

REPERTORIO N.

MATRICE N.

CONVENZIONE URBANISTICA PER VARIANTE NON SOSTANZIALE DI ALLINEAMENTO AI CONTENUTI DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 15 FEBBRAIO 2023 Rep. n. 2911-2010 (VARIANTE N. 5) AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "EX CANTINA SOCIALE"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno , il giorno del mese di .

- -

In Bologna, via Dante n. 6.

Avanti a me dottor **Giulio Errani**, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna ed ivi residente, sono presenti:

MALAVOLTI arch. ALESSANDRO, nato a il, domiciliato per la carica in Formigine, Via Unità d'Italia n. 26, il quale 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 Territorio, 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 4 novembre 2019, a quanto infra autorizzato in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 22 luglio 2021, esecutiva ai sensi di legge, ed in attuazione della determinazione del Dirigente dell'Area Tecnica Programmazione e Gestione del Territorio n. 109 del giorno 1 marzo 2024, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**, delibera e determina per la quale lo stesso dichiara che, dalla data della stessa ad oggi, non sono intervenute modifiche ai poteri rappresentativi;

domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, che interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di procuratore per conto ed in rappresentanza della società:

"FERRUCCIO FRASCARI S.P.A.", società unipersonale, con sede in Bologna (BO) via Mazzini n. 7, capitale sociale euro 12.000.000,00, interamente versato, partita I.V.A. 00892050378, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 00892050378, numero R.E.A. di Bologna: 208720, in forza di procura ricevuta dal notaio dott. Andrea Errani in data 5 luglio 2017 rep. 96415/33445 registrata a Bologna il 21 luglio 2017 n. 13866, iscritta al Registro Imprese di Bologna in data 25 luglio 2017; (di seguito denominato **"Soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato Ex Cantina Sociale"** o più brevemente anche **"Soggetto Attuatore"**);

domiciliata per la carica in Bologna, via Mazzini n. 7, la quale interviene al presente atto non in proprio, bensì quale procuratrice, in nome, per conto ed in legale rappresentanza della società:

"AGRICOLA PIANORO S.R.L.", società unipersonale, con sede in Bologna (BO) Via Mazzini n. 7, capitale sociale euro 4.000.000,00, interamente versato, partita I.V.A. 04125930372, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 04125930372, numero R.E.A.:342385, in forza di procura ricevuta dal Notaio dott. Maurizio Baldacchino di Portoferraio in data 7 giugno 2023 rep. 96480/20521, iscritta al Registro Imprese di Bologna in data 15 giugno 2023; (di seguito denominato **"Soggetto proprietario delle aree del Piano Particolareggiato Ex Cantina Sociale"**).

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

Premesso che:

= la società **"AGRICOLA PIANORO S.R.L."** è divenuta proprietaria, per acquisto fatto dalla **"FERRUCCIO FRASCARI S.P.A."**, Soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato Ex Cantina Sociale", con atto da me ricevuto in data 14 settembre 2023 rep. 3932/2690 registrato a Bologna il 26 settembre 2023 al n. 41602 e trascritto a Modena il 26 settembre 2023 art. 20002, degli immobili, compresi nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata comparto B.4.8 denominato "Ex Cantina Sociale", Comparto B - confinante con Via San Giacomo ad est, Via Pascoli a Sud, comparto "Via San Giacomo Ovest" a nord ed altre ragioni ad ovest - situati nel Comune censuario e amministrativo di Formigine (MO) e identificati:

al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 30 mappale 549 di 340 mq (ente urbano)

Foglio 30 mappale 667 di 1548 mq (ente urbano)

Foglio 30 mappale 668 di 1184 mq (ente urbano)

Foglio 30 mappale 669 di 1081 mq (ente urbano)

Foglio 30 mappale 671 di 1086 mq (ente urbano)

Foglio 30 mappale 672 di 1114 mq (ente urbano)

e al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 30 mappale 549 sub. 1, piano T-1, cat. C3, classe 4, mq. 274, superficie catastale totale: 330 mq. R.C.E. 1.117,92

Foglio 30 mappale 549 sub. 2, piano 1, cat. A2, classe 4, vani 5,5, superficie catastale totale: 112 mq., totale escluse aree scoperte: 112 mq. R.C.E. 539,70

Foglio 30 mappale 549 sub. 3, piano T-1, cat. A2, classe 4, vani 10,5, superficie catastale totale: 224 mq., totale escluse aree scoperte: 224 mq. R.C.E. 1.030,33

Foglio 30 mappale 667, piano T, cat. F1, mq. 1548

Foglio 30 mappale 668, piano T, cat. F1, mq. 1184

Foglio 30 mappale 669, piano T, cat. F1, mq. 1081

Foglio 30 mappale 671, piano T, cat. F1, mq. 1086

Foglio 30 mappale 672, piano T, cat. F1, mq. 1114

come risulta dall'estratto di mappa che si allega alla presente sotto la **lettera "B"**,

= 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;

= 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 maggio 1998, successivamente modificato e integrato da varianti specifiche;

= che gli strumenti urbanistici comunali ora vigenti sono:

- PSC approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 7 marzo 2013 e variante n. 1 al PSC approvata con delibera del Consiglio Comunale n.68 del 26 luglio 2018 e variante n. 2 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 27 ottobre 2022;

- POC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 93 dell'11 dicembre 2014 in vigore dal 14 gennaio 2015; successiva variante n. 1 al - POC (POC2016) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 10 novembre 2016 in vigore dal 30 novembre 2016;

- POC 2017 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 19 aprile 2018 in vigore dal 02 maggio 2018; variante n. 1 al POC 2017 approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26 novembre 2020 in vigore dal 09 dicembre 2020, variante n. 2 approvata con deliberazione di C.C. n. 85 del 27 ottobre 2022 in vigore dal 09 novembre 2022 e deliberazione di C.C. n. 6 del 26 gennaio 2023 di revoca parziale, in vigore dal 15 febbraio 2023;

