

Repertorio N. 49980

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno quindici gennaio duemilaventi, in Reggio Emilia,
alla via della Racchetta n. 1.

15-1-2020

Innanzi a me, Dr. ANTONIO CARANCI, Notaio iscritto al Ruolo
del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio
Emilia, con studio alla Via della Racchetta n. 1,

E' PRESENTE

GUIDO GOZZI, nato a Sassuolo (MO) il 12 giugno 1984, con re-
sidenza in Reggio nell'Emilia (RE), via Chiessi N. 11, Codice
Fiscale GZZ GDU 84H12 I462 O

Dell'identità personale del costituito io Notaio sono certo.

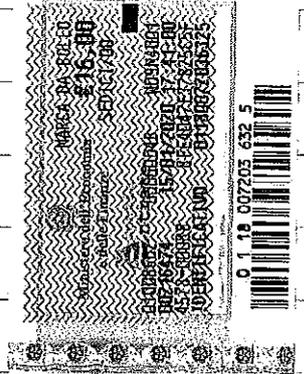
Il costituito mi presenta una relazione di stima per la de-
terminazione del valore di mercato di un terreno posto in
Mirandola (MO), via Aldo Manuzio, identificato al mappale 489.

Tale perizia al presente atto si allega sotto la lettera A).

Mi chiede di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1
del R.D.L. 14 luglio 1937, N. 1666.

Quindi, io Notaio deferisco il giuramento al comparente,
previo mio richiamo allo stesso sulle conseguenze delle di-
chiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare
la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le

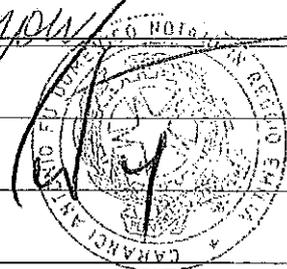


parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'inca-
rico ricevuto, e quindi redatto la relazione sopra indicata,
al solo scopo di far conoscere la verità".

La parte mi dispensa dalla lettura di quanto allegato.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da me Notaio
su un foglio per una facciata, ho dato lettura al costituito,
che lo approva.

19/05/2014
Pat. ce.



Arch. Guido Gozzi
Ordine Architetti PPC RE n. 741

C.F. GZZGDU84H1214620
42122 Reggio Emilia RE, via Chlessi n. 11



**PERIZIA DI STIMA SINTETICA DESCRITTIVA PER L'AGGIORNAMENTO DEL PIU'
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE – M.489 - SITO IN
MIRANDOLA (MO), VIA ALDO MANUZIO**



AGGIORNAMENTO GENNAIO 2020



Indice

1. Premessa

- 1.1. Oggetto dell'incarico
- 1.2. Specifiche dell'incarico
- 1.3. Soggetto incaricato
- 1.4. Committente
- 1.5. Data di conferimento dell'incarico
- 1.6. Data di determinazione della stima
- 1.7. Documentazione fornita dal committente e/o dalla proprietà attuale
- 1.8. Data del sopralluogo
- 1.9. Metodologia di stima adottata

2. Identificazione del bene

- 2.1. Localizzazione dell'immobile
- 2.2. Descrizione dell'immobile

3. Analisi del bene

- 3.1. Titolarietà
- 3.2. Inquadramento catastale
- 3.3. Situazione amministrativa, vincoli, gravami
- 3.4. Inquadramento urbanistico
- 3.5. Disponibilità attuale

4. Consistenza del bene

- 4.1. Consistenza fondiaria;
- 4.2. Consistenza edilizia;

5. Analisi del mercato immobiliare

6. Criteri di valutazione

7. Aggiornamento del valore di stima

8. Conclusioni

9. Allegati

1. PREMESSA

1.1. Oggetto dell'incarico

Perizia di stima sintetica descrittiva per l'aggiornamento del valore all'attualità del terreno edificabile sito in Mirandola (MO), via A. Manuzio.

