

COMUNE di FORMIGINE

PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "EX CANTINA SOCIALE" COMPARTO B4.8

spazio per ufficio tecnico

Proprietà' :

Ferruccio Frascari Spa
Via Mazzini, 7
40137 Bologna (Bo)

Il Progettista:

Studio Tecnico Ruggeri
Arch. Roberto Ruggeri

PROPOSTA PROGETTUALE

18

scala	
data	Marzo 2021
aggiornamento	Luglio 2021
file	

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE URBANISTICA PER VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "EX CANTINA SOCIALE"

REPERTORIO N° -----

FASCICOLO N° -----

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, oggi ----- del mese di -----, -- - - - 2021

In -----, nel mio studio in Via ----- n. --.

Avanti a me Dott.-----, Notaio in ----- iscritto nel Ruolo del Distretto
Notarile di Modena, sono presenti i signori:

= MALAVOLTI ARCH. ALESSANDRO, nato a

-----, domiciliato per la carica in Formigine, Via Unità
d'Italia n.26;

= FRASCARI STEFANO, nato a

residente a

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

premessso

= che il signor Malavolti Arch. Alessandro interviene al presente atto non in
proprio bensì a nome, per conto ed in legale rappresentanza del "Comune di
Formigine" con sede in Formigine (MO), Via Unità d'Italia n. 26, (Codice Fiscale
00603990367), nella sua qualità di Dirigente dell'Area 3 - Programmazione e
gestione del ai sensi degli artt. 38 e 43 dello Statuto Comunale approvato con
delibera del Consiglio Comunale in data 25 ottobre 2000 n. 80, ed art.107 del
D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, attraverso incarico dirigenziale conferito con
provvedimento sindacale n. 49 del 04.11.2019, a quanto infra autorizzato in

forza di delibera di C.C. n. ____ del _____ , esecutiva ai sensi di legge, ed in attuazione della determinazione del Dirigente dell'Area Tecnica Programmazione e Gestione del Territorio in n. del; delibera e determina per la quale lo stesso dichiara che, dalla data della stessa ad oggi, non sono intervenute modifiche ai poteri rappresentativi;

= che il signor Frascari Stefano interviene al presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto ed in legale rappresentanza della società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A." con sede in Bologna, Via Mazzini n.7, capitale sociale Euro 12.000.000 interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna e Codice Fiscale 00892050378, R.E.A. 208720, nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della stessa,

premessi altresì

= che il Comune di Formigine (MO) al momento della presentazione del Piano Particolareggiato in oggetto era dotato di P.R.G. approvato con Delibera della Giunta Provinciale n.266 del 19/5/1998, successivamente modificato e integrato da varianti specifiche;

= che gli strumenti urbanistici comunali ora vigenti sono: il PSC approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 7/03/2013 e variante n. 1 al PSC approvata con delibera del Consiglio Comunale n.68 del 26/07/2018; il RUE approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 7.03.2013, e successive varianti approvate con delibere del Consiglio Comunale n. 63 del 21/11/2013, n. 92 del 11/12/2014, n. 64 del 30/06/2016, n. 27 del 27/03/2018, n. 38 del 19/04/2018 e n.116 del 26/11/2020;

= che l'area oggetto della presente convenzione è inserita nel PRG previgente

come comparto "B4.8" denominato "Ex Cantina Sociale" sottoposto a intervento urbanistico preventivo;

= che con Delibera della Giunta Comunale n.106 del 1/8/2001 è stata rilasciata l'Autorizzazione a presentare il piano ai sensi del comma 2° dell'Art.25 della Legge Regionale 47/78;

= che il Soggetto Attuatore è attualmente proprietario della seguente area posta in comune di Formigine, identificata e descritta nel Catasto terreni e fabbricati di detto comune:

foglio 30, mappali:

549, ente urbano di mq. 340;

667, di are 3.11; RDA 3,08; RAE. 3,29;

668, ente urbano di mq. 1.184;

669, ente urbano di mq. 1.081;

671, ente urbano di mq. 1.086;

672, ente urbano di mq. 1.114;

confinante con Via San Giacomo ad est, Via Pascoli a Sud, comparto "Via San Giacomo Ovest" a nord ed altre ragioni ad ovest;

= che l'originaria Convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato relativo al comparto B4.8 denominato "Ex Cantina Sociale" a Formigine, comprendeva inoltre le seguenti aree censite al Catasto Terreni del detto Comune, in parte destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto attuativo e in parte lotti in corso di completamento:

214, ente urbano di mq.36;

658, ente urbano di mq. 1.052;

659, ente urbano di mq. 1.050;

660, ente urbano di mq. 1.224;

661, ente urbano di mq. 0;

670, ente urbano di mq. 46;

673, ente urbano di mq. 29;

674, ente urbano di mq. 9.222;

= che con deliberazione del Consiglio Comunale n.38 del 3/7/2003 è stato adottato in variante al PRG il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;

= che con deliberazione del C.C. n.38 del 27/4/2004 detto piano è stato approvato;

= che in data 14/7/2004 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica rep.107470-fasc.28433;

= che con deliberazione del C.C. n.69 del 17/7/2007 è stata approvata Variante n°1 al suddetto piano;

= che in data 19/3/2008 è stata stipulata l'integrazione alla Convenzione Urbanistica rep.114639-fasc.33406;

= che con delibera di Giunta Comunale n.166 del 28/11/2013 è stata approvata Variante n°2 al piano suddetto;

= che in data 16/12/2013 è stata nuovamente stipulata Convenzione Urbanistica rep.121404-fasc.37926, sostituendo integralmente gli atti precedentemente stipulati il 14/7/2004 ed il 19/3/2008;

= che con delibera di G.C. n. 45 del 02/04/2015 è stata approvata Variante n°3 al piano suddetto;

= che con le convenzioni sopra richiamate i soggetti attuatori si obbligavano a realizzare, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a cederle al Comune di Formigine;

= che in data 27/01/2014 prot. n. 1545 è stato rilasciato il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione del primo stralcio attuativo PE C2013/19956, in riferimento a quanto disciplinato dall'art.7 "Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" della Convenzione Urbanistica sottoscritta;