- RUE approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 7 marzo 2013, e successive varianti approvate con delibere del Consiglio Comunale n. 63 del 21 novembre 2013, n. 92 del giorno 11 dicembre 2014, n. 64 del 30 giugno 2016, n. 27 del 27 marzo 2018, n. 38 del 19 aprile 2018, e n. 116 del 26 novembre 2020 e variante n. 8 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 24 novembre 2022 in vigore dal 21/12/2022;

= il Comune di Formigine ai sensi della L.R. n. 24/2017, con deliberazione di Giunta Comunale n. 77 del 26/05/2023, ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) completa di tutti gli elaborati costitutivi, ed ha stabilito che l'assunzione della proposta di Piano non comporta l'entrata in vigore del regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della medesima legge;

= che l'area oggetto della presente convenzione è classificata:

- dal vigente PSC come parte dell'ambito AUC_B - Ambiti consolidati caratterizzati da omogeneità di

impianto urbanistico in quanto frutto di piani attuativi recenti e/o in corso di consolidamento sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti;

- dal vigente RUE come ambito AUC3 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento;

= l'area oggetto della presente convenzione era 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 giorno 1 agosto 2001 è stata rilasciata l'Autorizzazione a presentare il piano ai sensi del comma 2° dell'art. 25 della Legge Regionale 47/78;

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

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

= in data 14 luglio 2004 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica ricevuta dal Notaio dott. Giulio Dallari rep. 107470/28433, trascritta a Modena il 28 luglio 2004 all'art. 14541;

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

= in data 19 marzo 2008 è stata stipulata l'integrazione alla Convenzione Urbanistica con atto del Notaio dott. Giulio Dallari rep. 114639/33406, trascritto a Modena il 7 aprile 2008 all'art. 6844;

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

= in data 16 dicembre 2013 è stata stipulata Convenzione Urbanistica con atto del Notaio dott. Giulio Dallari rep. 121404/37926, trascritto a Modena il 31 dicembre 2013 all'art. 17900, sostituendo integralmente gli atti precedentemente stipulati il 14/7/2004 ed il 19/3/2008;

= con delibera di G.C. n. 45 del 2 aprile 2015 è stata approvata Variante n°3 al piano suddetto;

= in data 28 luglio 2015 è stata stipulata convenzione urbanistica con atto del Notaio dott. Giulio Dallari rep. 122948/38848, trascritta a Modena il 5 agosto 2015 all'art. 13016 e successivamente modificata con atto del Notaio dott. Giulio Dallari in data 19 luglio 2016 rep. 123768/39381, trascritto a Modena il 28 luglio 2016 all'art. 13142.

Premesso inoltre 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;

= in data 27 gennaio 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;

= con comunicazione del 31 luglio 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;

= con determinazione n. 353 del 4 settembre 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;

= con determinazione n. 447 del giorno 1 settembre 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;

= con determinazione n. 479 del 17 ottobre 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 7 ottobre 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;

= con atto del 15 giugno 2022 a ministero del Notaio Valentina Montorsi rep. n.7323/5452, trascritto a Modena il 17 giugno 2022 art. 13884, sono state acquisite al patrimonio comunale, dalla curatela del

fallimento della società DI MATTEO S.R.L., le aree distinte al catasto terreni al foglio 30 mappali 670, 673, 674, di cui infra.

Considerato 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 dicembre 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 dicembre 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 costituite 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. si specifica che 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 terreni del comune di Formigine al Foglio 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 terreni del Comune di Formigine al foglio 30, mappali 668, 669, 667, 671, 672, ed un edificio parzialmente demolito comprendente alcune unità immobiliari identificate al catasto fabbricati al foglio 30 mapp. 549/1 cat. C/3 rendita catastale pari ad € 1.117,92, Foglio 30 mapp 549/2 cat. a/2 rendita catastale 539,70 e foglio. 30 mapp 549/3 rendita catastale pari ad € 1.030,00;

6. in data 12 luglio 2018 è stato dichiarato il fallimento della società Di Matteo S.r.l. in liquidazione, fall. n. 98/2018, depositato il 17 luglio 2018. In data 27 settembre 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. con atto autenticato nelle firme dal Notaio dott. Andrea Errani rep. n. 97738/34239, registrato a Bologna il 10 luglio 2018 al n. 12745, è stato perfezionato l'acquisto delle quote della DM Comparto B s.r.l. da parte della società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A.";

= con deliberazione del C.C. n. 34 del 10 aprile 2019 è stata 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 Variante n. 4 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;

= con atto di vendita ricevuto dal Notaio dott. Andrea Errani in data 29 aprile 2019 rep. 98935/34983, registrato a Bologna il 7 maggio 2019 al n. 8633 e trascritto a Modena il giorno 8 maggio 2019 all'art. 8588, la società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A." ha acquistato dalla società "DM COMPARTO B SRL" le aree sopra descritte distinte al catasto terreni del Comune di Formigine al foglio 20 mappali 549, 667, 668, 669, 671 e 672;

= che tale comparto è costituito da 5 lotti edificabili aventi complessivamente una potenzialità edificatoria di mq. 4.529 di Superficie Utile (SU) di cui mq. 4.040 a funzioni residenziali e mq. 489 a funzioni direzionali/commerciali;

= che il lotto n. 5 è altresì caratterizzato da una porzione di un fabbricato collabente originariamente parte del complesso produttivo denominato "Cantina Sociale";

= con Accordo, ex articolo 11 legge n. 241 del 07 agosto 1990, sottoscritto in data 20 maggio 2019 Rep. 103549, registrato a Modena in data 22 maggio 2019 al n. 2625, all'art 3 commi 2 e 3 il nuovo Soggetto

