

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.) AI SENSI DELL'ART.14 COMMA 2 TER DEL R.U.E.
PER RIDISTRIBUZIONE DELLA S.C. ESISTENTE ALLA DATA DEL 16.04.2009 (DATA DI ADOZIONE DEL P.S.C.
VIGENTE), ALL'INTERNO DELL'AREA SITA A MEDOLLA, IN VIA GRANDE, IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL
F.5 – MAPP. 319-356-503**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____, davanti a me Dottor _____, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, con residenza in _____ sono comparsi i signori:

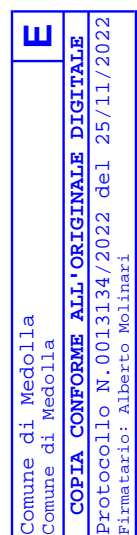
- Geom. **ANNOVI ALBERTO**, nato a Mirandola (MO) il 04 agosto 1964, domiciliato presso il Comune di cui oltre, il quale interviene al presente atto e stipula non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area Edilizia Privata, Urbanistica e Mude del "COMUNE DI MEDOLLA", con sede legale in Medolla (MO), Piazza della Repubblica n.1, c.f. 00263540361 e, quindi, in rappresentanza dello stesso in forza di provvedimento di nomina del Sindaco del Comune di Medolla medesimo in data 27.09.2019 prot. 10266, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»

e

- Sig. **MORSELLI MAURO** nato a Cavezzo (Mo) il 17/08/1942 residente a Medolla (MO) in Via Toscanini n. 6 codice fiscale MRS MRA 42M17 C398V nella sua qualità di legale rappresentante della ditta "Costruzioni MR SRL" con sede a Medolla via Toscanini 6 p.iva 00873110365, in seguito denominata in questo atto come "soggetto attuatore"

PREMESSO CHE:

- in data 05.08.2009 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 5024 prot. 6210/2009 per "Recupero e ristrutturazione con demolizione, ricostruzione e ampliamento di volume edilizio di immobili da adibire a residenza" su area sita in Via Grande e identificata catastalmente al Foglio F.5 Mapp. 319-356-503;
- relativamente al suddetto Permesso di costruire, è stata eseguita solo la demolizione degli immobili esistenti e che non si è dato corso alla successiva ricostruzione e ad oggi il Permesso di costruire è decaduto.
- il comma 2 ter. dell'art.14 "Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione-Destinazioni d'uso-Interventi ammessi" del RUE recita che: *"In tutti gli ambiti consolidati il RUE si attua, di norma, per intervento edilizio diretto. Qualora l'intervento sia previsto su una superficie fondiaria maggiore o uguale a 3.000 mq, esso va attuato attraverso il Progetto Unitario Convenzionato (PUC), che, comunque, non costituisce variante al PSC ed al RUE, applicando i parametri urbanistici relativi all'ambito. Ai fini dell'applicazione del presente comma l'assetto fondiario da assumere come riferimento è quello esistente al momento dell'adozione del PSC ..."*
- con delibera di C.C. n. ____ del ____ è stato approvato lo schema di convenzione assunto agli atti del Comune di Medolla il ____ prot. ____ relativo al progetto unitario convenzionato consistente nella



ridistribuzione della superficie complessiva esistente sull'area in oggetto, ai sensi dell'art. 14 comma 2 ter del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, a firma di: Geom. Molinari Alberto - Arch. Semeghini Andrea, e corredato dai seguenti elaborati:

- Tav. 1: Edifici preesistenti al 16/04/2009 – verifica delle superfici edifici A e B (PDC 5024/2009)
- Tav.2: Stato attuale – rilievo dell'area
- Tav. 3: Progetto – verifica standard urbanistici
- Tav. 4: Progetto – sezioni e profili
- Computo metrico estimativo lavori di estensione pista ciclabile su via Grande

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1) PREMESSA

La premessa costituiscono parte integrante della presente convenzione e si devono intendere in questa integralmente riportati.

Art.2) INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

L'attuazione dell'intervento avverrà in ambito "AC - Ambito della città consolidata" del PSC vigente, in conformità alle vigenti norme di PSC e di RUE, su area sita nel comune di Medolla (MO) in via Grande identificata catastalmente al Fg. n. 5 - Mapp. nn. 319-356-503 avente Superficie Fondiaria Sf pari a mq. 3970 reali e 4056 catastali e riguarda la redistribuzione della superficie complessiva "SC" esistente dei fabbricati demoliti in forza del PDC 5024/2009 rilasciato in data 05/08/2009 prot. 6210/2009 e corrispondente a mq. 760,74.

Art.3) DISPONIBILITÀ DELLE AREE

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena disponibilità delle aree interessate dal progetto unitario convenzionato e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi contenuti nella presente convenzione, nonché di riportarli su eventuali atti di compravendita futuri, rendendo edotti i compratori degli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Art.4) OGGETTO DELLA CONVENZIONE - QUANTIFICAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

La presente convenzione regola i contenuti, e le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dai Permessi di Costruire che verranno richiesti nel corso dei successivi 5 anni decorrenti dalla stipula della presente convenzione, per la ricostruzione con diversa volumetria della superficie esistente. Essa definisce, inoltre, la redistribuzione dell'edificabilità spettante ad ogni singolo "lotto" unitamente alle modalità di individuazione degli standard urbanistici riguardanti i parcheggi privati, stabilendo che, per come è stato impostato l'intervento e la viabilità interna, dovranno rimanere di proprietà dei privati. Per quanto riguarda la quota dei parcheggi pubblici P1 di urbanizzazione primaria, comunque reperita, è determinata così come previsto dall'art. 14 comma 2-bis del vigente RUE e sarà monetizzata in sede di rilascio dei PDC, successivamente alla stipula della presente convenzione.

Art.5) EDIFICABILITÀ E DESTINAZIONI D'USO

Con la presente convenzione il soggetto attuatore rinuncia all'edificabilità pari a 0,5 mq/mq di superficie fondiaria (mq 3.970 x 0,5 = mq m 1.985) derivante dalla destinazione urbanistica "AC – ambito della città consolidata". L'edificabilità dell'area è strettamente vincolata alla Sc esistente corrispondente a mq. **760,74**

massimi ricostruibili. Non costituisce variazione essenziale rispetto alla presente convenzione il trasferimento da un lotto all'altro di parte dell'edificabilità; il trasferimento potrà essere legittimato con i permessi di costruire degli interventi edilizi.

Art.6) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

E' previsto il pagamento del contributo di costruzione al Comune di Medolla da parte del soggetto attuatore, fatti salvi eventuali conguagli a scomputo di oneri già versati

Art.7) OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE DERIVANTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE

Sarà a carico del soggetto attuatore la realizzazione di un tratto di pista ciclabile su via Grande, prospiciente all'area oggetto di intervento, in continuità e in conformità con la pista ciclo-pedonale già esistente sulla stessa via Grande. Detta opera dovrà essere realizzata entro e non oltre un anno dalla stipula della presente convenzione compresa la cessione dell'area al Comune di Medolla.

ART. 8) IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (CAUZIONE)

1. L'importo preventivato degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, comprensive degli oneri accessori, ammonta a € 25.824,67 (EURO Venticinquemilaottocentoventiquattro/67), comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, come risulta dal quadro economico allegato al Permesso di Costruire Convenzionato.

2. A garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 8 il soggetto attuatore presenta all'atto della stipula della presente convenzione, idonea garanzia nella misura del 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere in questione, mediante polizza bancaria o assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la 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. 385/1993) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita, e comunque a seguito di avvenuta verifica da parte degli organi competenti;

4. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dei seguenti inadempimenti:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A.;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

5. In caso di comprovata e reiterata inadempienza, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e servizi pubblici di cui all'art.8, in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo ovvero, rivalendosi in tutto o in parte sulla fideiussione;

Art.9) CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relativa alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Emilia Romagna, sede/sezione di Bologna.

Art.10) TRASFERIMENTO A TERZI

In caso di trasferimento anche parziale delle aree, il proponente, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti gli stessi di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

Il proponente e/o i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART. 11) SPESE, TRASCRIZIONE E ASPETTI FISCALI

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

2. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Strutturale Comunale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342: *"Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche"* per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato, sottoscritto:

per il Comune di Medolla il tecnico

il soggetto attuatore

per "Costruzioni MR SRL" Sig. Morselli Mauro