= che con comunicazione del 31/07/2015 prot. n. 17386, è stata consegnata dalla direzione lavori la documentazione di fine lavori ed il collaudo funzionale delle opere di urbanizzazione del 1° Stralcio di attuazione di cui al Permesso di Costruire PE C2013/19956 sopra descritto;

= che con determinazione n. 353 del 04/09/2015 si stabiliva di prendere in consegna anticipatamente, nelle more del completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione e del loro trasferimento al Comune, parte dei parcheggi e delle strade realizzati nell'ambito del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione;

= che con determinazione n. 447 del 01/09/2016 si stabiliva di prendere in consegna anticipatamente, nelle more del completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione e del loro trasferimento al Comune, ulteriori opere relative alla viabilità, parcheggi ed illuminazione pubblica realizzati nell'ambito del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione, in ottemperanza agli obblighi della convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato;

= che con determinazione n. 479 del 17/10/2016 si prendeva atto del certificato di collaudo parziale relativo al primo stralcio delle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "ex Cantina Sociale" redatto dall'ing. Michele Barberi, con studio a Modena in via Schiocchi n.12, assunto agli atti con prot. n. 21843 del 07.10.2016, fatte salve le prescrizioni e le riserve in esso indicate da risolversi entro il termine ultimo fissato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato;

che:

1. la Società Di Matteo s.r.l. con sede in Formigine (Mo), Soggetto Attuatore originario del presente Piano Particolareggiato, alla data del 31/12/2016 aveva maturato un debito tributario complessivo delle spese amministrative nei confronti del medesimo Comune di Euro 781.200,00.;
2. mediante atto del 21/12/2016, a ministero del notaio Giulio Dallari con atto rep. n. 124110/39605, veniva deliberata la scissione parziale e proporzionale della Società Di Matteo s.r.l., con il conseguente trasferimento di cespiti patrimoniali alle costituenti società DM Comparto A s.r.l. - DM Comparto B s.r.l. - DM S. Antonio s.r.l. - DM Magreta s.r.l. - DM Spezzano s.r.l.;
3. a seguito di tale scissione le società che afferivano al Piano Particolareggiato denominato "Ex cantina Sociale" erano:
 - Di Matteo s.r.l. con sede in Comune di Formigine via Picelli 1/D - p.iva 02267890362;
 - DM COMPARTO A s.r.l. con sede in Comune di Formigine via Picelli 1/D -

c.f.03723390369;

- DM COMPARTO B s.r.l. con sede in Comune di Formigine via Picelli 1/D -

c.f.03723400366;

4. alla società Di Matteo s.r.l. rimanevano in capo i terreni identificati al Catasto della Provincia di Modena al Fg. 30, mappali 670, 673, 674, destinati a viabilità e parcheggi con sovrastante cabina elettrica e parcheggio interrato in corso di costruzione, da cedere al Comune di Formigine come opere di urbanizzazione;
5. alla beneficiaria DM Comparto B s.r.l. venivano trasferiti i seguenti immobili: terreni edificabili, facenti parte del comparto parzialmente urbanizzato, denominato sub comparto B, situato nel Comune di Formigine ed adiacente al sub comparto A, identificati al Catasto della Provincia di Modena al Fg. 30, mappali 668, 669, 667, 671, 672, ed un edificio parzialmente demolito comprendente alcune unità immobiliari identificate al fg. 30 mapp. 549/1 cat. C/3 rendita catastale pari ad € 1.117,92, Fg 30 mapp 549/2 cat. a/2 rendita catastale 539,70 e fg. 30 mapp. 549/3 rendita catastale pari ad € 1.030,00;
6. in data 12/07/2018 è stato dichiarato il fallimento della società Di Matteo S.r.l in liquidazione, fall. n. 98/2018, depositato il 17/07/2018. In data 27/09/2018, PEC prot. n. 26608, il Comune di Formigine - Ufficio Tributi si è insinuato al passivo del fallimento per i crediti ICI, IMU, TASI e TARI accertati alla Società fino alla data del fallimento per un importo pari ad Euro 744.891,00;
7. per quanto riguarda nello specifico la DM Comparto B s.r.l., in quanto

beneficiaria della Scissione, a seguito del Fallimento della Di Matteo s.r.l., è tenuta a rispondere in via solidale ex art. 176 comma 6 TUIR ed ex art. 15 del D.lgs. n. 472/97 degli importi di cui al punto 1;

8. successivamente, con atto rep. n.98935 del 29/04/2019 è stato perfezionato l'acquisto delle quote della DM Comparto B s.r.l. da parte della società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A.", capitale sociale €. 12.000.000,00 i.v., partita I.V.A. 00892050378, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bologna n.00892050378, avente sede in Bologna, Via Mazzini n. 7;

= che il Tribunale di Modena a seguito di istanza per Autorizzazione al trasferimento degli immobili destinati alle opere di urbanizzazione del comparto, avendo preso atto dell'autorizzazione del C.d.C. e del contenuto del programma di liquidazione, trasmetteva proprio Nulla Osta alla suddetta istanza, espresso in data 22.05.2021 a firma del Giudice Delegato Camilla Ovi, recepito dal comune con prot. n. 15693 del 01.06.2021;

= che pertanto con successivo apposito atto saranno acquisiti al patrimonio comunale gli immobili di cui al foglio 30 mappali 670, 673, 674;

= che con deliberazione del C.C. n.34 del 10/04/2019 è stato approvato lo schema di Accordo ex articolo 11 legge n. 241 del 07/08/1990, con la società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A.", propedeutico alla predisposizione della presente variante al piano particolareggiato "ex Cantina Sociale", finalizzato all'ultimazione del comparto B, delle relative opere di urbanizzazione e del soddisfacimento del debito tributario della stessa società e della fallita società Di Matteo s.r.l. nei confronti del Comune di Formigine;

= che con Atto di vendita rep. 98935/34983 del 29/04/2019 la società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A." è subentrata alla società DM Comparto B s.r.l.;

= che con Accordo ex articolo 11 legge n. 241 del 07/08/1990, Rep. 103549 in data 22.5.2019 (art 3 comma 2 e 3) il nuovo Soggetto Attuatore si impegnava pertanto:

1. a presentare una *"proposta di variante urbanistica, completa di convenzione ed elaborati grafici-tecnico amministrativi in cui siano disciplinati tempi e modalità di ultimazione del programma edilizio del comparto e delle opere di urbanizzazione residue non ancora completate"*;
2. alla *"cessione in permuta di uno o più unità immobiliari di equivalente valore da individuarsi nel lotto n. 5"* a soddisfacimento del credito tributario vantato dal Comune e a trasferirle, ultimate in tutte le parti e corredate del certificato di agibilità, allo stesso mediante atto pubblico entro e non oltre la scadenza della presente convenzione urbanistica.