Attuatore, "Ferruccio Frascari S.p.A.", si impegnava:

- 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";

- 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 5 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica;

= come da precedente punto 4., a seguito del fallimento della società Di Matteo S.r.l in liquidazione, come da Nota Tecnica del CTU Geom. Marco Partesotti, risultavano pertanto acquisite all'attivo fallimentare alcune modeste porzioni di terreno, con urbanizzazioni, nel comparto edificatorio denominato comparto B.4.8 "Ex Cantina Sociale" di Formigine, identificate al Foglio 30 mappali 670, 673 e 674, rispettivamente descritte come cabina elettrica, parcheggio interrato e area urbana. Essendo tali aree, prive peraltro di valore commerciale, per convenzione stipulata dalla società, destinate alle opere di urbanizzazione del comparto e dovendo essere acquisite al patrimonio comunale in quanto necessarie al completamento dei lavori di urbanizzazione da parte del nuovo Soggetto Attuatore subentrato, l'Amministrazione ha inoltrato, in data 21/04/2021 a firma del curatore fallimentare Avv. Claudio Previdi, richiesta di trasferimento al Comune delle porzioni di terreno ubicate nel suddetto comparto, identificate al Fg. 30 Mapp. 670, 673, 674; = in data 22 maggio 2021 il Giudice Delegato Dott.ssa Camilla Ovi, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori, ha rilasciato Nulla Osta all'istanza per autorizzazione a trasferimento delle aree sopra citate, pervenuto in data 01/06/2021 prot. n. 15693;

= la società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A.", attraverso i propri Tecnici, in seguito alla possibilità contenuta nella delibera n. 34 del 10 aprile 2019, in data 07 aprile 2021 prot. 9644 e successive integrazioni in data 13 maggio 2021 prot. 13714 e in data 21 maggio 2021 prot.14551, ha presentato Variante n. 4 al Piano Particolareggiato "Ex Cantina Sociale";

= con deliberazione del C.C. n. 78 del 22 luglio 2021 è stata approvata Variante n°4 al piano suddetto, finalizzata all'ultimazione del sub comparto B, delle relative opere di urbanizzazione ed al soddisfacimento del debito tributario nei confronti del Comune di Formigine, autorizzando l'acquisizione al patrimonio comunale, in permuta al debito tributario, di una porzione immobiliare facente parte dell'immobile denominato "Ex Cantina" di cui al Lotto 5, dando inoltre mandato di acquisire al patrimonio comunale gli immobili necessari al completamento delle opere di urbanizzazione come descritto nello schema di Convenzione, così come autorizzato con nota del Tribunale di Modena, acquisita con prot.15693 del 01/06/2021, secondo le modalità in essa indicate;

= con determina dirigenziale n. 289 in data 07 giugno 2022, il Comune di Formigine ha deliberato l'acquisizione al patrimonio comunale della seguente porzione di area posta in Comune di Formigine e precisamente:

- opere di urbanizzazione censite al Catasto Fabbricati del Comune di Formigine al foglio 30, con i mappali 674, 670 e 673;

= con atto del 15 giugno 2022 a ministero del Notaio Valentina Montorsi rep. n.7323/5452 trascritto a Modena il 17 giugno 2022 art. 13884, sono state acquisite, dalla curatela del fallimento della società DI MATTEO S.R.L., al patrimonio comunale le aree distinte al catasto terreni al foglio 30 mappali 670, 673, 674, di cui infra;

= in data 15 settembre 2022 è stata stipulata convenzione urbanistica tra il Comune di Formigine e la società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A.", per Variante n. 4 al Piano Particolareggiato "Ex Cantina Sociale", con atto da me ricevuto rep. 2002/1399, registrato a Bologna il 28 settembre 2022 al n. 46874 e trascritto a Modena il 29 settembre 2022 art. 21578.

Considerato inoltre che:

= la potenzialità edificatoria del Piano Particolareggiato "Ex Cantina Sociale", derivata dall'attuazione del previgente Piano Regolatore Generale in vigore fino a Marzo del 2013, appare oggi sproporzionata rispetto allo sviluppo del tessuto urbanistico adiacente, costituito prevalentemente di fabbricati di altezze contenute e con un limitato numero di alloggi;

= in particolare l'attuazione del "Lotto 5" mediante edificazione di 14 unità immobiliari, compromette definitivamente la configurazione architettonica del fabbricato esistente "Ex Cantina" riconosciuto dalla

comunità locale quale edificio di interesse storico-testimoniale;

= pertanto con deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 18 novembre 2021 è stato approvato lo schema di Accordo ai sensi dell'art. 18 e dell'art. 30, comma 10, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, nonché dell'art. 11 L. 241/1990, tra il Comune di Formigine, la società Ferruccio Frascari S.p.a. e i signori Arnò Amalia, Dalle Luche Anna Chiara, ed altri - proprietari dell'ambito Ans2.3 (Via XX Settembre - Via Focherini), Formigine (scheda normativa U del POC Variante n°2 del 2021 al POC 2017) -, accordo sottoscritto in pari data, che autorizza la presentazione di specifica variante al Piano Particolareggiato "Ex Cantina Sociale";

= con tale Accordo si prevede la delocalizzazione di una quota pari a 1.500 mq di SU della superficie oggi realizzabile nel comparto "Ex Cantina Sociale", presso il comparto denominato "ANS 2.3 - via XX Settembre - via Focherini", posto a meno di 200 metri di distanza, al fine di armonizzare l'assetto urbanistico del nascente comparto con l'edificio circostante, salvaguardando nel contempo la porzione residua del fabbricato "Ex Cantina" attraverso:

- l'eliminazione della previsione realizzativa del nuovo edificio residenziale nel Lotto 5;
- il recupero della facciata e dei volumi laterali del fabbricato esistente nel Lotto 5;
- la creazione di percorsi pedonali in attraversamento;
- la conferma della destinazione del piano terra a commerciale/terziario;

= con deliberazione del C.C. n. 123 del 16 dicembre 2021 il Comune di Formigine ha adottato la Variante n°2 al Piano Operativo Comunale (POC) 2017 con valenza di PUA, poi approvata con deliberazione C.C. n. 86 del 27 ottobre 2022, la cui proposta di Variante riguarda contestualmente l'ambito Auc3, relativo al comparto urbanistico denominato B.4.8 "Ex Cantina Sociale", oggetto di Piano Particolareggiato (PP) vigente, approvato ai sensi del PRG previgente e in corso di completamento, il comparto denominato "ANS 2.3 - via XX Settembre - via Focherini" a Formigine, Scheda Normativa "U", con allegato l'accordo ex art. 18 di che trattasi;

= in data 15 febbraio 2023, con atto da me ricevuto è stata stipulata la Convenzione urbanistica Repertorio n. 2911, Fascicolo n. 2010, registrato a Bologna il 2 marzo 2023 al n. 9390 e trascritto a Modena il 3 marzo 2023 art. 4387, relativa al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Ambito ANS2.3 via XX settembre - via Focherini" ed al comparto urbanistico B.4.8 denominato "Ex Cantina Sociale", a Formigine; nella convenzione sottoscritta dalle parti è stata prevista la delocalizzazione nell'ambito ANS2.3 di una parte pari a 1.500 mq di SU della superficie realizzabile nel PP denominato "Ex Cantina Sociale", riequilibrando la potenzialità edificatorie dei due comparti;

= la società "FERRUCCIO FRASCARI S.p.A", in adempimento delle obbligazioni del relativo Accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto tra le parti, con particolare riferimento alla ridefinizione della SU e del numero delle unità immobiliari massime del comparto, alla conseguente distribuzione delle unità immobiliari ed alle modalità di intervento sul fabbricato esistente del Lotto 5, attraverso i propri Tecnici, in seguito alla possibilità contenuta nella delibera del C.C. n. 123 del 16/12/2021, ha presentato Variante non sostanziale (n. 5) di allineamento grafico ai contenuti della suddetta Convenzione al Piano Particolareggiato "Ex Cantina Sociale" in data 21 dicembre 2021 con prot. 38205 e 38212, e successive integrazioni in data 15 giugno 2023 con prot.22683 , in data 22 novembre 2023 con prot.43496 e in data 23 novembre 2023 con prot.43763;

Il Piano Particolareggiato così come integrato dalla Variante non sostanziale (n. 5) approvata con delibera di G.C. n. 17 del giorno 08 febbraio 2024:

a) è costituito dai seguenti elaborati presentati con i protocolli sopra citati, salvo diversa indicazione riportata:

- A - Relazione illustrativa,
- B - Inquadramento urbanistico,
- C - Estratti catastali e relativi certificati di partita,
- D - Elaborato fotografico (prot.9644 del 07.04.2021, approvato con Variante n. 4 del 2021),
- 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 - Progetto-Schema Tipologie Edilizie Edificio A,
 09.02 - Progetto-Schema Tipologie Edilizie Edificio B,
 09.03 - Progetto-Schema Tipologie Edilizie Edificio C,
 09.04 - Progetto-Schema Tipologie Edilizie Edificio D,
 09.05.01 Progetto-Schema Piano Interrato Edificio A-B-C-D,
 09.05.02 - Progetto - Prospetti Edifici A-B-C-D,
 09.06.01 - Ex Cantina Sociale - Stato Attuale - Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo,
 09.06.02 - Ex Cantina Sociale - Approvato Variante 4 - Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo,
 09.07.01 - Ex Cantina Sociale - Stato Attuale - Prospetti sezioni,
 09.07.02 - Ex Cantina Sociale - Approvato Variante 4 - Prospetti Sezioni,
 09.08 - Ex Cantina Sociale - Progetto Variante 5 - Prospetti Sezione,
 09.09 - Progetto - LOTTO 5 Sezioni di scavo,
 09.10 - Ex Cantina Sociale - Progetto Variante 5 - Pianta Piano Terra, Piano primo, Piano secondo,
 09.11.01 - Ex Cantina Sociale - Interventi edilizi - Pianta Piano Terra, Piano Primo SINOTTICA Approvato Variante 4 - Progetto Variante 5,
 09.11.02 -- Ex Cantina Sociale - Interventi edilizi - Prospetti, Sezione - SINOTTICA Approvato Variante 4 - Progetto Variante 5,
 09.12 - Progetto Farmacia - Pianta Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo,
 09.13 - Valutazione tecnico estimativa - Computo metrico fabbricato "Ex Cantina", (prot.9644 del 07/04/2021, approvato con Variante n. 4 del 2021),
 10 - Planimetria di progetto VERIFICA PERMEABILE PRIVATO,
 11 - Progetto di recupero rifugio,
 12 - Profili Longitudinali,
 13.01 - Planimetria di progetto SCHEMA RETE FOGNARIA,
 13.02 - Planimetria di progetto SCHEMA RETE IDRICA E GAS,
 13.03 - Planimetria di progetto SCHEMA ILLUMINAZIONE PUBBLICA,
 13.04 - Planimetria di progetto R.S.U.,
 13.05 - Planimetria di progetto SCHEMA RETE TELEFONICA,
 13.06 - Planimetria di progetto SCHEMA RETE ELETTRICA,
 14 - Planimetria di progetto ADEMPIMENTI D.P.R.503,
 15 - Sezioni caratteristiche, (prot.5236 del 02/03/2013, approvato con Variante n. 2 del 2013),
 16 - Parcheggio interrato,
 17 - Norme Tecniche di Attuazione,
 18 - Schema di Convenzione,
 19 - Previsione di Spesa,
 19bis - Rilievo Alberature esistenti, (prot.22728 del 26/11/2013, approvato con Variante n. 2 del 2013),
 20 - Relazione Geologica, (prot.8234 del 12/04/2013, approvato con Variante n. 2 del 2013),
 21 - Sinottica della variante,
 22 - Tavola della segnaletica,
 23 - Progetto - render edifici A-B-C-D,
 - Valutazione Previsionale del clima acustico (prot.8234 del 12/04/2013, approvato con Variante n. 2 del 2013),
 - Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità (prot.8234 del 12/04/2013, approvato con Variante n. 2 del 2013),
 - Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità - Aggiornamento (prot. 43763 del 23/11/2023);-
 Valutazione Previsionale del Clima Acustico (prot. 8234 del 12/04/2013, approvato con Variante n.2 del 2013).
 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) è 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 di cui mq 1.500 delocalizzati all'interno del Piano Urbanistico Attuativo Via XX Settembre - via Focherini ambito Ans2.3 come previsto dalla Convenzione Rep. n. 2911/2010 stipulata in data 15 febbraio 2023 attuativa dello stesso; 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;

