pec in data 28 febbraio 2017 ("Relazione ambientale integrativa") e con pec in data 22 marzo 2017 ("D-00-A-R-01b – Proposta di variante PSC e RUE" e "Studio idrologico Rio Spezzano"), per l'intervento di ampliamento del fabbricato industriale sito in via del Canaletto n. 24, di seguito elencati:

DOCUMENTI PERMESSO DI COSTRUIRE

- D-00-G-G-01 PERMESSO DI COSTRUIRE
- Allegato 01 Richiesta di Permesso di Costruire – SUAP
- Allegato 02 Allegato "Altri soggetti,altri tecnici,altre imprese"
- Allegato 03 Relazione Tecnica Asseverata (PdC)
- Allegato 04 Procura Speciale ai Professionisti

- Allegato 05 Titolarità Diritto di Superficie
- Allegato 06 Documenti di Identità
- Allegato 07 Ricevute versamento diritti di segreteria
- Allegato 08 Modello ISTAT
- Allegato 09 Dichiarazione per riutilizzo di terre e rocce da scavo
- Allegato 10 MUR A.1/D.1 - Asseverazione da allegare al PdC
- Allegato 11 Iscrizione CCIAA - FLORIM Spa
- Allegato 12 DURC - FLORIM Spa
- Allegato 13 Pagamento oneri VVF
- Allegato 14 Autocalcolo degli oneri

PROGETTO ARCHITETTONICO

- D-00-A-P-01 Inquadramento urbanistico, documentazione catastale e dati dimensionali dell'intervento
- D-00-A-R-01 Proposta di variante PSC e RUE
- D-00-A-R-02 Relazione Tecnico Descrittiva degli aspetti urbanistici, di progetto e conformità L.13/89 e DM236/89
- D-00-A-R-03 Relazione Ambientale
- D-00-A-R-04 Relazione Ambientale integrativa
- D-00-A-P-02 Planimetria di Rilievo dell'Area 1:500
- D-00-A-P-03 Planimetria di progetto 1:500
- D-00-A-P-04 Pianta Piano Terra 1:250
- D-00-A-P-05 Spogliatoi / Uffici - Pianta Piano Terra 1:100
- D-00-A-P-06 Pianta delle Coperture 1:250
- D-00-A-P-07 Prospetti 1:250
- D-00-A-P-08 Sezioni 1:250
- D-00-A-P-09 Planimetria di progetto - Fognature Bianche e Nere 1:500
- D-00-A-P-10 Planimetria di progetto - Reti Fognarie e IP su aree di cessione 1:500

PROGETTO STRUTTURALE

- D-00-S-R-01 Relazione geologica geotecnica e risposta sismica del sito
- D-00-S-R-02 Relazione tecnica illustrativa delle strutture
- D-00-S-C-01 Strutture: pianta 1:250

- D-00-S-C-02 Strutture: prospetti 1:250
- D-00-S-C-03 Strutture: sezioni 1:250

PROGETTO IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE, MECCANICI E IDRAULICI

- D-00-M-R-01 Relazione Tecnica Impianti Climatizzazione Meccanici e Idraulici
- D-00-M-R-02 Relazione Tecnica di Efficientamento Energetico - Legge 10
- D-00-M-P-01 Legge 10: Indicazione strutture e Impianto di Massima - Piano Terra – 1:400
- D-00-M-P-02 Impianto Gas metano - Distribuzione Linee – 1:500
- D-00-M-P-03 Impianto Idrico Antincendio 1:500

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

- D-00-E-R-01 Relazione Tecnica di Progetto
- D-00-E-R-02 CALCOLO DI VERIFICA DELLO STATO DI PROTEZIONE DELL'EDIFICIO CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE SECONDO LA NORMA CEI 81-10
- D-00-E-S-01 SCHEMA ELETTRICO UNIFILARE GENERALE
- D-00-E-S-02 SCHEMA IMPIANTO RETE DATI
- D-00-E-S-03 SCHEMA IMPIANTO TVCC
- D-00-E-P-01 PLANIMETRIA DISTRIBUZIONE IMPIANTO ELETTRICO AREA ESTERNA: IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE, IMPIANTO DI TERRA, IMPIANTO TVCC, CAVIDOTTI INTERRATI 1:500
- D-00-E-P-02 CABINA DI TRASFORMAZIONE MT/BT: STRUTTURA – Piante, sezioni e prospetti E PLANIMETRIA DISTRIBUZIONE IMPIANTO ELETTRICO 1:50
- D-00-E-P-03 CAPANNONE: PLANIMETRIA DISTRIBUZIONE FORZA MOTRICE, CANALI, TRASMISSIONE DATI, TVCC 1:300
- D-00-E-P-04 CAPANNONE: PLANIMETRIA DISTRIBUZIONE IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE 1:300
- D-00-E-P-05 CAPANNONE: CALCOLI ILLUMINOTECNICI
- D-00-E-P-06 CAPANNONE: PLANIMETRIA DISTRIBUZIONE IMPIANTO ALLERTAMENTO INCENDI 1:300