= che la società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A.", attraverso i propri Tecnici in seguito alla possibilità contenuta nella delibera n. 34 del 10/04/2019, in data 07/04/2021 prot.9644 ha presentato Variante n.4 al Piano Particolareggiato "Ex Cantina Sociale".

= che il Piano Particolareggiato così come modificato e integrato dalla Variante n.4 approvata con delibera di C.C. n. ____ del _____:

a) è costituito dagli elaborati previsti dall'art. 49 della Legge Regionale 47/78, e più precisamente da:

A Relazione illustrativa,

B Estratto Piano Regolatore Generale,

- C Estratti catastali e relativi certificati di partita,
- D Elaborato fotografico,
- 01 Estratto C.T.R. - Inquadramento,
- 02 Stato di fatto legittimato INDICI URBANISTICI,
- 03 Planimetria generale di progetto,
- 04 Planimetria di progetto MATERIALE-ARREDO-VERDE,
- 05 Planimetria di progetto QUOTATA,
- 06 Planimetria di progetto INDICI URBANISTICI,
- 07 Planimetria di progetto AREE DI CESSIONE,
- 08 Planimetria di Progetto PARCHEGGI DI PERTINENZA,

- 09.01 Tipologie edilizie Lotti 1-2 AREA CORTILIVA
- 09.02 Tipologie edilizie Lotti 3-4-5 AREA CORTILIVA
- 09.03 Tipologie edilizie Lotti 1-2 PIANTA PIANO TERRA, PIANO PRIMO,
PIANO SECONDO, PIANO TERZO
- 09.04 Tipologie edilizie Lotti 5 PIANTA PIANO TERRA, PIANO PRIMO,
PIANO SECONDO, PIANO TERZO
- 09.05 Tipologie edilizie Lotto 06
- 09.06 Ex cantina sociale – stato attuale
- 09.07 Ex Cantina Sociale – Prospetti Stato Attuale
- 09.08 Progetto Tipologie Lotti 5 Prospetti
- 09.09 Progetto Lotto 5 - Sezioni di scavo
- 09.10 Ex Cantina Sociale - Piante interventi edilizi

- 09.11 Ex Cantina Sociale - Prospetti interventi edilizi
- 09.12 Progetto farmacia
- 09.13 Computo metrico fabbricato ex cantina
- 10 Planimetria di progetto VERIFICA PERMEABILE PRIVATO,
- 11 Progetto di recupero rifugio,
- 12 Profili Longitudinali,
- 13.1 Planimetria di progetto SCHEMA RETE FOGNARIA,
- 13.2 Planimetria di progetto SCHEMA RETE IDRICA E GAS,
- 13.3 Planimetria di progetto SCHEMA ILLUMINAZIONE PUBBLICA,
- 13.4 Planimetria di progetto R.S.U.,
- 13.5 Planimetria di progetto SCHEMA RETE TELEFONICA,
- 13.6 Planimetria di progetto SCHEMA RETE ELETTRICA,
- 14 Planimetria di progetto ADEMPIMENTI D.P.R.503,
- 15 Sezioni caratteristiche
- 16 Parcheggio interrato
- 17 Norme Tecniche di Attuazione
- 18 Schema di Convenzione
- 19 Previsione di Spesa
- 19 bis Rilievo Alberature esistenti
- 20 Relazione Geologica
- 21 Sinottica della variante
- 22 Tavola della segnaletica
- Valutazione Previsionale del clima acustico

Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità

b) è identificato al Catasto Terreni e fabbricati del Comune di Formigine (MO), al Foglio 30, mappali 549, 667, 668, 669, 671, 672 (aree destinate a lotti edificabili - sub comparto B) - mappali 658, 659, 660, 661 (aree destinate ai lotti edificabili - sub comparto A) - mappali 214, 670, 673, 674 (aree destinate a opere di urbanizzazione);

c) costituito dai seguenti parametri:

Superficie territoriale (St) complessiva del comparto è di mq 19.059,00.

Aree destinate a verde pubblico e servizi pubblici da cedere e/o urbanizzare gratuitamente per una superficie di mq 9.378,86 come specificato nella planimetria in scala 1:500 (TAV. n.7) già acquisita agli atti degli Uffici Comunali:

- Aree destinate a parcheggi pubblici per un totale di posti auto pari a n. 275;
- Residenza per una PE massima consentita di mq. 9.529,00;

il tutto risultante dai suddetti tipi di frazionamento sopracitati, eseguito a cura e spesa della proprietà cui competono anche le spese notarili per i previsti trasferimenti.

d) Standard urbanistici così definiti nella tabella già acquisita agli atti degli Uffici Comunali:

PARCHEGGI DI U1: - Deve essere comunque assicurato 1,5 p.a. per ogni nuovo alloggio con arrotondamento all'intero superiore.

Considerato che è ora necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione che, facendo espresso richiamo agli allegati disegni di progetto menzionato precedentemente, da ritenere parte integrante e sostanziale del

presente atto provveda a:

- aggiornare i soggetti attuatori e le obbligazioni convenzionali a seguito dei passaggi di proprietà intervenuti;
- depositare nuove garanzie fidejussorie a garanzia della completa e corretta ultimazione delle opere di urbanizzazione residue e a garanzia del debito tributario;
- aggiornare l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto della Variante n° 4 al Piano Particolareggiato, approvata con delibera di C.C. n. ____ del _____;
- stabilire nuovi termini per il completamento delle opere di urbanizzazione mancanti riferite al 2° stralcio;

dato atto:

= che a seguito del deposito di atti di aggiornamento catastale le aree del comparto sono pertanto da intendersi come segue:

- Foglio 30 mappali 658, 659, 660, 661 (aree destinate a lotti edificabili - lotto 6 sub comparto A),
- Foglio 30 mappali 667, 668, 669, 671, 672 (aree destinate a lotti edificabili - lotto 1,2,3,4,5 sub comparto B);
- Foglio 30 mappale 549 (fabbricato ex cantina - lotto 5 sub comparto B);
- Foglio 30 mappali 214, 670, 673, 674 (aree destinata a opere di urbanizzazione);

tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Il Signor Frascari Stefano in rappresentanza della società "FERRUCCIO

FRASCARI S.p.A." in seguito denominato "Soggetto Attuatore", dichiara di accettare per sé, successori ed aventi causa, in ordine alla Variante n° 4 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata PPIP di cui sopra, le condizioni specificate nei seguenti patti:

ARTICOLO 1

CONTENUTI IN PREMESSA

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1bis

RICOGNIZIONE DELLE AREE E PROPRIETÀ

Il Comune di Formigine come rappresentato ed i componenti tutti danno atto che gli immobili oggi interessati dalla originaria convenzione in riferimento alle obbligazioni legate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come qui modificata ed integrata sono le seguenti:

- Catasto del Comune di Formigine foglio 30
mappale 670 ente urbano di mq. 46
mappale 673 ente urbano di mq. 29
mappale 674 ente urbano di mq. 9.222

in corso di acquisizione da parte del Comune di Formigine,

- Catasto del Comune di Formigine foglio 30 :
mappale 549, ente urbano di mq. 340;
mappale 667, di are 3.11
mappale 668 ente urbano di mq. 1.184;
mappale 669, ente urbano di mq. 1.081;

mappale 671, ente urbano di mq. 1.086;

mappale 672, ente urbano di mq. 1.114

di proprietà della società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A.", ad essa pervenute come sopra citato.

La società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A." viene pertanto individuata quale nuovo e unico Soggetto Attuatore, la quale, come rappresentata, si impegna ed obbliga ad accettare per sé, successori ed aventi causa, in ordine al Piano Particolareggiato di cui in premessa, i patti contenuti nell'originaria convenzione sopra citata per quanto di sua spettanza e per quanto sinora qui non attuato, e soprattutto i patti di cui infra.

Per patto espresso si conviene quindi che tutte le suddette spese, nonché tutte le spese ed oneri relativi alla realizzazione del comparto sinora non attuati e/o completati quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- frazionamento catastale delle aree in cessione secondo quanto disposto dall'art. 2 della presente Convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 6;
- realizzazione delle opere di cui all'art. 2bis;
- prestazione delle fideiussioni di cui all'art. 8 e all'art.2bis;
- corresponsione delle eventuali maggiori spese di cui all'art. 12;
- oneri del professionista incaricato di vigilare sulla sicurezza delle opere di urbanizzazione e di effettuare il collaudo finale;

vengono assunti dalla società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A.".

Le obbligazioni di cui alla originaria convenzione come modificata ed integrata a

carico degli originari attuatori si intendono assunte dalla società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A.", la quale si obbliga pure a manlevare e tenere indenni gli originari attuatori da ogni e qualsiasi pregiudizio dovesse loro derivare per effetto dell'inadempimento agli impegni assunti con il presente atto, nonché ad assumere ogni e qualsiasi responsabilità, anche nei confronti di terzi, relativamente alla realizzazione del comparto.

Si precisa e dichiara che gli originari attuatori non avranno più nessun impegno nei confronti dell'Amministrazione Comunale, non saranno più tenuti a sottoscrivere, atti, documenti, istanze, ecc., per i quali sia richiesta la sottoscrizione dei soggetti attuatori al fine della realizzazione del comparto.

ARTICOLO 2

OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE

ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

- a) a eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione di completamento secondo i progetti esecutivi che verranno presentati per il rilascio dei prescritti permessi di costruire, nel rispetto di quanto previsto dagli elaborati di piano e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale - o chi per esso (art. 5) - e delle aziende ed Enti cui spetta il collaudo finale delle opere;
- b) a cedere gratuitamente al Comune di Formigine, ad avvenuto collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria destinate a soddisfare gli standards urbanistici prescritti.

Per meglio individuarle, tali opere insistono sulle aree contrassegnate ed evidenziate nell'allegata planimetria Tav. n. 7 "Aree di cessione" in scala 1:500, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, firmata dai Componenti che ne prendono visione esonerandomi dal darne loro lettura;

c) ad eseguire a sua totale cura e spesa i frazionamenti delle aree relative alle opere di urbanizzazione, al fine di farle acquisire al patrimonio del Comune di Formigine;

d) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue e inamovibili a favore delle aziende erogatrici dei servizi e relative a elettrodotti, gasdotti, acquedotti, fognature e altre reti di pubblico interesse da realizzarsi nel comparto come opere di urbanizzazione primaria.

Le parti danno concordemente atto che durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori, e comunque fino a quando non sarà intervenuto il collaudo con esito favorevole e il successivo passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale, il Soggetto Attuatore rimarrà responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e sarà a suo esclusivo carico ai sensi del successivo art. 5 la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche.

ARTICOLO 2 bis

OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE

IN ORDINE AL DEBITO TRIBUTARIO

La società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A." si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a eseguire le opere di ristrutturazione relative alla porzione facente parte del fabbricato Ex Cantina, e a cedere tale porzione

immobiliare e relativa area cortiliva a uso comune in permuta a soddisfacimento del credito tributario vantato dal Comune come stabilito all'art. 3 comma 3 dell'Accordo art. 11 ex L.241/90 del 22/05/2019, al fine di farla acquisire al patrimonio del Comune di Formigine al termine dei lavori e collaudo effettuato con esito positivo, quale onere aggiuntivo.

La consistenza dell'immobile e il soddisfacimento del credito tributario vantato dal Comune è stata validata con perizia giurata Prot. n° 20040 del 07/07/2021 a firma del Geom. Stefano Puviani, e successiva nota del 08/07/2021 prot. 20283 in atti.

Tale porzione di fabbricato e relativa area cortiliva a uso comune (Fg. 30 Mapp. 549 parte e 667 parte) sono esattamente individuate nella planimetria Tav. n. 7 "Aree di cessione", che con me notaio firmata dai Comparenti si allega al presente atto omessane io notaio la lettura per espressa dispensa dei Comparenti.