= la Variante non sostanziale n. 5 al Piano Particolareggiato "Ex Cantina Sociale" è stata depositata ai soli fini di evidenza pubblica presso la Segreteria del Comune di Formigine dal 23 novembre 2023 al 22 gennaio 2024 e che, contestualmente, lo stesso è stato trasmesso:

- ad ARPAE/AUSL ai fini dell'espressione del parere integrato sotto il profilo igienico sanitario e ambientale, di cui all'art.19 lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m.i.;

- alla Provincia di Modena;

- agli altri enti interessati per competenza;

= in riferimento alla Variante non sostanziale n. 5 al Piano Particolareggiato sono pervenuti i seguenti pareri:

- PROVINCIA DI MODENA Servizio Programmazione Urbanistica Scolastica e Trasporti Atto del Presidente n. 13 del 02/02/2024, ricevuto il 02/02/2024 con prot.4436 - favorevole a condizione;

- ARPAE - Sezione Provinciale di Modena prot.16838 del 29 gennaio 2024, ricevuto il 29 gennaio 2024 con prot.3795 - favorevole a condizione;

- Azienda AUSL - Distretto di Sassuolo, prot.50124/21 del 23 giugno 2021, ricevuto il 23 giugno 2021 con prot.18177- favorevole a condizione;

- FORMIGINE PATRIMONIO Servizio Viabilità, Urbanizzazioni Smart city, Qualità urbana, Prot. 5001 del 07/02/2024;

- FORMIGINE PATRIMONIO Passi Carrai - Prot. 4311 del 02 febbraio 2024 - favorevole;

= con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del giorno 08 febbraio 2024, è stata controdedotta ed approvata la Variante non sostanziale di allineamento ai contenuti della convenzione stipulata in data 15 febbraio 2023 (Variante n. 5) al Piano Particolareggiato "Ex Cantina Sociale".

= in seguito alla presentazione al Comune di Formigine di:

- istanza prot. n. 15048 del 15/04/2024 da parte della società Ferruccio Frascari S.P.A., con la quale la società informa di aver ceduto in vendita alla Agricola Pianoro S.r.l. (società del Gruppo Frascari) la proprietà delle aree di terreno facenti parte del Piano Particolareggiato "Ex Cantina Sociale", con atto ricevuto dal Notaio Giulio Errani in data 14/09/2023 Rep. 3932/2690 registrato a Bologna il 26/09/2023 al n. 41602 e trascritto a Modena il 26/09/2023 al n. 20002, e che la società Ferruccio Frascari S.P.A. riconferma il proprio ruolo di soggetto attuatore del Piano Particolareggiato e di interlocutore nei confronti del Comune di Formigine per quanto riguarda le obbligazioni assunte con la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica Rep. 2002/1399 del 15/09/2022, anche a seguito delle fidejussioni già rilasciate; inoltre l'istanza conteneva richiesta di proroga al 31/12/2025 del termine previsto all'art. 7 bis della Convenzione, per i "tempi di esecuzione delle opere relative alla porzione di fabbricato ex cantina in cessione";

- istanza prot. n. 15050 in data 15/04/2024 da parte dell'ing. Frascari Stefano, in qualità di Amministratore Unico della società Agricola Pianoro S.r.l. (società del Gruppo Frascari), con la quale informa di aver acquistato dalla società Ferruccio Frascari S.P.A. la proprietà delle aree di terreno facenti parte del Piano Particolareggiato "Ex Cantina Sociale", con atto ricevuto dal Notaio Giulio Errani in data 14/09/2023 Rep. 3932/2690 registrato a Bologna il 26/09/2023 al n. 41602 e trascritto a Modena il 26/09/2023 al n. 20002,

e di ritenersi coobbligata unitamente al soggetto attuatore, Ferruccio Frascari S.P.A., nei confronti del Comune di Formigine, per quanto riguarda le obbligazioni assunte con la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica (atto notaio Giulio Errani - Rep. 2002/1399 del 15/09/2022), con particolare riferimento a quanto prescritto all'art. 7 bis in relazione alle opere da eseguirsi su area di terreno di proprietà della scrivente e loro successiva cessione;

con deliberazione di Giunta Comunale n.del giorno 2024 è stata approvato un aggiornamento alla presente convenzione specificatamente per i seguenti punti:

- aggiornare il nominativo del soggetto proprietario a seguito del passaggio di proprietà intervenuto, con relative obbligazioni convenzionali, in riferimento in particolare a quanto prescritto all'art. 7 bis;
- confermare e aggiornare la validità al 31/12/25 della garanzia fideiussoria presentata in seguito agli impegni previsti all'art. 7bis nella Convenzione rep. 2002/1399 sottoscritta in data 15 settembre 2022, integrando tale garanzia con apposita appendice a garanzia delle coobbligazioni verso l'Amministrazione Comunale, in riferimento agli impegni contenuti nella citata Convenzione, da parte del nuovo soggetto proprietario, società Agricola Pianoro S.r.l., unitamente al soggetto attuatore, la società Ferruccio Frascari S.P.A.;
- confermare la garanzia fideiussoria e la polizza assicurativa presentate a seguito degli impegni previsti agli artt. 3-6-7 della Convenzione rep. 2002/1399 sottoscritta in data 15 settembre 2022, in quanto le opere di urbanizzazione del secondo stralcio, di cui agli articoli citati, risultano sostanzialmente completate poiché il parcheggio interrato è in fase di collaudo, mentre rimangono unicamente da eseguire piccole porzioni di verde e l'intervento di recupero dell'ex rifugio antiaereo;
- confermare l'impegno a completare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli artt. 3-6-7 della Convenzione rep. 2002/1399 sottoscritta in data 15 settembre 2022, oggetto della Variante n°4 al Piano Particolareggiato, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 22 luglio 2021;
- aggiornare i termini di validità della presente convenzione sulla stregua delle recenti proroghe di legge;
- confermare i termini per il completamento delle opere di urbanizzazione mancanti riferite al 2° stralcio, ad esclusione dell'intervento di recupero dell'ex rifugio antiaereo, per il quale è stabilito un nuovo termine per l'esecuzione dell'intervento di recupero;
- stabilire nuovi termini per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione relative al fabbricato "Ex Cantina" e successiva cessione, ritenuta l'istanza presentata dall'Attuatore accoglibile in quanto derivante dalla necessità di allineare i tempi del programma edificatorio del comparto "ex Cantina" con quelli del PUA "Ambito ANS2.3 via XX Settembre - Via Focherini", approvato con Variante n. 2 al POC 2017 (Del. CC n. 86 del 27.10.2022) che ha disciplinato di fatto la delocalizzazione di 1.500 mq di SU tra i comparti di cui sopra;
- stabilire e regolare gli impegni relativi alla realizzazione delle opere di cui alla Variante non sostanziale n° 5 al Piano Particolareggiato, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 17 del giorno 08 febbraio 2024, derivanti in particolare dalle modifiche progettuali, principalmente revisioni di carattere edilizio, con essa introdotte, recependo contestualmente le modifiche conseguenti apportate alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano riferite anche alle deroghe alle distanze dai confini stradali, così come ammesso dall'Art. A.4.B.1.4 - comma 4 del RUE.

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 destinate a opere di urbanizzazione).

Tutto ciò premesso e considerato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

La "FERRUCCIO FRASCARI S.P.A.", quale "Soggetto Attuatore" e la "AGRICOLA PIANORO S.R.L.", quale proprietaria delle aree del Piano Particolareggiato Ex Cantina Sociale, dichiarano di accettare per sé,

successori ed aventi causa, in ordine alla Variante non sostanziale di allineamento ai contenuti della convenzione stipulata in data 15 febbraio 2023 (Variante n° 5) 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.

ARTICOLO 1bis

RICOGNIZIONE DELLE AREE E PROPRIETÀ

Il Comune di Formigine, come rappresentato, ed i comparenti tutti danno atto che le aree oggi interessate 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 Terreni 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

di proprietà del Comune di Formigine, ad esso pervenute con il citato atto stipulato in data 15 giugno 2022 a ministero del Notaio Valentina Montorsi rep. n.7323/5452;

nel Catasto Terreni di detto comune:

Foglio 30 mappale 549 di 340 mq (ente urbano)

Foglio 30 mappale 667 di 1548 mq (ente urbano)

Foglio 30 mappale 668 di 1184 mq (ente urbano)

Foglio 30 mappale 669 di 1081 mq (ente urbano)

Foglio 30 mappale 671 di 1086 mq (ente urbano)

Foglio 30 mappale 672 di 1114 mq (ente urbano)

e al Catasto Fabbricati di detto comune:

Foglio 30 mappale 667, piano T, cat. F1, mq. 1548

Foglio 30 mappale 668, piano T, cat. F1, mq. 1184

Foglio 30 mappale 669, piano T, cat. F1, mq. 1081

Foglio 30 mappale 671 piano T, cat. F1, mq. 1086

Foglio 30 mappale 672 piano T, cat. F1, mq. 1114

Foglio 30 mappale 549 sub. 1, piano T-1, cat. C3, classe 4, mq. 274, superficie catastale totale: 330 mq. R.C.E. 1.117,92

Foglio 30 mappale 549 sub. 2, piano 1, cat. A2, classe 4, vani 5,5, superficie catastale totale: 112 mq., totale escluse aree scoperte: 112 mq. R.C.E. 539,70

Foglio 30 mappale 549 sub. 3, piano T-1, cat. A2, classe 4, vani 10,5, superficie catastale totale: 224 mq., totale escluse aree scoperte: 224 mq. R.C.E. 1.030,33;

di proprietà della società "AGRICOLA PIANORO S.R.L.", ad essa pervenute con atto da me ricevuto come sopra citato.

La società "FERRUCCIO FRASCARI S.P.A." è individuata quale ~~nuovo~~ e 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.

Si conviene che vengano assunti dalla "FERRUCCIO FRASCARI S.P.A." tutte le spese derivanti dalla stipula del presente atto, 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 fidejussioni 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.

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 FERRUCCIO FRASCARI S.P.A. 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 secondo i progetti esecutivi 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 nella planimetria in scala 1:500, che si allega al presente atto sotto la **lettera "C"**, (estratto Tav. 03 - Planimetria generale di progetto), per farne parte integrante e sostanziale;

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;

e) ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù di passaggio a favore del Comune di Formigine.

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

CONDIZIONI PARTICOLARI

La società "FERRUCCIO FRASCARI S.P.A.", come "**Soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato Ex Cantina Sociale**", si è obbligata per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a eseguire le opere di ristrutturazione relative alla porzione di fabbricato "Ex Cantina", la cui cessione è prevista, come prestazione in luogo di adempimento, 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 e successiva integrazione Prot. n. 20283 dell'8 luglio 2021 a firma del Geom. Stefano Puviani, in atti al Comune di Formigine.

Tale porzione di fabbricato (Fg. 30 Mapp. 549 parte) è esattamente individuata nella planimetria che si allega al presente atto sotto la **lettera "D"** (estratto Tav. 07 - Planimetria di progetto AREE DI CESSIONE).

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 "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. 188354328, emessa in data 8

settembre 2022 da UnipolSai Assicurazioni s.p.a.) integrata **con successiva appendice emessa in data....., n.**

Le parti danno concordemente atto che il valore sopra riportato sarà quello che verrà indicato nell'atto di trasferimento della porzione immobiliare al Comune di Formigine successivamente alle operazioni di collaudo. L'IVA relativa a tale importo verrà versata dal Comune di Formigine direttamente all'Erario secondo le modalità previste dallo "Split Payment". Tutte le spese per la stipula dell'atto sono a carico dell'Attuatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre al momento della stipula dell'atto di cessione dell'unità immobiliare della farmacia, cessione prevista dalla Convenzione del 15 settembre 2022 rep. 2002/1399 riferita alla Variante n.4, a costituire a favore del Comune di Formigine servitù reale relativa al percorso pedonale privato ad uso pubblico di attraversamento del comparto, da identificare con apposito frazionamento catastale a cura del Soggetto Attuatore.

La società AGRICOLA PIANORO S.R.L., quale Soggetto proprietario delle aree del Piano Particolareggiato Ex Cantina Sociale, dichiara di essere a perfetta conoscenza di tale obbligo, impegnandosi a propria volta nei confronti del Comune, quale avente causa dal Soggetto Attuatore, alla cessione del fabbricato ristrutturato in adempimento dell'obbligo assunto dal Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore FERRUCCIO FRASCARI S.P.A. 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 sulle aree, qualora acquisite già al patrimonio comunale, interessate dalle opere in questione previste dal progetto di Piano Particolareggiato; 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, presentato con PdC C2013/19956, ed integrato con successivo permesso di costruire per "Opere di completamento al PdC C2013/19956, per opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguire all'interno del piano [...] relativamente all'area parcheggio interrato e piano terra, unitamente all'ex rifugio antiaereo e completamento viabilità rotatoria esistente" presentato in data 28 ottobre 2022 prot. n. 39046 e successive integrazioni, in base al quale l'Amministrazione Comunale ha rilasciato apposito Permesso di Costruire n. C2022/905 in data 09/11/2022 prot. n. 40314, contenente prescrizioni.

Tale progetto ha avuto 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 le indicazioni espresse nei pareri rilasciati 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

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità al progetto esecutivo rilasciato, alla normale tecnica costruttiva e alle eventuali prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 5

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

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o revocare 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 o 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. 116 del D.lgs. 36/2023) 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 FERRUCCIO FRASCARI S.P.A. 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. 07 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% del 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 garanzia 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 il 31/12/2024, ad esclusione dell'intervento di recupero dell'ex rifugio antiaereo, che dovrà essere realizzato entro e non oltre il 31/12/2025.

La richiesta di Permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione - pratica n. C2022/905 relativa all'area parcheggio interrato e piano terra, unitamente all'ex rifugio antiaereo e completamento viabilità rotatoria esistente, è stata presentata in data 28/10/22 prot. n. 39046 e il Permesso di Costruire rilasciato in data 9/11/2022 prot. n. 40314; in data 16/11/2022 con prot. n. 41267 è stata presentata comunicazione di Inizio Lavori.

Successivamente alla presentazione del Permesso di Costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione (in particolare del parcheggio interrato), in data 11/05/2023 con prot. n. 17180 è stato presentato il Permesso di Costruire relativo al Lotto 2 (PdC n. C2023/345) conforme al progetto approvato con Variante n. 4. Le opere di urbanizzazione del secondo stralcio risultano sostanzialmente completate poiché il parcheggio interrato è in fase di collaudo, mentre rimangono unicamente da eseguire piccole porzioni di verde e l'intervento di recupero dell'ex rifugio antiaereo.

La relativa richiesta di SCEA - Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità 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 previste 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

Le 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. 07 "Aree in cessione"), la cui cessione è stata prevista, come detto sopra, come prestazione in luogo di adempimento, a soddisfacimento del credito tributario vantato dal Comune come stabilito all'art. 3 comma 3 dell'Accordo ex art. 11 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 31/12/2025.

Qualora il termine per l'esecuzione delle suddette opere di cui alla Fidejussione n. 188354328, (emessa in data 8 settembre 2022 da UnipolSai Assicurazioni S.p.a. con successiva appendice emessa in data....., n.) dovesse essere oggetto di richiesta di proroga da parte dell'Attuatore, la richiesta dovrà essere presentata entro il 31/10/2025. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di valutare la richiesta di proroga del termine e di autorizzarla mediante specifica deliberazione di G.C. la cui efficacia costituisce modifica dei termini della presente convenzione. L'attuatore si impegna a tal fine a fornire tempestivamente nuova polizza fidejussoria o ad ottenere estensione dei termini di validità di quella già concessa.

ARTICOLO 8

GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Il Soggetto Attuatore FERRUCCIO FRASCARI S.P.A. 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 ammontavano 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 FERRUCCIO FRASCARI S.P.A. 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, sono state sottoscritte, in seguito agli impegni previsti nella Convenzione rep. 2002/1399 stipulata in data 15 settembre 2022, e 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. Polizza fidejussoria n. 188354256 (emessa in data 8 settembre 2022 da UnipolSai Assicurazioni S.p.a.) per l'importo pari a Euro 522.413,00 (cinquecentoventidueimilaquattrocentotredici virgola zero) a garanzia dell'esatto adempimento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, comprensivo: del 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative al 2° stralcio attuativo ancora da realizzare (Euro 435.344,17), dell'IVA di legge, delle spese tecniche, come calcolato nella previsione di spesa facente parte del Piano Particolareggiato;

2. Polizza fidejussoria n. 188354328 (emessa in data 8 settembre 2022 da UnipolSai Assicurazioni S.p.a. integrata con atto nr. 1 004 00001 00157294675 del 12 settembre 2022, con successiva appendice emessa in data... n. ...) per l'importo pari a Euro 781.000,00 (settecentoottantunomila virgola zero zero) a garanzia dell'esatto adempimento, in termini di cessione della porzione immobiliare, corretta esecuzione delle opere e rispetto delle tempistiche di esecuzione inerenti la porzione di fabbricato "Ex Cantina", la cui cessione è prevista come prestazione in luogo di adempimento, 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;

3. Polizza di assicurazione (CAR) n. 188354378 (emessa in data 8 settembre 2022 da UnipolSai Assicurazioni S.p.a.) per l'importo pari a Euro 1.535.344,00 (unmilionequinquecentotrentacinquemila trecentoquarantaquattro virgola zero 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.

Le garanzie sono state costituite a mezzo polizza fidejussoria assicurativa (contratta con compagnia 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 iscritta 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 hanno 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 lavori pubblici contenute nel D.Lgs. 36/2023.

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. 1-2-3-4-5 potranno essere inoltrate agli uffici comunali competenti solo successivamente ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - ad esclusione dell'intervento di recupero dell'ex rifugio antiaereo - e dopo aver conseguito positivamente il collaudo di tali opere.

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 dei fabbricati che prevedano la soppressione di posti auto pubblici già realizzati, anche extra comparto, saranno rilasciati a seguito di monetizzazione degli stessi ai sensi delle norme vigenti e previa Determina dirigenziale che la autorizzi.

Nel caso fossero danneggiate nel corso dei lavori le opere di urbanizzazione già realizzate, il Soggetto Attuatore ha l'obbligo del ripristino, pena il mancato rilascio delle autorizzazioni 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.

Le Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e di agibilità (SCEA) dei fabbricati del comparto dei lotti n. 1-2-3-4-5 per gli edifici potranno essere inoltrate agli uffici comunali competenti solo successivamente all'avvenuta ultimazione e al perfetto funzionamento delle opere di urbanizzazione - ad esclusione dell'intervento di recupero dell'ex rifugio antiaereo - 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 ove possibile l'esenzione fiscale e le agevolazioni delle imposte di registro relative secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipulazione 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, come prestazione in luogo dell'adempimento 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. 121404/37926 del 16 dicembre 2013, (che già sostituiva integralmente gli atti precedentemente stipulati il 14/7/2004 -Rep. 107470/28433 ed il 19/3/2008-Rep. 114639 fascicolo 33406 del 19 marzo 2008) con validità di anni dieci, tenuto conto:

- 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, formati al 31 dicembre 2020, che hanno usufruito della proroga di cui all'art. 30, comma 3-bis, del D.L. 69/2013;

- dell'art. 10 septies comma 1 lettera b del Decreto Legge del 21 marzo 2022 n. 21 (Decreto Ucraina), convertito nella L. n. 51 del 20 maggio 2022, che dispone la proroga di un anno del termine di validità delle convenzioni urbanistiche formatesi fino al 31 dicembre 2022;

- dell'art. 11 decies del Decreto Legge del 29 dicembre 2022 n. 198, (Decreto Milleproroghe), convertito nella L. n. 14 del 24 febbraio 2023, che dispone che la proroga di cui alla L. 51 del 20 maggio 2022 sia di due anni anziché un anno;

rimarrà in validità fino al 16 dicembre 2028, **salvo proroghe**, 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.

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 prescrizioni del "Codice della Strada", nella quale il Soggetto Attuatore potrà apporre marchi, loghi e messaggi pubblicitari.

La società chiede inoltre la possibilità di 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. 188354256, emessa in data 8 settembre 2022 da UnipolSai Assicurazioni s.p.a., per un importo massimo garantito di Euro 522.413,00 (cinquecentoventidue mila quattrocentotredici virgola zero);

b) polizza fidejussoria n. 188354328, emessa in data 8 settembre 2022 da UnipolSai Assicurazioni s.p.a., per un importo massimo garantito di Euro 781.000,00 (settecentoottantunomila virgola zero zero);

c) polizza assicurativa (CAR) n. 1/1626/88/188354378 emessa da UnipolSai Assicurazioni s.p.a. in data 8 settembre 2022, per un importo massimo garantito di Euro 1.535.344,00 (un milione cinquecentotrentacinquemila trecento quarantaquattro virgola zero zero) a copertura delle obbligazioni di cui all'art. 8.

ARTICOLO 14

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.

Per quanto opportuno, le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali, ai sensi della vigente normativa, avendo preso visione dell'informativa disponibile sul sito web dello studio notarile; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Ho omesso la lettura di quanto allegato per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Io Notaio ho letto ai comparenti, che lo hanno approvato e lo sottoscrivono alle ore il presente atto, scritto in parte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e da me completato su