PROGETTO PREVENZIONE INCENDI

- D-00-V-R-00 Modulistica VVF
- D-00-V-R-01 Relazione Prevenzione Incendi
- D-00-V-P-01 Planimetria generale 1:1000

- D-00-V-P-02 Pianta piano terra e copertura 1:500
- D-00-V-P-03 Sezioni 1:250
- D-00-V-P-04 Prospetti 1:250
- D-00-V-P-05 Planimetria allarme incendio – metano 1:500

- le comunicazioni e i verbali della Conferenza di Servizi nelle date del 13 gennaio 2017, del 25 gennaio 2017 e del 28 aprile 2017;

- gli elaborati inerenti la variante urbanistica approvati ai sensi dell'art. A-14*bis* della L.R. n. 20/2000

preso atto che

- con la delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____, recante approvazione della variante urbanistica al PSC e alla relativa scheda d'ambito, è stato approvato lo schema della presente convenzione, finalizzata a disciplinare gli obblighi reciproci connessi alla variante urbanistica preordinata alla realizzazione dell'intervento di ampliamento del fabbricato industriale esistente in via del Canaletto n. 24;

TUTTO CIÒ PREMESSO, VISTO, RILEVATO, RICHIAMATO E CONSIDERATO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

ART. 1 – VALORE DELLE PREMESSE

1.1 Le premesse e le considerazioni che precedono costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO DELL'ACCORDO

2.1 La presente Convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento degli interessi pubblici, che il soggetto interventore si assume in relazione alla variante urbanistica preordinata alla realizzazione dell'intervento di ampliamento del fabbricato industriale esistente in via del Canaletto n. 24, di cui alla domanda di permesso di costruire acquisita al prot. gen. n. 0023141, Prat. SUAP 2802/2016/SUAP, in data 24 novembre 2016.

2.2 La presente Convenzione specifica altresì gli impegni assunti dall'amministrazione comunale in connessione con gli obblighi assunti dal privato per il soddisfacimento dell'interesse pubblico.

2.3 Conseguentemente il permesso di costruire viene ad essere a tutti gli effetti di legge permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28*bis* del TUE, DPR n. 380/2001.

2.4 Ai sensi dell'art. 28*bis* del TUE, DPR n. 380/2001 il titolo edilizio è la fonte di regolamento degli interessi, così come lo è la connessa variante urbanistica approvata ai sensi dell'art. A-14*bis* della L.R. n. 20/2000.

ART. 3 - OBBLIGO DI MASSIMA DILIGENZA E PRINCIPIO DI LEALE COLLABORAZIONE

3.1 Le parti del presente accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione dell'oggetto indicato all'art. 2, secondo gli obblighi a ciascuna di esse attribuiti, in osservanza dell'obbligo della massima diligenza ed in ossequio al principio di leale collaborazione.

ART. 4 - VALORE NON VINCOLANTE DELLA DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

4.1 La documentazione e gli elaborati grafici a corredo della domanda di permesso di costruire, acquisita al prot. gen. n. 0023141, Prat. SUAP 2802/2016/SUAP in data 24 novembre 2016, quali integrati e/o modificati successivamente come precisato in premessa, che costituiscono il progetto dell'intervento di ampliamento del fabbricato industriale esistente in via del Canaletto n. 24, potranno formare oggetto di successive varianti, nel rispetto della disciplina urbanistica della scheda d'ambito, così come modificata dalla variante urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, senza necessità di modifica alla presente convenzione.

ART. 5 - ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO INTERVENTORE

5.1 Il soggetto interventore si impegna espressamente, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine alla realizzazione dell'intervento di cui al permesso di costruire in premessa, meglio precisati negli articoli che seguono.