1.2. Specifiche dell'incarico

In funzione delle finalità dell'incarico e delle richieste della committenza, il presente aggiornamento di stima è redatto al solo scopo di attualizzare la valutazione del valore di mercato del suddetto terreno edificabile, sulla base della precedente valutazione commissionata all'arch. Guido Gozzi e datata 18/02/2018. Il presente aggiornamento, per natura stessa dell'incarico e in funzione di tempistiche – finalità, assume per validi e verificati gli elementi (qualitativi e quantitativi) principali, che vengono testualmente riportati dove necessario. Sono verificati puntualmente, e approfonditi all'occorrenza, i dati reperibili o forniti dalla committenza, quali dati catastali, consistenze indicative, indici e piani urbanistici. La presente stima è redatta (ove non diversamente specificato) su base grafico quantitativa catastale, con dati e quantità desunti direttamente dalla documentazione catastale. Non è ad ora richiesta una esatta e reale misurazione e verifica dello stato dei luoghi effettivo. Gli elaborati prodotti sono dedotti dalla documentazione catastale reperita. Arrotondamenti ed eventuali misure differenti dal reale sono da ritenersi possibili e comunque generalizzate, non andando di fatto a influire negativamente sui ragionamenti e l'analisi economica del bene.

1.3. Soggetto incaricato

Arch. GUIDO GOZZI, con studio a Reggio Emilia (RE), via Chiessi n. 11, C.F. GZZGDU84H12I4620, iscritto all'Ordine degli Architetti di Reggio Emilia con il n. 741 ed in possesso dei necessari requisiti ed abilitazioni tecnico-professionali.

1.4. Committente

La perizia di stima è stata commissionata dalla proprietà COOPSETTE società cooperativa in L.C.A., con sede in Castelnovo Sotto (RE), via S. Biagio n. 75, C.F. P.I. 00125650358.

1.5. Data di conferimento dell'incarico

Il conferimento d'incarico è stato sottoscritto in data 10/09/2019.

1.6. Data di determinazione della stima

L'aggiornamento del giudizio di stima da parte del tecnico Arch. Guido Gozzi è avvenuta nei mesi di dicembre 2019 e gennaio 2020.



1.7. Documentazione fornita dal committente

E' stata fornita dalla proprietà, tramite supporto magnetico o cartaceo, la documentazione disponibile necessaria all'espletamento dell'incarico professionale.

1.8. Data del sopralluogo

Non si rende necessario un ulteriore sopralluogo, a fronte della recente visita al sito in data 05/07/2019 compiuta dell'ing. Garuti, le cui risultanze (verbale datato 08/07/2019 e documentazione fotografica) mi sono state fornite dalla proprietà.

1.9. Metodologia di stima adottata

Il più probabile valore di mercato all'attualità è stato ottenuto determinando il valore di trasformazione del fabbricato.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE



2.1. Localizzazione dell'immobile

La proprietà oggetto di analisi è ubicata nel Comune di Mirandola (MO) in via A. Manuzio, nella zona industriale a nord del centro urbano.

Mirandola, città di circa 24.000 abitanti della provincia di Modena situata a nord del capoluogo, è il centro principale di un distretto industriale specializzato nel biomedicale sviluppatosi dagli anni settanta .

Nel 2012 la città è stata colpita da una serie di terremoti, che hanno danneggiato buona parte degli edifici fra cui il Duomo, la Chiesa di San Francesco d'Assisi, le aziende del distretto biomedicale e numerosi capannoni industriali.

Le principali aree industriali di Mirandola sono sviluppate a Nord, lungo via delle Industrie via Bosco e via 2 Giugno e a Sud nella frazione di San Giacomo Roncole.

L'immobile oggetto di analisi si colloca all'interno di un area di nuove lottizzazioni ad uso produttivo, frammiste ad edifici industriali esistenti. In generale la zona industriale nord è caratterizzata in prevalenza da edifici recenti, costruiti negli ultimi dieci anni.

La stazione ferroviaria di Mirandola, sulla linea Verona - Bologna, è ubicata nella località di Cividale, a circa 5 km dalla proprietà oggetto di analisi.

Il casello autostradale Reggiolo -Rolo dell'autostrada A22 del Brennero dista da Mirandola circa 21 km.

La S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, detta Canaletto, collega Mirandola alla tangenziale nord di Modena, assicurando il collegamento con Modena città (distante circa 34 Km) e l'autostrada A1. Il casello autostradale Modena Nord si trova a circa 37 km da Mirandola.

2.2. Descrizione dell'immobile

Oggetto della presente analisi valutativa è un terreno edificabile ad uso artigianale industriale ubicato nella periferia nord/ovest del comune di Mirandola (MO).

Il terreno in oggetto, di forma planimetrica regolare e di giacitura pianeggiante, è incolto e non recintato. Confina a ovest con via A. Manuzio (pre - lottizzazione via Bosco) a sud /ovest e est con proprietà di terzi.