Le opere di ristrutturazione inerenti il fabbricato "Ex Cantina" dovranno essere rispondenti agli elaborati di progetto contenuti nel piano, in particolare per l'unità immobiliare destinata a futura "farmacia comunale" corrispondente alla porzione prevista in cessione. Per tale porzione di immobile sono stati specificati gli obblighi del Soggetto Attuatore riguardo le caratteristiche costruttive e il grado di finitura nel relativo Computo metrico.

A garanzia degli adempimenti di cui sopra la società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A." ha fornito congrua e idonea fideiussione a favore del Comune di Euro 781.000,00 (Fidejussione n. _____ in data ____ prestata da _____).

ARTICOLO 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per i propri aventi causa, a garantire la realizzazione a propria cura e spesa delle opere di urbanizzazione primaria che insisteranno sulle aree individuate nelle tavole di progetto, sommariamente descritte nel progetto depositato agli atti e cioè:

- la rete viaria principale e secondaria, completa di segnaletica orizzontale e verticale, gli spazi di sosta e parcheggi;
- percorsi ciclo-pedonali a servizio dell'edificato;
- la rete di raccolta e smaltimento acque bianche e nere;
- il sistema di distribuzione dell'acqua e del gas metano;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica;
- il sistema della pubblica illuminazione;
- la realizzazione del parcheggio pubblico interrato;
- il verde attrezzato;

tutto realizzato secondo le indicazioni delle normative vigenti e le prescrizioni degli enti gestori.

Al Soggetto Attuatore è concessa la facoltà di intervenire sugli immobili interessati dalle opere in questione previste dal progetto di piano particolareggiato, dopo che saranno stati acquisiti al patrimonio comunale; durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori e comunque fino a quando non sarà avvenuto il collaudo ed il successivo passaggio in carico all'Amministrazione Comunale, il Soggetto Attuatore rimarrà responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi.

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle Opere di Urbanizzazione primaria sono specificate dal progetto esecutivo redatto nel rispetto di quanto deciso dal progetto di piano particolareggiato ed in base al quale l'Amministrazione Comunale rilascerà apposito Permesso di Costruire.

Tale progetto dovrà avere il visto delle Aziende ed Enti di erogazione dei servizi per quanto di competenza. In particolare, per gli aspetti riguardanti la rete fognaria, l'acquedotto e il gasdotto, l'illuminazione pubblica, occorrerà recepire il parere che verrà espresso dagli enti gestori competenti relativamente al progetto esecutivo degli impianti.

Contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici dovranno essere realizzati gli allacciamenti alle fognature e alle utenze dei servizi a rete citati.

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche tecniche delle urbanizzazioni primarie richieste in corso d'opera e in forma scritta dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale, rispetto al permesso di costruire delle urbanizzazioni come rilasciato, scaturite da esigenze sopravvenute di qualsiasi natura nel frattempo evidenziatesi, non risulteranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, se l'eventuale onere aggiuntivo a carico del Soggetto Attuatore non sia superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato. Nel caso le modifiche comportino un onere superiore al 10%, il Soggetto Attuatore si impegna a soddisfare ugualmente le richieste del Comune contro il versamento di un adeguato contributo di Costruzione delle suddette opere.

ARTICOLO 4

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI PER LA REALIZZAZIONE DELLE

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto attuatore dovrà provvedere a presentare al competente Ufficio Tecnico Comunale il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per conseguire il formale atto relativo alle opere di trasformazione del territorio e visto di conformità degli enti erogatori.

Tutte le opere dovranno essere eseguite in conformità a tale progetto esecutivo approvato, alla normale tecnica costruttiva e alle eventuali prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;
- all'acquisizione da parte dell'amministrazione comunale degli immobili necessari al complemento delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 2 e 3;
- al versamento di una garanzia (bancaria o assicurativa di primaria compagnia assicuratrice) corrispondente al 100% del loro costo presunto maggiorato dell'I.V.A. nella misura del 10% (dieci per cento) prevista dalla legge, e delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti (10% forfettario), come calcolato nel preventivo di spesa facente parte degli elaborati del piano Particolareggiato (di cui successivo Art.8).

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno scomputati, in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, per le percentuali relative alle opere previste dalla convenzione di piano in esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore.

L'onere afferente il costo di costruzione dovrà essere corrisposto dal Soggetto Attuatore anch'esso in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

ARTICOLO 5

POTERI DI CONTROLLO DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale, congiuntamente alla richiesta di permesso di costruire per le opere di trasformazione del territorio, il nominativo del Direttore dei lavori e quello della Ditta esecutrice, onde possa essere effettuato il controllo delle modalità di esecuzione.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o ritirare il permesso di costruire per le opere di trasformazione del territorio, qualora da parte del Soggetto Attuatore non si ottemperi a quanto indicato nella presente convenzione e alle disposizioni e prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale preposto alla sorveglianza, salvo l'applicazione dei provvedimenti contravvenzionali.

Il Comune non assumerà la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse, fino all'avvenuto collaudo e presa in carico delle medesime.

Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre, il Soggetto Attuatore, qualora si avvalga di terzi per la costruzione

anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia antimafia. Il Soggetto Attuatore si impegna a fornire al Comune il cronoprogramma di esecuzione delle opere contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle stesse, impegnandosi al rispetto del medesimo e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario, allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2012. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune, oltre che in formato cartaceo certificato da professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale.

Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, richiedendo la visita di collaudo finale.

L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione ne manterrà la supervisione, riservandosi di effettuare collaudi in corso d'opera.

Le operazioni di supervisione e di collaudo qualora non possano essere compiute

dall'Ufficio Tecnico Comunale, per carichi di lavoro correnti all'atto della richiesta che ne impediscano lo svolgimento, potranno essere svolte da un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico della Proprietà.

L'incarico professionale dovrà essere affidato al libero professionista entro tre mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera.

Detto collaudo dovrà essere effettuato a cura di un tecnico come sopra designato dall'Amministrazione Comunale, entro e non oltre tre mesi dalla data di comunicazione di fine lavori da parte della Società attuatrice delle opere.

Dovrà essere garantita la corretta esecuzione delle opere al fine di conseguire il formale collaudo di regolare adempimento delle stesse e la loro rispondenza al progetto approvato.

Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il Soggetto Attuatore è tenuto entro dieci mesi dalla comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale a ultimare o correggere le opere incomplete o male eseguite.

In caso di inadempienza si provvederà ad applicare quanto previsto al successivo art. 8.

A collaudo avvenuto e a delibera di acquisizione approvata, da assumersi entro sei mesi dalla certificazione positiva di collaudo, il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune di Formigine tutte le Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria.

A decorrere dalla data di approvazione del collaudo il Soggetto Attuatore dovrà

costituire una polizza fideiussoria indennitaria di durata biennale (ai sensi dell'Art. 102 del D.lgs. 50/2016) quantificata nel 20% (venti per cento) dell'importo complessivo dei lavori risultante dal preventivo di spesa approvato a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero dei rischi derivanti da vari difetti costruttivi, e a garanzia dell'attecchimento delle piante e degli arbusti, da stipularsi a favore dell'Amministrazione Comunale.

Rimane inteso che la manutenzione di tutte le aree pubbliche e opere pubbliche resterà a carico del Soggetto Attuatore fino a quando:

- a) Le opere non saranno ultimate
- b) Il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole
- c) Non sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore si impegna a redigere la progettazione esecutiva secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LLPP e in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli Uffici Tecnici Comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato, nonché il piano di manutenzione

redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2012. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune, oltre che in formato cartaceo certificato da professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale.

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per i propri aventi causa, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria, che insisteranno sulle aree individuate nella Tav. n. 7 di progetto "Aree di cessione".

Il Soggetto Attuatore dovrà realizzare i parcheggi pubblici rientranti in tale categoria di opere e attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde di urbanizzazione secondaria in conformità alle prescrizioni di progetto del Piano Particolareggiato e del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione (Messa a dimora alberature, arredo urbano, impianto di irrigazione e di illuminazione, recinzione, ecc.).

Eventuali modificazioni delle urbanizzazioni richieste in corso d'opera e in forma scritta dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale, rispetto al permesso di costruire delle urbanizzazioni come approvato, scaturite da esigenze sopravvenute di qualsiasi natura nel frattempo evidenziatesi, non risulteranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, se prive di onere aggiuntivo a carico del Soggetto Attuatore come da computo metrico estimativo delle stesse allegato al permesso di Costruire delle suddette opere. Nel caso in cui le modifiche richieste dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico e come sopra giustificate comportino una spesa aggiuntiva non maggiore al 10% dal costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato, le stesse saranno a carico del Soggetto Attuatore e non costituiranno modifica alla presente convenzione. Se invece tali modifiche risulteranno maggiori del 10%

del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato, il Soggetto Attuatore si impegna a soddisfare ugualmente le richieste del Comune contro il versamento di un adeguato contributo secondo modalità da concordarsi.

Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, dovranno essere preventivamente autorizzate dietro rilascio di idonea garanzia di attecchimento.

La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria dovrà avvenire nel rispetto dei tempi stabiliti e il collaudo sarà effettuato secondo le modalità definite al precedente Art. 5.

A seguito della determina dirigenziale di accettazione del collaudo delle opere rimarrà in capo al Soggetto Attuatore l'obbligo di garantire a mezzo di polizza fideiussoria biennale l'attecchimento delle piante e degli arbusti, come definito al precedente Art.5.

In relazione al programma edilizio, inoltre, dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria in base a quanto definito dal precedente Art. 4.

Le opere saranno eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti e risultanti dai pareri allegati ai relativi progetti esecutivi.

ARTICOLO 7

TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto sono state previste in due stralci:

- il primo stralcio (come perimetrato nelle planimetrie di piano), le cui opere

sono state collaudate con certificato di Collaudo del 07/10/2016 prot. 21843, di cui alla Determina di presa d'atto n. 479 del 13/10/2016 e prese in consegna anticipata e parziale con determina n. 353 del 03/09/2015 e n.415 del 01/09/2016;

- il secondo stralcio (come perimetrato nelle planimetrie di piano), dovrà essere concluso entro e non oltre il 31/12/2022, fatto salvo il buon esito del trasferimento all'amministrazione comunale degli immobili di cui al precedente art.4;

Contestualmente alla presentazione del permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione (in particolare del parcheggio interrato) potranno essere presentati i permessi di costruire relativi ai lotti 1-2; la presentazione della SCEA - Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità dei suddetti lotti potrà essere avanzata solo successivamente all'avvenuto collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

La società attuatrice è consapevole, che il mancato rispetto dei termini e dei tempi delle rispettive fasi, comporterà la sospensione di tutti i lavori in corso.

Qualora le opere realizzate per stralci non risultino completate entro la data prevista al presente articolo ovvero solo in parte eseguite ovvero non collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite secondo la normale tecnica costruttiva, l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere alla escussione della garanzia fidejussoria prestata e ad eseguire direttamente le opere ovvero a richiedere al Soggetto Attuatore l'ultimazione e/o rifacimento delle opere non correttamente eseguite, entro dalla data di comunicazione da parte dell'amministrazione comunale.

Trascorso inutilmente tale termine, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme versate a garanzia, di cui al successivo art. 8 e facendo gravare sul Soggetto Attuatore, o aventi causa, le eventuali maggiori spese.

ARTICOLO 7bis

TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE RELATIVE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO EX CANTINA IN CESSIONE

La opere di ristrutturazione relative alla porzione di fabbricato ex Cantina (porzione terra cielo in cessione e area cortiliva a uso comune con servitù con riferimento a Tav. 7 "Aree in cessione"), prevista in permuta a soddisfacimento del credito tributario vantato dal Comune come stabilito all'art. 3 comma 3 dell'Accordo art 11 ex L.241/90 del 22/05/2019, finalizzate all'acquisizione dell'immobile al patrimonio del Comune di Formigine, potranno essere realizzate anche successivamente alle fasi di esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione e comunque entro e non oltre il 19/03/2024, data di scadenza della validità della presente Convenzione.

ARTICOLO 8

GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Il Soggetto Attuatore dà atto che il costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto della presente convenzione -opere 2° stralcio- come calcolato nel preventivo di spesa facente parte degli elaborati del Piano Particolareggiato, ammontano a Euro 946.846,56

(novecentoquarantaseimilaottocentoquarantasei virgola cinquantasei). L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel comparto di intervento ammontava a Euro 1.491.540,38 (unmilionequattrocentonovantunomilacinquecentoquaranta virgola trentotto), suddivisi in opere 1° stralcio, completamente eseguite, che ammontano a Euro 544.693,82 (cinquecentoquarantaquattromilaseicentonovantatre virgola ottantadue), ed opere del 2° stralcio, da completare, che ammontano a Euro 946.846,56 (novecentoquarantaseimilaottocentoquarantasei virgola cinquantasei).

Il Soggetto Attuatore dà concordemente atto che, a seguito dell'avvenuto collaudo parziale con prescrizioni delle opere di urbanizzazione del 1° stralcio attuativo e della presa d'atto dello stesso da parte dell'Amministrazione Comunale con determinazione Dirigenziale n. 479 del 17/10/2016, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative al 2° stralcio attuativo ancora da realizzare ammonta ad Euro 435.344,17 (quattrocentotrentecinquemilatrecentoquarantaquattro virgola diciassette), corrispondente al 100% (cento per cento) del loro costo presunto, come calcolato nel preventivo di spesa facente parte degli elaborati del Piano Particolareggiato.

A garanzia dell'esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e agli altri impegni assunti con la presente convenzione, vengono consegnate a favore del Comune di Formigine, da parte del Soggetto Attuatore, per sé e per gli aventi causa, idonee garanzie fidejussorie bancarie o assicurative di primaria compagnia con

rinuncia del beneficio della preventiva escussione, come di seguito articolate:

1. per l'importo pari a Euro 522.413,00 (cinquecentoventiduemilaquattrocentotredici virgola zero) a garanzia dell'esatto adempimento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, comprensivo: del 100% del costo presunto delle opere, dell'IVA di legge, delle spese tecniche, come calcolato nella previsione di spesa facente parte del Piano Particolareggiato (Garanzia Fidejussoria/bancaria n. _____ in data ____ prestata da _____);
2. per l'importo pari a Euro 781.000,00 (settecentottantunomila virgola zerozero) a garanzia della cessione della porzione immobiliare, completamente ristrutturata come da elaborati in atti e secondo le modalità previste nel computo metrico; dell'esatto adempimento, in termini e di rispetto delle tempistiche di esecuzione e cessione delle stesse, inerenti la porzione di fabbricato ex Cantina prevista in cessione in permuta, a soddisfacimento del credito tributario vantato dal Comune come stabilito all'art. 3 comma 3 dell'Accordo art 11 ex L.241/90 del 22/05/2019, comprensivo dell'IVA di legge (Garanzia Fidejussoria/bancaria n. _____ in data ____ prestata da _____);
3. polizza assicurativa per l'importo pari a Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero) a copertura degli eventuali danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere preesistenti, verificatesi nel corso dei lavori e copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte (Polizza Assicurativa n. _____ in data ____ prestata da _____).

Le garanzie possono essere costituite a mezzo fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n.348/1982, previsti per costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art.107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al D.Lgs. n.385 del 1/9/1993), con obbligazione assunta a prima richiesta, di parziale escussione da parte del comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi, e avrà scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. In ogni caso i soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

Le fidejussioni potranno essere proporzionalmente ridotte in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Soggetto Attuatore, con lettera del Dirigente dell'Area Tecnica.

Esse non potranno in ogni caso ridursi a meno del 10% (dieci per cento) dell'importo iniziale.

La residua parte sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo delle opere.

A decorrere dalla data ufficiale di presa in carico il Soggetto Attuatore dovrà costituire una polizza fideiussoria di durata biennale quantificata nel 20% dell'importo complessivo dei lavori risultante dal preventivo di spesa allegato al Piano Particolareggiato, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione collaudate, ovvero dei rischi derivanti da vari difetti costruttivi, da stipularsi a favore dell'Amministrazione Comunale.

Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi le norme in materia di garanzie e coperture assicurative per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. 50/2016 e nel relativo Regolamento di Esecuzione e Attuazione.

Le parti danno concordemente atto che costituisce inadempimento contrattuale il mancato rispetto dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 7 e 7bis.

Si dà altresì atto che, nel caso l'amministrazione comunale ritenesse di utilizzare l'apposita garanzia versata, questa dovrà essere opportunamente adeguata secondo gli indici annuali ISTAT per ogni anno trascorso.

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore per sé e per i propri aventi causa, conviene per l'assunzione delle sottoelencate obbligazioni e si impegna a picchettare, conformemente ai progetti di piano particolareggiato e delle opere di urbanizzazione, tutte le aree destinate alla realizzazione di dette opere, sia pubbliche che ad uso pubblico.

Il Soggetto Attuatore è consapevole, che il mancato rispetto dei suddetti termini e dei tempi delle rispettive fasi, comporterà la sospensione di tutti i lavori in corso.

ARTICOLO 9

AGIBILITÀ E ABITABILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Le Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e di agibilità (SCEA) dei fabbricati del comparto dei lotti n.1-2-3-4 potranno essere inoltrate agli uffici comunali competenti solo successivamente ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dopo aver conseguito positivamente il

collaudo.

In particolare dovranno verificarsi le seguenti condizioni:

- gli impianti a rete dovranno essere funzionalmente collegati, correttamente funzionanti e corredati dei relativi contratti di esercizio stipulati con gli enti gestori;
- le aree pubbliche dovranno essere accessibili in sicurezza;
- gli eventuali accantieramenti su aree interferenti con opere collaudate e prese in carico, dovranno essere opportunamente recintate al fine di permettere la fruizione pubblica di queste ultime in sicurezza;
- le unità ecologiche di base previste dovranno essere posizionate al fine di garantire il servizio di conferimento.

Le Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e di agibilità (SCEA) inoltrate in mancanza delle condizioni di cui sopra verranno sospese in attesa di perfezionamento.

Il disattendere quanto disposto dal presente articolo implicherà l'adozione delle sanzioni e dei provvedimenti conseguenti previsti dalla normativa nazionale e regionale.

ARTICOLO 10

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI SINGOLI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati (lotti 1, 2, 3, 4 e 5), è subordinato alla stipula della presente convenzione e potrà essere contestuale al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione secondo la tempistica e le fasi illustrate al precedente articolo 7 .