ART. 6 ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO INTERVENTORE INERENTI IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO E LE OPERE A SCOMPUTO DEL MEDESIMO

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 € 600.000,00 (seicentomila/00), determinata consensualmente tra le parti sulla base dei parametri allo scopo definiti e disciplinati nel vigente POC.

Il suindicato contributo straordinario viene corrisposto con le modalità di cui al successivo comma.

6.2 Al fine di corrispondere il suddetto contributo straordinario e quindi a scomputo del medesimo il soggetto interventore si obbliga a progettare e realizzare, a sua cura e spese, fino alla corrispondenza massima dell'importo consensualmente determinato (€ 600.000,00 - seicentomila/00), le seguenti opere e dotazioni territoriali, aventi natura di opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, precisandosi che i costi di progettazione concorrono alla stima del valore complessivo del contributo straordinario a carico dell'interventore:

- una rotatoria nell'intersezione tra la via San Giovanni Evangelista e la via Artigianato, meglio descritta nella tavola allegata alla presente convenzione sub 1;
- una rotatoria nell'intersezione tra la via San Giovanni Evangelista e la via Canaletto, meglio descritta nella tavola allegata alla presente convenzione sub 2.

6.3 Il progetto definitivo/esecutivo delle suddette opere è stato oggetto di parere di congruità redatto dai competenti uffici comunali con prot. n. _____ del _____.

6.4 Stante il disposto dell'art. 16, comma 2bis del DPR n. 380/2001, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria a scomputo funzionali all'intervento, sotto soglia comunitaria, non trova

applicazione la disciplina in materia di contratti pubblici dettata dal codice approvato con D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii..

6.5 Si applicano le disposizioni del successivo art. 8.

6.6 Il soggetto interventore si obbliga a completare le suddette opere entro il mese di novembre 2018, previo adempimento dell'amministrazione agli obblighi di cui al successivo art. 8, comma 8.

6.7 I costi effettivi sostenuti per la realizzazione delle opere pubbliche saranno desunti dalla contabilità finale di cantiere approvata dalla Direzione Lavori.

6.8 Il soggetto interventore assume l'impegno, per il periodo di validità della presente convenzione, di provvedere alla gestione ed alla manutenzione degli spazi interni alle rotatorie di cui al precedente comma 6.2 e potrà conseguentemente, per la durata del periodo sopra indicato e fatta salva la possibilità di proroga dell'accordo di sponsorizzazione, inserire e mantenere nei medesimi spazi targhe o cartelli pubblicitari, come da regolamento comunale e codice della strada.

ART. 7 ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO INTERVENTORE INERENTI LO SPOSTAMENTO DELLO SCOLMATORE

7.1 Per soddisfare le specifiche condizioni poste dalla Conferenza di Servizi al riguardo, il soggetto interventore si obbliga a realizzare lo spostamento dello scolmatore della linea fognaria mista attualmente esistente in via Canaletto, collocandolo in prossimità della vasca di laminazione già oggetto di cessione nei confronti del Comune di Fiorano Modenese con atto rep. 121868/20057 in data 29 maggio 2012, registrato l'1 giugno 2012 con n. 7087.

7.2 Il progetto definitivo/esecutivo della suddetta opera pubblica è stato oggetto di parere di congruità redatto dai competenti uffici comunali con prot. n. _____ del _____.

7.3 Le parti danno atto che l'intervento di razionalizzazione della rete fognaria e di nuova collocazione dello scolmatore costituisce opera di urbanizzazione primaria e viene quindi realizzato

a scomputo degli oneri dovuti per l'intervento oggetto del permesso di costruire cui accede la presente convenzione.

7.4 Stante il disposto dell'art. 16, comma *2bis* del DPR n. 380/2001, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria a scomputo funzionali all'intervento, sotto soglia comunitaria, non trova applicazione la disciplina in materia di contratti pubblici.

7.5 Si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 8.

7.6 Il soggetto intervenitore si obbliga a completare la suddetta opera, previa messa a disposizione dell'area da parte del Comune e l'ottemperanza dell'amministrazione agli obblighi di cui al successivo art. 8, comma 8.