Il terreno in oggetto ha una superficie fondiaria di 3.879,00 mq ed è compreso all'interno del piano particolareggiato di iniziativa privata "PP Di via Bosco Sud", già urbanizzato alla data di valutazione come si evince dall'atto di compravendita (Rep 6450 Racc.4264 del 10 settembre 2009):

"...le parti convengono al riguardo che l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e conseguenti obblighi previsti dalla citata convenzione rimangono ad esclusivo carico della

parte venditrice la quale si impegna pertanto a realizzarli nei modi stabiliti in detta convenzione e a tenere indenne la parte acquirente da ogni onere e responsabilità relativa....”.

Dalla relazione dell'Ing Garuti, citata in precedenza, si evince che il terreno risulta attualmente non incolto ma pulito da terzi.



solo nota di trascrizione). Atto revocato con sentenza n.840/2019 pubblicata il 09/10/2019 RG n. 1018/2019

3.2. Inquadramento catastale

I dati catastali identificano univocamente l'immobile al catasto terreni come segue.



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2020

Data: 03/01/2020 - Ora: 17.12.14 File
Visura n.: T127492 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MIRANDOLA (Codice: F240)											
Catasto Terreni		Provincia di MODENA											
Immobile		Foglio: 90 Particella: 489											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)	Datoz	Rendimento	Agrario	Estrazione		
1	90	489	-		FRUTTETO	U	38,79	11003,002R	Dominicale Euro 112,38	Agrario Euro 42,07	ERAZIONAMENTO del 18/04/2014 protocollo n. 5100016/93 in atti del 18/04/2014 presentato il 17/04/2014 (n. 86935.1/2014)		
Notifica		Particella											
Annotazioni		Immobile: r											
INTESTATO		N. 1				DALLA SAGRAICI				CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
		[COOP.ETHE SOCRI/IA' COOPERATIVA con sede in CASILINOVO DI SOTTO]								00125650350*		(1) Proprietà per 1/1	
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90											

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



3. ANALISI DEL BENE

3.1. Titolarità

COOPSETTE società cooperativa in L.C.A. con sede in Castelnuovo di Sotto (RE) risulta titolare del diritto di proprietà degli immobili in forza dei seguenti atti:

Atto di Compravendita a rogito Notaio Michele Minganti del 10/09/2009 Rep. N.6450/4264, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Modena il 21/09/2009 ai nn. 32194/21673 di formalità, mediante il quale la Società "SILINGARDI ENRICO S.p.A" cede alla Società "COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA" appezzamento di terreno posto in Comune di Mirandola, censito al catasto Terreni al Fg. 90 Part. 339 per un totale di mq 11.047;

Atto di Compravendita a rogito Notaio Clorinda Manella del 09/07/2002 Rep. N.40131, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Modena il 31/07/2002 ai nn. 24419/17073 di formalità, mediante il quale la Società "AGRICOS S.r.l" cede alla Società "SILINGARDI ENRICO S.p.A" appezzamento di terreno posto in Comune di Mirandola, censito al catasto Terreni al Fg. 90 Part. 196 per un totale di mq 32.870 (Presente solo nota di trascrizione).

Inoltre si segnala che:

Con Atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182 Bis del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 del 07/05/2014 Rep. N. 7658/5190 a rogito Notaio Michele Minganti, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Modena il 16/05/2014 ai nn. 10658/7999 di formalità, la Società "COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA" cede alla Società "GP MASTER S.p.A" appezzamento di terreno censito al catasto Terreni al Fg. 90 Part. 468 per un totale di mq 3.810 mq (Presente solo nota di trascrizione);

Con Atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182 Bis del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 del 09/12/2014 Rep. N. 7774/5277 a rogito Notaio Michele Minganti, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Modena il 22/12/2014 ai nn. 29126/21458 di formalità, la Società "COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA" cede alla Società "TECNOLOGICA S.r.l" appezzamento di terreno censito al catasto Terreni al Fg. 90 Part. 490 per un totale di mq 3.358 mq (Presente

Si segnalano incongruenze già emerse nella precedente analisi del bene in oggetto del 16/02/2018:

- Il terreno viene classificato come frutteto, mentre nella realtà si presenta come prato; non è indicata correttamente la qualità del terreno;
- La consistenza del terreno indicata in visura non coincide con la superficie fondiaria indicata nello schema geometrico planivolumetrico indicativo allegato al piano particolareggiato;
- I dati catastali riportati nell'atto di provenienza citato in precedenza sono dati identificativi superati, a causa delle variazioni intervenute sull'unità immobiliare compravenduta;

3.3. Situazione amministrativa, vincoli, gravami

Dalle ricerche effettuate in via telematica presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 03/01/2020, l'immobile oggetto d'analisi non risulta gravato da trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli.

