

BOZZA CONVENZIONE VARIANTE 22/11/2015

Variante alla CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATA "MOTTA SUD" REPERTORIO N° _____ FASCICOLO N° _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, oggi _____ del mese di _____.

In Fiorano Modenese, in Via Vittorio Veneto N. 17. 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:

TAROZZI FAUSTO, nato a Formigine il 12 (dodici) 12 (dicembre) 1936 (millenovecentotrentasei), residente a Formigine in Via Gramsci N° 15.

Bolondi Roberto, nato a Modena il 17 (diciassette) 07 (luglio) 1972 (millenovecentosettantadue) di _____ (_____) domiciliato per la carica in Fiorano Modenese, Via Vittorio Veneto N.17.

Comparenti della cui identità personale, veste e poteri, io Notaio sono certo, i quali premesso

- che il Sign. Tarozzi Fausto interviene al presente atto non in proprio bensì a nome, per conto ed in legale rappresentanza della società "Santa Maria" con sede in Casalecchio di Reno, Via Calzavecchio 23, numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Bologna e codice fiscale 01697631206, quale soggetto attuatore, nella sua qualità di amministratore unico della stessa, munito dei poteri anche di straordinaria amministrazione in forza dei vigenti patti sociali;

- che il signor Bolondi Roberto, interviene al presente atto non in proprio bensì a nome per conto ed in legale rappresentanza del "Comune di Fiorano Modenese" (codice fiscale) N° 84001590367 nella sua qualità di Responsabile del servizio U.E.A. per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale N° _____ in data __/__/____ N° _____ divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai sensi dell' art.47 della legge 8/6/1990 n.142 che in copia conforme allegasi al presente atto sotto la lettera "A" omessane io Notaio la lettura per espressa dispensa dei Comparenti, a quanto infra autorizzato

in forza di determinazione di esso Capo Servizio U.E.A. in data __/__/2014 N° ____/2014;

premessò altresì

- che la società "Santa Maria s.r.l." con sede in Casalecchio di Reno, Via Calzavecchio 23 è proprietaria di aree site nel territorio del comune di Fiorano Modenese, contraddistinte in catasto di detto comune al foglio 17 con i mappali: - 143, 146, 147, 176, 178, 395, 410, per una estensione complessiva di mq. 50.843 (cinquantamilaottocentoquarantatre);
- che le suddette sono state inserite nel P.O.C. (Piano Operativo Comunale) classificate in ambito per trasformazione urbanistica Motta Sud – Ar.2h – SETTORE 1 (est) e ne ha previsto la sua attuazione mediante la predisposizione di Piano Particolareggiato;
- che per detta porzione di ambito è stato approvato un Piano Particolareggiato di iniziativa privata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19/03/2008;
- 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 nuove possibilità insediative di altre funzioni;
- Che nell'ambito in questione è stato ammessa anche la possibilità di inserire attività di: terziario, direzionalità, servizi alla persona e all'impresa, spettacolo. Possibilità di insediamento di strutture commerciali al dettaglio con SV > 250 mq. Esercizi Medio-Grandi e Medio-Piccoli alimentari alimentari – SV totale > 4.000 mq Sub ambito a destinazione commerciale : ST < 15.000 mq (insediamento di rilevanza comunale ai sensi dell'art. 6 del POIC vigente).
- che al fine di recepire nel piano particolareggiato approvato le nuove funzioni previste 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.Gervasi Giuseppe, depositato in data ___/___/___, Pratica N° ___/___;
- che tale progetto di 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;

ciò premesso stipulano e convengono 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 E RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI

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. 27 del 19/03/2008.
3. Nel rispetto delle prescrizioni di ARPA contenute nel parere Prot. 96954 del 05/11/2015 si dispone che gli scavi effettuati in occasione degli interventi edilizi avranno valore di sondaggi esplorativi e sarà, quindi, prevista la comunicazione ad ARPA della data di inizio scavi al fine di permettere l'opportuna vigilanza.
4. Nel rispetto del principio di invarianza/attenuazione idraulica prescritta dal PSC e in applicazione di quanto disposto dalla deliberazione di Giunta Regionale n.286/2005 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne", si rimanda ai successivi titoli edilizi la verifica di soluzioni per la corretta gestione del ciclo idrico e di prevenzione del rischio idraulico a salvaguardia della vulnerabilità dell'acquifero, ai fini del rispetto della normativa indicata.
5. Ai sensi dell'art.12 A comma 2 – 2.1, 2.1a, lettera a 5) del PTCP 2009 vigente dovrà essere garantito nei successivi titoli edilizi, attraverso una progettazione volta alla sostenibilità ambientale, nonché alla previsione di misure relative al risparmio idrico di cui all'allegato 1.8 delle Norme di attuazione del PTCP.
6. Ai sensi dell'articolo 83, comma 8; art.85 commi 3 e 4, art. 87 -87.3 del PTCP 2009, vigente dovrà essere garantito nei successivi titoli edilizi, attraverso una progettazione volta alla sostenibilità energetica ed ambientale, alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico.

ART. 3.

CONDIZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI

1. A parziale modifica dell'Atto di Convenzione e della sua integrazione (indicati nelle premesse), il punto 3 è modificato definendo l'area complessiva alienabile in mq 35.889 (trentacinquemilaottocentoottantanove).
2. La superficie complessiva come definita nel vigente RUE degli edifici previsti in progetto nel Piano urbanistico attuativo e realizzabili nell'ambito del comparto rimane invariata in mq. 17.692 (diciassettemilaseicentonovantadue).
3. Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del capo A-V della L.R. 20/2000, si obbliga a cedere gratuitamente al comune di Fiorano Modenese le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, od in alternativa ad asservirle ad uso pubblico mantenendone proprietà e gestione. In particolare tali aree sono indicate nella tavola A.4.3 del progetto di variante di Piano Urbanistico Attuativo, con una superficie complessiva pari a mq. 20.108 di cui 14.954 mq in cessione totale e 5.154 mq in asservimento ad uso pubblico.
4. In alternativa alla cessione delle aree o di parte delle stesse, è prevista, previa verifica con i competenti uffici comunali e la sottoscrizione di apposito accordo tra proprietà e Comune, l'iscrizione di servitù di uso pubblico. In tal caso, l'obbligo e l'onore della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere e/o aree, restano a carico del privato proprietario in perpetuo, il quale si obbliga altresì a menzionare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese dalle urbanizzazioni.
5. A modifica della obbligazione prevista nell'atto integrativo della convenzione sottoscritto il 17/12/2012, gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno invece dovuti a seguito delle richieste di Permesso di costruire dei singoli edifici previsti nel Piano urbanistico Attuativo.

ART. 4.

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

1. A parziale modifica e integrazione della variante di convenzione stipulata il 17/12/2012 si conviene che la proprietà rinuncerà alla cessione dell'immobile denominato Villa Frigieri (Valore stimato 875.000 € – 20.000 € già corrisposti = 855.000 €) nello stato in cui si trova in cambio della realizzazione di opere di interesse pubblico consistenti in :

- a) Due rotatorie a raso da realizzare nell'intersezione tra via circondariale San Francesco/via Cameazzo e via circondariale San Francesco/via circondariale San Giovanni Evangelista, (Valore stimato da delibera POC 300.000 € x 2 = 600.000 €) entro un anno dall'inizio dei lavori dell'erigendo edificio da adibire ad attività commerciale nella lottizzazione.
- b) Rotatoria a raso da realizzare in via Motta al servizio della strada di innesto alla erigenda lottizzazione. (Valore al 50% della delibera Comunale POC 75.000 €)
- c) Sistemazione della rotatoria di via Circondariale san Giovanni Evangelista in corrispondenza della via Statale, in modo da consentire l'entrata nella erigenda lottizzazione. (Valore stimato con parametri delibera POC 60.000 €)
- d) Ulteriori miglioramenti della viabilità o di percorsi ciclo-pedonali (Valore stimato 120.000 €) in opere da definire alla entro la scadenza della validità della convenzione, su richiesta dell'amministrazione comunale. La definizione degli interventi e la loro quantificazione economica avverrà con i valori definiti nella delibera del POC vigente.

ART. 5.

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. 6.

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.

F.to Roberto Bolondi;

F.to Tarozzi Fausto;

Fiorano Modenese li: