

COMUNE DI FIORANO MODENESE

Provincia di Modena

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'IUC "CARDUCCI".

AII. C – SCHEMA CONVENZIONE TIPO - SOSTITUTIVA	<u>Maggio 2019</u>
---	--------------------

Rep. N. _____ del _____

L' anno duemilaquindici addì _____ del mese di _____ in Fiorano Modenese in Via Vittorio Veneto, 27/A.

Avanti a me Dott. _____, notaio in _____, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, sono presenti i signori:

1. **ARCH. ROBERTO BOLONDI**, nato a Modena il _____ e domiciliato c/o Comune con la carica di DIRIGENTE TECNICO SETTORE III "Pianificazione e Gestione del Territorio" del Comune di Fiorano Modenese, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta – C.F. 84001590367 – P.IVA 00299940361 esclusa pertanto ogni sua diretta e personale responsabilità il quale agisce in esecuzione del vigente statuto comunale e del decreto n. ____ del _____ allegato al presente atto;

2A. **IACCARUSO MICHELE LUCIO**, nato a Calenza Valfortore (FG) il 10/12/1955
C.F.: CRS MHL 55T10 C429M, residente a Fiorano Modenese in Via Carducci n 22,
in qualità di comproprietario dei terreni identificati al N.C.T. di Modena Comune di Fiorano Modenese al Fg 19 Mappali 305, 457, 458, 459, 460, 461, 462;

2B. **PECORARO ANTONINA**, nata a Palermo (PA) il 14/09/1955
C.F.: PCR NNN 55P54 G273P, residente a Fiorano Modenese in Via Carducci n.22,
in qualità di comproprietaria dei terreni identificati al N.C.T. di Modena Comune di Fiorano Modenese al Fg 19 Mappali 305, 457, 458, 459, 460, 461, 462;

2C. **PALLADINI PIER PAOLO**, nato a Sassuolo (MO) il 27/02/1956
C.F.: PLL PPL 56B27 I462J, residente a Fiorano Modenese in Via Carducci n 28,
in qualità di comproprietario dei terreni identificati al N.C.T. di Modena Comune di Fiorano Modenese al Fg 19 Mappali 457, 458, 459, 460, 461, 462, 375 e proprietario dei mappali 80, 328, 443, 444;

2D. **SCAGLIONI ANNA**, nata a Sassuolo (MO) il 23/06/1958
C.F.: SCG NNA 58H63 I462L, residente a Fiorano Modenese in Via Carducci n.30,
in qualità di comproprietaria dei terreni identificati al N.C.T. di Modena Comune di Fiorano Modenese al Fg 19 Mappali 375 e proprietaria del mappale 438.

Nelle aree sopra citate, entro il cui perimetro vige l'obbligo di attuazione di eventuali interventi urbanistico edilizi attraverso apposito Intervento Unitario Convenzionato e che tale Intervento è oggetto del presente atto, in seguito e per brevità denominato "Attuatore".

PREMESSO

- che l'Amministrazione Comunale di Fiorano Modenese con la delibera di Giunta Comunale n° _____ del _____ ha approvato l'Intervento Unitario Convenzionato (IUC) denominato "CARDUCCI" relativo a intervento residenziale in Via Carducci;
- che
- che per l'attuazione dell'Intervento Unitario Convenzionato sull'area citata sono state redatte specifiche Norme Tecniche di Attuazione che sono da considerarsi parte integrante ed inscindibile della presente convenzione;
- che
- che in data
- che
- che ai sensi art.139 RUE, è richiesta la stipula di convenzione, al fine di garantire l'attuazione dell'intervento, al verificarsi delle condizioni previste dal PSC (cessione di aree, realizzazione opere, ecc)
- che con deliberazione di G.C. n. ____ del _____, allegata al presente atto, si approva lo schema di convenzione.

Tutto ciò premesso e verificato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione così come le Norme Tecniche di Attuazione alle quali questo stesso atto si riferisce.
2. Oggetto della convenzione è l'utilizzo residenziale dell'area assoggettata all'intervento unitario convenzionato (IUC) denominato "CARDUCCI".
3. Gli interventi comprendono l'utilizzo edificatorio dell'area prevista nel RUE

Art. 2 - DEFINIZIONE DEL COMPARTO DI INTERVENTO

Il comparto di intervento di cui al presente atto è identificato in un'area sita in Via Carducci e ricade all'interno di ambiti "AC-c" ed "ECO-L"

Art. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICIE DELL'AREA INTERESSATA DALLA CONVENZIONE

L'area interessata dalla convenzione è interamente compresa nella perimetrazione indicata nel precedente art. 2 ed è identificata catastalmente al N.C.T. di Modena nel Comune di Fiorano Modenese al Fg.19 Mappali 457, 458, 459, 460, 461, 462, 80, 328, 444

I mappali 305, 443, 438, 375 risultano compresi per una superficie parziale.

L'estensione superficiale del comparto oggetto della presente convenzione assomma complessivamente a 11.953mq circa, integralmente inclusa nelle aree di proprietà dei soggetti attuatori.

Art. 4 – SUPERFICIE DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO

La superficie massima residenziale ricavabile nell'ambito del comparto in zona "AC-c" (di 2.604mq) in applicazione degli indici di cui alle relative e specifiche Norme Tecniche di Attuazione, sarà di mq $2.604 \times 0,60 = 1.562$ mq.

Tale superficie sarà incrementabile fino ad una Uf di 0,70mq/mq e comunque non oltre la proiezione dell'area di sedime dei fabbricati, per la realizzazione di superfici accessorie (Sa) nei piani interrati, secondo le definizioni del RUE vigente.

Art. 5 – ELABORATI E DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

Tutti gli interventi e le opere edilizie relative al completamento del progetto di UIC Via Carducci, sono riportate sugli elaborati di progetto di seguito elencati:

- All.A - Relazione illustrativa
- All.B - Norme tecniche di attuazione IUC
- All.C – Schema convenzione;
- Tav.1 - Inquadramento generale;
- Tav.2 – Schema di lottizzazione;
- Tav.3 – Urbanizzazione e aree di cessione;
- Tav.4 – Schema lotti edificabili, sagome di massimo ingombro;
- Tav.5 – Documentazione fotografica con punti di vista;
- Tav.6A – Inquadramento generale delle proprietà;
- Tav.6B – Inquadramento generale RUE;
- Tav.7 – Rilievo plano-altimetrico stato attuale;
- Tav.8 – Schema tipologia edilizia di progetto;
- Tav.9 – Schema fogne;
- Tav.10 – Particolari esecutivi di strade e parcheggi;
- Tav.11 – Schema linee acqua, gas e RSU;
- Tav.12 – Schema illuminazione pubblica;
- Tav.13 – Schema linea elettrica, telefono e fibre ottiche;
- Tav.14 – Sistemazione verde pubblico;
- Relazione geologica;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione.

Art. 6 - MODALITA' DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO E SISTEMAZIONE DELL'AREA

I titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati al competente Servizio Urbanistica Edilizia ed Ambiente del comune di Fiorano Modenese prima della presentazione dei titoli edilizi dei singoli fabbricati e comunque entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione e saranno condizionati al rilascio del parere di competenza degli enti preposti.

Tutte le opere dovranno essere eseguite in conformità al progetto approvato, alle norme sulla sicurezza stradale, alla buona regola dell'arte ed alle eventuali prescrizioni impartite dal Servizio Urbanistica Edilizia ed Ambiente, nonché nel rispetto delle vigenti norme sulla sicurezza del lavoro.

Art. 7 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE

L'Attuatore si impegna per sé e per i suoi successori ed aventi causa, nei confronti del Comune di Fiorano Modenese ad adempiere a tutti gli obblighi di seguito meglio specificati che vengono assunti senza riserva alcuna.

L'Attuatore si impegna a realizzare tutti gli interventi, le opere edilizie e complementari di cui al PdC del progetto delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere corredato dei pareri degli enti preposti, secondo gli schemi e con le modalità operative da essi prescritte, ed in ottemperanza alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione, attuando quanto nelle stesse riportato e rispettando quanto indicato nella presente convenzione.

In particolare, il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune tutte le aree destinate alla urbanizzazione primaria (Tav.3 Urbanizzazione e aree di cessione) e le relative opere sulle stesse, insistenti entro 5 anni dalla stipula della presente.

Le aree previste come cessioni gratuite alla Amministrazione Comunale, (vedi strade e parcheggi) saranno dotate di tutte le urbanizzazioni per l'utilizzo funzionale delle stesse.

Viene altresì realizzata a scomputo degli oneri perequativi e di parziale monetizzazione del verde di cessione, una rotatoria all'incrocio tra Via Carazzoli, Via Statale e Via Capucchiera.

Per la realizzazione di tali opere sarà inoltrata apposita richiesta di titolo abilitativo da rilasciarsi in forma gratuita, comprensivo degli elaborati tecnici, approvati dalle aziende fornitrici dei servizi.

Art.8 – GARANZIA FIDEJUSSORIE

A stipula della presente convenzione, vengono consegnate da parte del soggetto attuatore, idonee garanzie fidejussorie (bancarie o assicurative di primaria compagnia assicurativa) a favore del Comune di Fiorano Modenese, con esclusione della preventiva escussione, per l'assolvimento della realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto IUC e dell'assolvimento degli extra oneri e della monetizzazione del verde come segue:

- Fidejussione a carico di _____ n. _____ del _____ per l'importo di 202.000,00€ (duecentoduemilaeuro/00) a garanzia della esecuzione della rotatoria su Via Statale – Carazzoli;
- Fidejussione a carico di _____ n. _____ del _____ per l'importo di 300.000,00€ (trecentomilaeuro/00) a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde e servizi tecnologici). L'importo lordo preventivato è desumibile dal computo metrico esimativo delle opere, allegato alla documentazione costitutiva del piano.

L'importo sarà rivalutato a seguito della presentazione del computo metrico estimativo allegato alla documentazione necessaria per conseguire il titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione.

Le fidejussioni potranno essere adeguate secondo l'indice ISTAT ogni 3 anni.

Dette garanzie dovranno 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 secondo comma dell'art.1944 CC e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e delle eccezioni di cui al secondo comma dell'art.1957 CC. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune nel caso in cui un soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della restituzione delle medesime da parte del Comune a seguito dell'avvenuto assolvimento degli obblighi dovuti.

Art. 9 - DOTAZIONI TERRITORIALI:

Il soggetto attuatore, si obbliga a realizzare a proprie spese le opere per le urbanizzazioni previste nell'ambito. Le opere di urbanizzazione della superficie complessiva di 1.631mq, consistono in:

- Parcheggio pubblici 193mq (n.15 posti auto);
- Verde pubblico attrezzato 838mq;
- Viabilità strada 588mq e pedonale 110mq (698mq totali);
- Impianto distribuzione acqua, luce e gas;
- Spazi per la raccolta rifiuti solidi urbani;
- Pubblica illuminazione.

La esatta quantificazione delle superfici potrà essere modificata in sede di frazionamento.

Art. 10 – SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD E MONETIZZAZIONI

Le previsioni di verde pubblico di normativa (50mq/100mqSC) corrispondono a 911,50mq.

Vengono ceduti 838,00mq di verde attrezzato e vengono monetizzati 73,50mq per l'importo di 6.615,00€.

Art. 11 – ONERI DI URBANIZZAZIONE DA PEREQUAZIONE

Al fine della applicazione del concetto di perequazione urbanistica, previsto alla DGC n.165 del 24/10/2005, l'onere da corrispondere è pari a 195.250,00€, così calcolato:

$$SC \times 500,00\text{€/mq} \times 25\% = 1.562,00\text{mq} \times 500,00\text{€/mq} \times 25\% = 195.250,00\text{€}$$

Il soddisfacimento dell'onere relativo alla monetizzazione del verde e del perequativo pari a 201.865,00€, potrà essere soddisfatto con la realizzazione di una rotatoria di carattere pubblico, all'incrocio tra Via Carazzoli, Via Statale e Via Capucchiera.

Tale importo sarà comprensivo anche degli oneri relativi alla progettazione, Direzione Lavori e sicurezze, necessarie per realizzare l'opera.

In caso di impossibilità tecnica di realizzare l'opera, la copertura degli extra-oneri sopra citati verrà soddisfatta con il versamento di pari importo di 201.865,00€

I termini per la realizzazione sono di massimo 3 anni dalla stipula della convenzione e comunque al rilascio della agibilità del primo fabbricato.

Il progetto esecutivo verrà presentato entro 6 mesi dalla stipula della convenzione.

Al termine della realizzazione dell'opera, verrà redatto dal soggetto attuatore il consultivo economico da confrontarsi con l'importo stabilito di 201.865,00€, secondo il progetto approvato.

In caso di minor spesa rispetto a detto importo, sarà dovuto al Comune il relativo conguaglio.

Art. 12 – VALIDITA' DELLE NORME

La durata del presente IUC è fissata nella convenzione attuativa in 10 anni.

Alla scadenza, potrà essere rinnovato per la parte non ancora realizzata, secondo i parametri urbanistico-edilizi ed i criteri di governo delle trasformazioni definiti dal vigente quadro di strumenti urbanistici.

Eventuali varianti al IUC dovranno essere sottoposte all'approvazione degli organi competenti ed eventualmente alla stipula di nuova convenzione; fino all'approvazione del nuovo IUC resteranno in vigore le norme già approvate.

Le modifiche che non comportino varianti alla convenzione in essere, si attuano all'interno del quadro normativo definito della convenzione stessa.

Alla scadenza del IUC o dopo il suo completamento, relativamente agli edifici già realizzati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, senza cambio d'uso.