Nel caso fossero danneggiate nel corso dei lavori le opere di urbanizzazione già realizzate, il Soggetto Attuatore ha l'obbligo del ripristino, pena la sospensione delle SCEA di agibilità.

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle opere di urbanizzazione. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

Dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione, all'atto di rilascio dei singoli permessi edilizi, sulla base di quanto riportato dall'Art. 4.

La presentazione delle SCEA di agibilità/abitabilità per gli edifici sarà subordinato all'avvenuta ultimazione e al perfetto funzionamento delle opere di urbanizzazione nei tempi e nei modi previsti dalla presente convenzione.

ARTICOLO 10 bis

VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Soggetto Attuatore avrà la possibilità, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di predisporre ulteriori varianti al suddetto Piano Particolareggiato.

ARTICOLO 11

ONERI FISCALI E ACCESSORI

Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Per tali atti saranno richieste l'esenzione fiscale e le agevolazioni delle imposte di registro relative secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 12

CONTROVERSIE E SANZIONI

Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere in cessione in permuta si fa espresso riferimento a quanto riportato ai precedenti artt. 7, 7 bis e 8.

Costituiscono inadempimento della presente convenzione il mancato rispetto delle obbligazioni previste agli artt. 2-2bis-7-7bis.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre delle garanzie di cui all'art.8 nel modo più ampio, con rinuncia espressa a ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare, facendo gravare sul Soggetto Attuatore l'eventuale maggiore spesa.

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché alle N.T.A., al Regolamento Edilizio e al P.R.G. previgenti e al PSC, POC e RUE del Comune di Formigine (MO) vigenti alla stipula della presente convenzione.

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

ARTICOLO 13

PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

La presente convenzione, stipulata ad integrazione della convenzione Rep.

114639 fascicolo 33406 del 19/03/2008, con validità di anni dieci a partire dalla data di stipula, tenuto conto:

- dell'art.30 comma 3 bis della Lg. n.98 del 9 agosto 2013 (Decreto del Fare) che dispone che le convenzioni urbanistiche stipulate prima del 31.12.2012 sono prorogate di 3 anni;

- dell'art.10 comma 4 bis della L.120 del 11 settembre 2020 (Decreto Semplificazioni) che dispone la proroga di 3 anni del termine di validità, nonché dei termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 1150/1942, , nonché dei termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formatisi al 31 dicembre 2020, che hanno usufruito della proroga di cui all'art. 30, comma 3-bis, del D.L. 69/2013;

rimarrà in validità fino al 19/03/2024 e questo risulterà essere il termine finale per il rilascio dell'ultimo permesso di costruire, fatti salvi i termini eventualmente più ridotti fissati nell'ambito della convenzione per l'attuazione del piano e salvo che le parti contraenti si accordino, in qualunque momento prima della scadenza, per prorogarli o rinnovarli, con eventuali modifiche e integrazioni degli accordi, per un ulteriore periodo di tempo.

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e suoi aventi causa a richiamare tutte le prescrizioni ed i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree e dei fabbricati oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, anche in caso di alienazione avvenuta a causa di fallimento, esplicitando che gli acquirenti sono a conoscenza dei contenuti; in caso di eventuali inadempimenti di patti il Soggetto Attuatore verrà ritenuto responsabile nei confronti del

Comune di Formigine.

In ogni atto di compravendita relativo al presente Piano Particolareggiato, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile o lotto acquistato è soggetto al Piano Particolareggiato denominato "Ex Cantina Sociale" e alla relativa convenzione.

Contestualmente all'alienazione delle unità immobiliari facenti parte dell'intervento di comparto, potranno essere trasferite a terzi le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle opere legate alla presente convenzione alle seguenti condizioni: che i terzi dichiarino:

- a) di ben conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune di Formigine in ottemperanza alla presente convenzione con particolare riguardo agli Artt. 7, 7 bis, 8 e 9;
- b) di accollarsi ogni onere in dipendenza di ciò a garanzia del comune per il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto;
- c) di impegnarsi a comunicare obbligatoriamente e trasmettere il rogito di acquisto all'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In tutti i casi i successori degli attuatori iniziali resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

E' data facoltà al Soggetto Attuatore di organizzare eventi di promozione commerciale dell'intervento sulle aree oggetto di convenzione.

Le parti danno concordemente atto che:

- verrà individuata un'area limitrofa alla rotatoria su via Pascoli, compatibilmente con le prescrizione del "Codice della Strada", nella quale il Soggetto Attuatore potrà apporre marchi, loghi e messaggi pubblicitari;
- il Soggetto Attuatore potrà inoltre allestire il cantiere e in particolare la recinzione esistente e la struttura che sarà installata sulla facciata principale del vecchio manufatto edilizio, con teli di tipo leggero, che riproducono immagini varie della brochure e inerenti l'intervento: le fasi del cantiere, del progetto, la tipologia dell'intervento futuro.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di Formigine.

Il Comune di Formigine prende anche atto che il Soggetto Attuatore ha fornito al Comune di Formigine a garanzia delle obbligazioni assunte di cui allo stesso art. 8 e per gli importi ivi previsti:

- a) polizza fidejussoria n. emessa in data da per un importo massimo garantito di Euro 522.413,00 (cinquecentoventiduemilaquattrocentotredici virgola zero);
- b) polizza fidejussoria n. emessa in data da per un importo massimo garantito di Euro 781.000,00 (settecentottantunomila virgola zerozero);
- c) polizza assicurativa n. emessa in data daper un importo massimo garantito di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero) a copertura delle obbligazioni di cui all'art. 8.

ART. 15

SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese relative al presente atto, dipendenti e conseguenti si assumono a carico della società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A.", che richiede la tassazione ad imposte fisse prevista dalle leggi vigenti in materia.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che è stato da me letto ai Componenti e da essi a mia interpellanza, approvato.

Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mio pugno su questi fogli bollati per pagine e fin qui della successiva e sottoscritto in calce ed in margine dai Componenti e da me Notaio a norma di legge alle ore e minuti

F.to Alessandro Malavolti

F.to Stefano Frascari

F.to ----- - Notaio.

Comune con prot.n. del