7.7 I costi effettivi saranno desunti dalla contabilità finale dei lavori approvata a consuntivo dalla Direzione Lavori.

ART. 8 ONERI ED OBBLIGHI INERENTI LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 6 ED ALL'ART. 7, NONCHE' LE ULTERIORI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (parcheggi pubblici-P1 e verde pubblico-V)

8.1 Oltre alle opere di cui ai precedenti art. 6 ed art. 7 il soggetto intervenitore si impegna a realizzare le ulteriori opere di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici-P1 e verde pubblico-V), meglio indicate negli elaborati cartografici allegati alla presente convenzione sub 5 e sub 6.

8.2 Le parti convengono che una parte dei parcheggi pubblici-P1, specificata nell'elaborato cartografico allegato alla presente convenzione sub 6, forma oggetto di monetizzazione con le modalità di cui al successivo art. 10.

8.3 Stante il disposto dell'art. 16, comma *2bis* del DPR n. 380/2001, per le opere di cui ai precedenti art. 6 e 7, nonché per le ulteriori opere di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici-P1 e verde pubblico-V), meglio indicate nell'elaborato cartografico allegato alla presente convenzione sub 5, non trova applicazione la disciplina in materia di contratti pubblici, trattandosi di opere a

scomputo funzionali all'intervento, sotto soglia comunitaria eseguite direttamente dal soggetto intervenitore.

8.4 Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

8.5 La realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione devono intervenire entro il termine di validità della presente convenzione.

8.6 Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dal soggetto intervenitore, con oneri a proprio carico, e comunicati al responsabile del procedimento designato dal Comune.

8.7 La conclusione dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il soggetto intervenitore, il responsabile designato dal Comune, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

Il collaudatore finale, per quanto concerne la realizzazione delle opere di cui ai precedenti artt. 6 e 7, è nominato dal Comune con oneri a proprio carico, entro 30 gg. dalla richiesta del soggetto intervenitore.

Il collaudatore finale, per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oggetto dell'obbligo di cessione previsto dal successivo art. 9 (parcheggi pubblici-PI e verde pubblico-V, di cui agli allegati sub 5 e sub 6), è incaricato dal soggetto intervenitore con oneri a proprio carico ed è scelto tra cinque nominativi indicati dal Comune.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al responsabile designato dal Comune, nonché al direttore dei lavori nominato dal soggetto intervenitore.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo deve avvenire entro 30 giorni dalla trasmissione del certificato di collaudo provvisorio e comporta la conseguente presa in carico da parte del Comune, il quale ne assume immediatamente la gestione e la manutenzione, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 6.8.

8.8 Per ciò che attiene la realizzazione delle opere di cui all'art. 6 ed all'art. 7 il Comune, previa messa a disposizione delle aree senza onere alcuno per il soggetto interventore, si obbliga per tutta la durata dei lavori a mantenere il controllo della viabilità e le opere connesse con questa, nonchè ad emanare i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione, al fine di consentire la regolare esecuzione delle opere.

Compete alla impresa che realizza le opere provvedere all'adeguata segnaletica di cantiere ed alle opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni del cantiere medesimo, precisandosi che i relativi costi concorrono al computo del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente 6.7.

Il Comune manleva espressamente il soggetto interventore da qualsiasi tipo di responsabilità non attinente la gestione del cantiere.

Le opere di cui all'art. 6 e all'art. 7 verranno realizzate su aree di proprietà comunale e pertanto non necessitano di procedure di esproprio; nel caso in cui, in fase di realizzazione delle stesse, si rendesse necessario interessare anche aree di proprietà di soggetti terzi, il Comune si dovrà far carico di tutti gli oneri derivanti dalla occupazione ed acquisizione di tali aree e concordare conseguentemente un nuovo termine per il completamento delle opere.

8.9 Il soggetto interventore è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

8.10 Per ciò che attiene le opere di cui ai precedenti art. 6 ed art. 7, a seguito della corretta ultimazione dei lavori, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui al successivo art. 16.

Per ciò che attiene le ulteriori opere di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici-P1 e verde pubblico-V) oggetto di esecuzione diretta, si applica il disposto di cui al successivo art. 9, comma 4.

ART. 9 ONERI ED OBBLIGHI INERENTI LA CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 Il soggetto interventore si impegna a cedere gratuitamente in capo al Comune di Fiorano nel termine di cui al successivo art. 15 le aree necessarie alla realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici-P1 e verde pubblico V) meglio indicate nell'elaborato cartografico allegato alla presente convenzione sub 5.

9.2 Le parti danno atto che la vasca di laminazione ha già formato oggetto di cessione nei confronti del Comune di Fiorano Modenese con atto rep. 121868/20057 in data 29 maggio 2012, registrato l'1 giugno 2012 con n. 7087.

9.3 Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono a carico del proponente.

9.4 Il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui al successivo art. 16 a seguito dell'avvenuta cessione delle suddette aree.

ART. 10 ONERI ED OBBLIGHI DELLE PARTI INERENTI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E LE MONETIZZAZIONI

10.1 Le parti, richiamati i contenuti della convenzione in data 29 maggio 2012, convengono che il soggetto interventore compensi gli oneri di urbanizzazione e le monetizzazioni dovuti in connessione all'intervento edilizio di ampliamento del fabbricato industriale con il credito in termini di contributo di costruzione che residua in capo al medesimo, derivante dalla realizzazione della vasca di laminazione già oggetto di cessione nei confronti del Comune di Fiorano Modenese, di cui alle premesse.

10.2 Le parti danno atto che all'esito della suddetta compensazione, ed al netto della realizzazione delle opere di cui ai precedenti art. 7 ed art. 8, il soggetto interventore è tenuto a corrispondere quali oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, oneri D+S e monetizzazioni l'importo di € 899.360,07 (ottocentonovantanovemilatrecentosessanta/07), come da dettaglio contenuto nell'elaborato allegato sub. 7, salvo il disposto del successivo art. 11.

ART. 11 - CLAUSOLA FINALE INERENTE EVENTUALI MAGGIORI ONERI

11.1 Le parti convengono che i maggiori oneri derivanti in capo al soggetto intervenore dall'esecuzione della presente convenzione saranno conteggiati a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

ART. 12 - IMPEGNO DELLE PARTI AL TRASFERIMENTO DI AREE

12.1 Le parti assumono l'impegno, previa verifica di conformità ai principi dell'ordinamento, a valutare il trasferimento in capo al Comune di Fiorano del diritto di proprietà dell'area sita tra via Canaletto e via San Giovanni Evangelista, meglio individuata nell'elaborato allegato alla presente convenzione sub 3, di proprietà di Florim Ceramiche s.p.a., oggetto di occupazione e trasformazione per pubblica utilità in assenza di titolo da parte dell'amministrazione comunale, nonché a valutare il trasferimento in capo a Florim Ceramiche s.p.a. dell'area in parte corrispondente a via del Sagrato, meglio individuata nell'elaborato allegato alla presente convenzione sub 4, di proprietà dell'amministrazione comunale, mantenendo il pubblico innesto, quale idonea modalità consensuale di definizione dell'attuale situazione di occupazione senza titolo da parte del Comune delle aree di cui al citato elaborato allegato sub 3.

12.2 A tal fine l'amministrazione comunale si impegna ad avviare con sollecitudine il procedimento relativo alla cessione dell'area individuata nell'elaborato allegato alla presente convenzione sub 4, per valutare la sussistenza dei presupposti di perfezionamento dell'accordo di cui al precedente comma.

12.3 Al medesimo fine l'amministrazione comunale si impegna ad istruire con sollecitudine il procedimento relativo all'acquisizione delle aree individuate nell'elaborato allegato alla presente convenzione sub 3, mediante il perfezionamento dell'accordo di cui al comma 12.1.

12.4 La proposta del soggetto intervenore di acquistare l'area indicata al punto 12.2 e contestualmente cedere l'area indicata al punto 12.3, mediante stipula dell'accordo di cui al comma 12.1, deve intendersi irrevocabile.

ART. 13 - RAPPORTI CON I TERZI

13.1 L'attività dell'amministrazione comunale è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità (art. 97 Cost.), di trasparenza e di concorrenzialità, e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione di fatto analoga a quella del privato contraente.

13.2 Sono fatti salvi i diritti e gli interessi riconosciuti ai terzi dalla legge ed attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente.

ART. 14 - CONDIZIONE SOSPENSIVA

14.1 Ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della L. n. 241/90, l'efficacia degli impegni assunti dal Comune e dal soggetto interventore è sottoposta alla condizione sospensiva dell'efficacia della variante approvata ai sensi dell'art. A-14*bis* della L.R. n. 20/2000.

