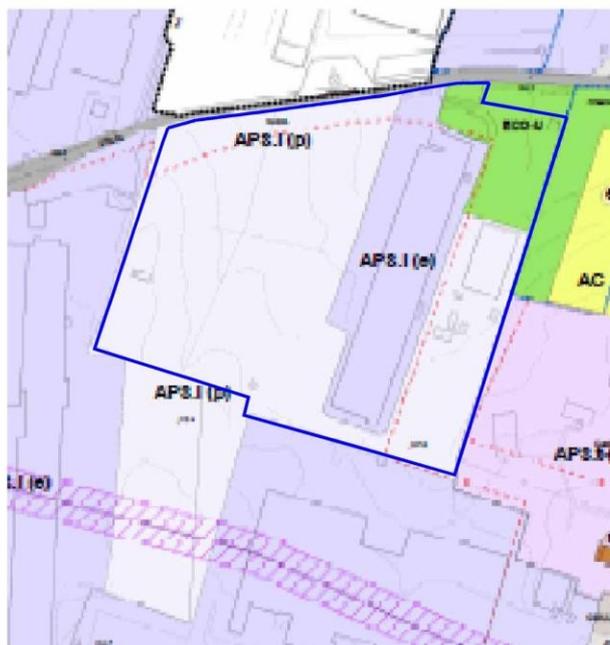


COMUNE DI FIORANO MODENESE
(PROVINCIA DI MODENA)

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



Proprieta' : CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.p.A. C.F. 01282550365

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
REV : 17 MARZO 2017

ING. UBER GUALANDRI

STUDIO TECNICO INGG. 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 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 beni immobili, terreni e fabbricati, posti in Comune di Fiorano Modenese al Foglio 7 mappali 495, 590, 595, 497, 592, 589, 661, 596, 659, 660, 501, 49, 543, 24, 26, 544, 594 e Foglio 6 mappale 307;
8. 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, 594 e

- Foglio 6 mappale 307 per una consistenza complessiva di mq. 82.445,00 (ottantaduemilaquattrocentoquarantacinque/00);
9. 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. 63.785,00 (sessantatremilasettecentottantacinque/00);
 10. 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;
 11. che la presente convenzione annulla oneri, obblighi ed impegni assunti con la precedente stipula della convenzione urbanistica citata al comma 10.;

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.

Il Soggetto Attuatore assume 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. Tavola 1 – “Stralcio dello strumento urbanistico e delle norme di attuazione”;
2. Tavola 2 – “Elaborati catastali – estratti di mappa, visure”;
3. Tavola 3 – “Uso del suolo stato di fatto, rilievo piani altimetrico”;
4. Tavola 4 – “Uso del suolo stato di progetto”;
5. Tavola 5 – “Tipologie edilizie, piante, prospetti, sezione”
6. Tavola 6 – “Relazione tecnica descrittiva”;
7. Tavola 7 – “Documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa”;

8. Tavola 8 – “Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo”;
9. Tavola 9 – “Schema di convenzione urbanistica”;
10. Tavola 9/A – “Uso del suolo stato di fatto intersezione Via Viazza 1° tronco/Via del Canaletto”;
11. Tavola 9/B – “Uso del suolo schema di progetto intersezione Via Viazza 1° Tronco/Via del Canaletto”;
12. Tavola 10 – “Computo metrico estimativo delle opere edilizie per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PUA”;
13. Tavola 11 – “Impianti a rete fognature e R.S.U. – Stato di fatto rilievo piani altimetrico con indicazione dei collettori fognari e cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani esistenti”;
14. Tavola 12 - “Impianti a rete fognature e R.S.U. – stato di progetto”;
15. Tavola 13 – “Impianti a rete acquedotto – stato di fatto e stato di progetto”;
16. Tavola 14 – “Impianti a rete gas metano – stato di fatto e stato di progetto”;
17. Tavola 15 – Impianti a rete relazione tecnica descrittiva – fognature e R.S.U., acquedotto, gas metano”;
18. Tavola 16 – “Impianti a rete linee elettriche ENEL – stato di fatto”;
19. Tavola 17 – “Impianti a rete linee elettriche ENEL – stato di progetto”;
20. Tavola 18 – “Impianti a rete SNAM rete gas – uso del suolo stato di fatto rilievo piani altimetrico con indicazione delle reti esistenti”;
21. Tavola 19 – “Impianti a rete SNAM rete gas – stato di progetto”;
22. Tavola 20 – “Impianti a rete SNAM rete gas – relazione tecnica descrittiva”;
23. Tavola 21 – “Impianti a rete illuminazione pubblica – schema di progetto”;
24. Tavola 22 – “Valutazioni in materia energetica ai sensi dell’art. 5, comma 4), lettera a) della L.R. 26/2004 e s.m.i.”;
25. Tavola 23 – Segnaletica orizzontale e verticale
26. Relazione idraulica;
27. Rapporto preliminare VAS;
28. Previsione di impatto acustico;
29. Dichiarazione in materia acustica;
30. Relazione geostratigrafia-sismica-geotecnica-idrogeologica
 - 30.1 Cedimenti totali finali 2015
 - 30.2 Sezioni
 - 30.3 Sondaggi e nuovo progetto
 - 30.4 Tutti i sondaggi
31. Analisi geologica, geotecnica e sismica;

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
	ST (superficie territoriale)	82.445,00 MQ. - 18.660,00 MQ. (APS.i e) = 63.785,00 MQ.	63.785,00 MQ.
 	AREE DI CESSIONE P1=5% di ST V=10% di ST	P1=5% x 63.785,00=3.189,25 MQ. V=10% x 63.785,00=6.378,50 MQ.	P1= 3.700,00 MQ. V= 5.331,00 + 1.049,00 (foglio 7 mappale 543 extra sub-ambito) = 6.380,00 MQ.
	SF (superficie fondiaria)		SF= 63.785,00 - 3.700,00 - (6.380,00 - 1.049,00) = 54.754,00 MQ.
	SC (superficie complessiva) SC=SF x 0,60 MQ./MQ.		SC DA SF = 54.754,00 x 0,60 = 32.852,40 MQ. SC DA ZONA APS.i(e) = 18.660,00 MQ. x 0,60 = 11.196,00 MQ. SC MAX EDIFICABILE DEL PUA = 44.048,40 MQ. SC EDIFICI ESISTENTI E IN PROGETTO = 24.517,19 MQ.
	Q (rapporto di copertura) Q ≤ 50% di SF		Q max= 82.445,00 - 3.700 (P1) - 5.331,00 (V all'interno del perimetro del PUA) 73.414,00 x 0,50 = 36.707,00 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=63.785,00 x 0,20=12.757,00 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. 73.414,00 / 300 = 244,71 P.A. = 245 P.A.	245 P.A. IN PROGETTO

ART. 4 REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI

E' facoltà del Soggetto Attuatore 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 DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore si impegna:

1. 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.

2. 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 approvata mediante apposito titolo abilitativo presentato dalla proprietà e dovrà essere completata termini entro novembre 2017.
3. a concorrere agli impegni sopradescritti fino al raggiungimento della somma derivante dalla valorizzazione delle aree come meglio descritto al successivo art. 13 oneri di perequazione urbanistica.
4. 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.
5. 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.

Le parti concordano che resta a carico del soggetto attuatore la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione consistenti nella viabilità di cessione, nel parcheggio pubblico e nelle aree a verde pubblico.

In particolare il soggetto attuatore si impegna a:

- a) mantenere a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria – compresi sgombero neve e pulizia – nonché alla sorveglianza delle aree e delle opere ivi insistenti per un periodo di 99 anni, salvo nuovo accordo condiviso fra le parti;
- b) il parcheggio pubblico deve risultare sempre gratuito e fruibile dall'utenza pubblica; per motivi di sicurezza, è ammessa la chiusura notturna del parcheggio pubblico, da regolamentarsi con il competente ufficio comunale;

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, pur rinviando alla presentazione del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione la definizione puntuale del suo posizionamento e la verifica rispetto delle prescrizioni acquisite nel procedimento di approvazione del POC/PUA;
- 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*

Il Soggetto Attuatore si obbliga 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. 3.700,00 (tremilasettecento/00);
- verde pubblico per circa mq. 5.331,00 (cinquemilatrecentotrentuno/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;
- rotonda all'incrocio tra la Via Viazza I° Tronco e la Via del Canaletto;

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

Il Soggetto Attuatore si impegna 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.

Il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare i pareri e le relative prescrizioni acquisite nell'ambito del procedimento di approvazione del POC/PUA.

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

Il Soggetto Attuatore dovrà 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 dal Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Attuatore.

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 del Soggetto Attuatore 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 al Soggetto Attuatore 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. 63.785,00 (sessantatremilasettecentottantacinque/00)
- Aree di cessione per opere di Urbanizzazione Primaria standard del P.U.A.:
 - P1 5% di ST = 5% x 63.785,00 = mq. 3.189,25 (tremilacentottantanove/25)
 - V 10% di ST = 10% x 63.785,00 = mq. 6.378,50 (seimilatrecentosettantotto/50)
- SF (Superficie Fondiaria) mq. 54.217,25 (cinquantaquattromiladuecentodiciassette/25)
- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) mq./mq. 0,60 (zero/60)
- SC (Superficie Complessiva) massima edificabile
 - SC max = 0,60 x 54.217,25 = mq. 32.530,35 (trentaduemilacinquecentotrenta/35)
- 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 = 32.530,35 – 1.756,63 = mq. 30.773,72 (trentamilasettecentosettantatre/72)
- Valori parametrici per il calcolo delle dotazioni extraoneri relativi a ambito produttivo €/mq. 200,00 (duecento/00)

VALORE MASSIMO DELLE DOTAZIONI

Produttivo = 30.773,72 x 200,00 x 5% (*) = € 307.737,20

(trecentosettemilasettecentotrentasette/20)

(*) 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.

Al termine della realizzazione di tale opera verrà redatto da parte del Soggetto Attuatore 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 al Soggetto Attuatore in caso contrario.

ART. 14 GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione il Soggetto Attuatore, 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 il Soggetto Attuatore si impegna 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 prenderà atto delle avvenute variazioni di titolarità senza che ciò comporti variante alla convenzione urbanistica.

ART. 18 *ONERIE SPESE*

Sono a carico del Soggetto Attuatore 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 _____

IL SOGGETTO ATTUATORE _____