Art.13 – VARIANTI AL IUC

Non costituiscono varianti al IUC, le modifiche non sostanziali, proponibili in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi relativi ai lotti di intervento, di cui:

- modifiche planimetriche delle sagome edificabili, nel rispetto di parametri edilizi previsti, secondo il criterio di "travaso da altro lotto", mantenendo in essere la quantità totale di SC prevista nel IUC;

Sarà possibile eseguire una compensazione massima fra i lotti o fabbricati, fino ad una massimo del 10% - 15% della SC ammissibile, comunque nel rispetto della Uf massima sul lotto, pari al $0,60SC/SF - 0,70SC/SF$;

- modifiche delle sagome edificabili, nel rispetto dei parametri edilizi previsti;
- modifiche distributive dei singoli edifici definite solo a titolo esemplificativo negli schemi tipologici di progetto;
- modifiche del profilo altimetrico degli edifici nel rispetto della altezza massima definita dalle presenti norme;
- modifiche relative al posizionamento accessi carrai, pedonali, sistemazione area cortiliva, ecc ;

Per modifica non sostanziale si intende una modifica dovuta ad una più dettagliata definizione delle sagome edilizie, derivata dall'approfondimento della organizzazione tipologica interna e della necessità di introdurre elementi di caratterizzazione dei fabbricati, garantendo comunque una coerenza progettuale e compositiva del comparto.

Art. 14 - PERMESSI DI COSTRUIRE, AGIBILITA' ED ABITABILITA' DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Le autorizzazioni edilizie e tecniche necessarie all'esecuzione delle opere di sistemazione e adeguamento delle aree previste potranno essere rilasciati anche per stralci a seguito di apposita richiesta.

I certificati di conformità edilizia ed agibilità non saranno rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione delle opere previste sull'intero comparto ma non dipenderanno dallo stato d'avanzamento del pagamento degli oneri che sono garantiti da garanzia fidejussoria.

L'Amministrazione Comunale si riserva di eseguire sopralluoghi ispettivi al fine di conoscere l'effettivo stato di avanzamento dei lavori ed eventualmente di sospendere i permessi di costruire rilasciati per le opere di trasformazione del territorio qualora non vengano rispettati i tempi prefissati.

Art. 15 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Le parti danno concordemente atto che i Permessi di Costruire per la realizzazione dei fabbricati e delle opere siano onerosi, così come previsto agli artt. 29-30-31 della L.R. 30.07.2013 n. 15 e che pertanto, comportano la corresponsione del contributo di costruzione, così costituito:

U2 oneri di urbanizzazione secondaria,

CC contributo relativo al costo di costruzione

Tale contributo sarà determinato in base alla normativa di riferimento vigente in materia.

Art. 16 – SANZIONI PER INADEMPIENZA

Fatto salvo quanto previsto nei precedenti articoli, in caso di inosservanza alle norme vigenti o agli impegni assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative di cui al T.U.380/2001 ed alla L.R.23/2004 ed all L.R.15/2013, nonché a quelle previste nella normativa di riferimento in vigore.

Art. 17 – SALVAGUARDIA DEI DIRITTI TERZI

Sono fatti salvi ed impregiudicati i diritti terzi, in confronto dei quali il Comune di Fiorano Modenese dovrà essere ritenuto completamente indenne a qualsiasi titolo, sia dalla parte del soggetto attuatore che dai suoi successori ed aventi causa, in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

Art. 18 – SPESE – ELEZIONE DI DOMICILIO – FORO COMPETENTE – RINVIO

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese, gli onorari e gli oneri economici, nulla escluso, connessi o conseguenti alla stipula della presente convenzione, compresi quelli degli atti di disposizione del patrimonio immobiliare ivi contenuti, dei successivi atti dispositivi, quelli relativi alla redazione, quelli notarili, gli oneri e gli obblighi tributari.

Come da specifica disposizione ministeriale, sono previste a carico dei soggetti attuatori anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione del suolo pubblico.

Le parti eleggono domicilio per tutte le comunicazioni e le notificazioni connesse al presente atto ed a quelli conseguenti, presso gli indirizzi eletti all'inizio della presente convenzione, da intendersi comprensivi di quelli da fax e di posta elettronica certificata.

Sono valide ad ogni effetto di legge le comunicazioni e le notifiche effettuate dalle ciascuna parte a mezzo ed all'indirizzo di posta elettronica certificata eletto dalla controparte.

Ogni modifica del predetto domicilio non ha valore e non può essere opposta alla controparte, se non decorsi 30 giorni dalla comunicazione della variazione all'indirizzo eletto dall'altra parte.

Foro competente è quello di Modena, fatta salva, la giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo prevista dalla vigente normativa.

Per quanto non disciplinato con il presente atto si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.

Letto, approvato e sottoscritto.

PER IL COMUNE DI FIORANO MODENESE

PER LA PROPRIETA'

Arch. Roberto Bolondi