ART. 15 - DURATA E RECESSO

15.1 La presente Convenzione ha durata di 10 anni dalla sottoscrizione, termine entro il quale devono essere completate le opere di urbanizzazione e perfezionate le cessioni.

15.2 Solo per sopravvenuti motivi di pubblico interesse rigorosamente documentati il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere, ai sensi dell'art. 11, comma 4, L. n. 241/1990, alla liquidazione di un indennizzo corrispondente agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del soggetto interventore.

ART. 16 – GARANZIE. INADEMPIMENTI

16.1 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione di cui ai precedenti art. 6, art. 7, art. 8 ed art. 9, il soggetto interventore consegna al Comune le garanzie fideiussorie _____ rilasciate da _____, di importo rispettivamente pari al valore del contributo

straordinario di cui all'art. 6, al valore dei lavori di spostamento dello scolmatore di cui all'art. 7 ed al valore delle opere di urbanizzazione primarie di cui all'art. 9, che risulterà dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo ed in questa sede stimati approssimativamente come da allegato sub 7.

16.2 L'ammontare delle fideiussioni prestate andrà integrato, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

16.3 Ciascuna fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori cui si riferisce, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione; la fideiussione afferente le opere di urbanizzazione oggetto di cessione, contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune.

In ogni caso, la garanzia fideiussoria inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione.

Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

16.4 Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione, ai sensi del successivo art. 17.5; la garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

16.5 Per ciò che attiene la garanzia inerente le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 6 ed art. 7, la relativa fideiussione sarà svincolata nei modi e nei tempi disciplinati dal precedente art. 8.10.

Per ciò che attiene le altre opere di urbanizzazione oggetto di esecuzione diretta da parte del soggetto interventore, la fideiussione sarà svincolata nei modi e nei tempi di cui al precedente art. 9.4.

ART. 17 RESPONSABILITÀ DEL SOGGETTO INTERVENTORE. SANZIONI

17.1 La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del proponente il quale è tenuto, se necessario, ad attivarsi per ottenere dagli Enti preposti eventuali pareri obbligatori assumendo a proprio carico anche eventuali spese per incarichi professionali specialistici; la verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il proponente da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

17.2 Il proponente si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

17.3 In caso di inosservanza da parte dell'operatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel TUE di cui al D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm..

17.4 Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a 30 giorni, scaduto il quale il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

17.5 Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore edilizio; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal responsabile designato dal Comune;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio all'invito a provvedere da parte del predetto responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal medesimo responsabile;
- c) inadempienza rispetto agli obblighi posti in capo al soggetto interventore ai sensi dell'art. 10 della presente convenzione, in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente.

ART. 18 - SPESE E REGISTRAZIONE

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

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

18.3 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. 19 – CONTROVERSIE

19.1 Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241, è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo competente per territorio (TAR Emilia Romagna).

ART. 20 – PUBBLICITÀ

20.1 Il presente accordo è presupposto della variante urbanistica e del Permesso di Costruire Convenzionato cui accede.

ART. 21 – PRIVACY

21.1 Il soggetto interventore prende 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 , con possibilità di esercizio dei diritti ivi contemplati.

ART. 22 – DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

22.1 Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'art. 11 della L. n. 241/1990.

ALLEGATI

1. tavola estratta dal progetto definitivo/esecutivo afferente la rotatoria nell'intersezione tra la via San Giovanni Evangelista e la via Artigianato;
2. tavola estratta dal progetto definitivo/esecutivo afferente la rotatoria nell'intersezione tra la via San Giovanni Evangelista e la via Canaletto;
3. elaborato cartografico recante l'individuazione dell'area sita tra le vie Canaletto e San Giovanni Evangelista di proprietà di Florim Ceramiche s.p.a.;
4. elaborato cartografico recante individuazione dell'area in parte corrispondente a via del Sagrato di proprietà dell'amministrazione comunale;
5. elaborato cartografico recante individuazione delle opere di urbanizzazione primaria oggetto di cessione;
6. elaborato cartografico recante tabella dei dati di progetto con indicazione delle superfici oggetto di cessione ed oggetto di monetizzazione;
7. elaborato di dettaglio recante indicazione del contributo straordinario, degli oneri di urbanizzazione, delle monetizzazioni, della compensazione.

Comune di Fiorano, lì

per il Comune di Fiorano Modenese

il _____

per Florim Ceramiche s.p.a.