3.4. Inquadramento urbanistico

PRG previgente

La Variante Generale al PRG è stata adottata con atto di Consiglio Comunale N° 80 del 26 aprile 1999 e approvata con atto di Giunta Provinciale N° 153 del 17 aprile 2001. Successivamente sono state approvate varianti parziali ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, di cui l'ultima vigente approvata con atto C.C. N° 41 del 31/3/2014.

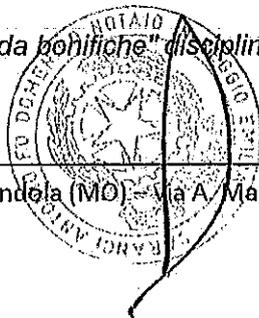
Il lotto di terreno oggetto di analisi è classificato dal PRG previgente come:

"Zona Omogenea 0.1: zona produttiva di espansione per attività a relativa maggiore compatibilità con la residenza".

Detto mappale è ricompreso nel comparto "PIP D1 - via bosco Sud" di iniziativa privata, in cui gli interventi attuativi risultano assoggettati alle disposizioni descritte negli allegati all'atto di C. n. 105 del 30/06/2003 di approvazione del comparto P.I.P.

Il lotto è inoltre interessato dal vincolo:

"Zone di interesse storico - testimoniale: terreni interessati da bonifiche" disciplinato dagli artt. 9-24-32- 50 e 51 delle N.T.A. del P.R.G"



PSC e RUE in vigore

L'Amministrazione Comunale con proprio atto di Consiglio Comunale N°61 del 9/4/2014 ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio di cui alla L.R. 24 marzo 2000, N° 20. Con atto di Consiglio Comunale N° 112 del 27 luglio 2015 l'Amministrazione Comunale ha controdedotto alle osservazioni e approvato il Regolamento urbanistico attuativo - RUE. Con atto di C.C. N° 59 del 2 luglio 2018 è stata approvata variante al RUE e con atto di C.C. N.° 134 del 18/12/2018 è stata approvata variante al PSC e RUE.

PSC

Il lotto di terreno oggetto di analisi è classificato dalla variante 1 al PSCRUE come:

"Ambiti specializzati per attività produttive; S=interesse sovracomunale (art. 4.3 del PSC)."

Di cui

"Art. 4.3 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP)

1. Definizione. Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate, o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati o di accordi sottoscritti.

2. Obiettivi da perseguire. Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;

- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;

- la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti connessi a sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;

- il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.

3. Destinazioni d'uso. Il RUE, ai fini della disciplina degli interventi edilizi diretti ammissibili, provvede ad articolare gli ambiti ASP in relazione alle differenti destinazioni d'uso prevalenti, distinguendo quelli per attività prevalentemente produttive e/o logistiche da quelli per attività prevalentemente commerciali e terziarie.

Fatto salvo quanto previsto negli eventuali PUA vigenti, le funzioni ammesse sono specificate dal RUE, anche eventualmente distinguendo fra sub-ambiti distinti, fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- le medie strutture di vendita di prodotti alimentari sono ammissibili esclusivamente ove siano già legittimamente in essere;

- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita di prodotti non alimentari è ammissibile solo entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazione

commerciali di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale;

- il commercio di vicinato non è di norma ammesso salvo eventuali attività preesistenti;

- è ammissibile il commercio all'ingrosso;

sono in genere ammissibili, salvo disposizioni specifiche, i servizi per le imprese e i loro addetti, le attività ricettive, le attività ricreative, sportive e di spettacolo;

- la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale e in forma integrata con l'edificio produttivo; è ammessa inoltre la sua permanenza nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;

- non è ammesso l'insediamento ex-novo di stabilimenti a rischio di incidete rilevante (RIR),

- sono ammissibili le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali;

- sono ammissibili gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

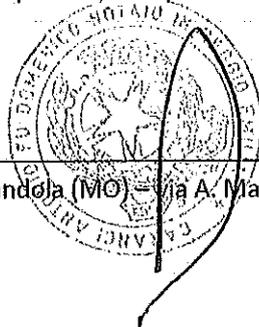
4. Capacità insediativa . In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementabile essenzialmente col completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione ed eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia.

5. Direttive al RUE. Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione sono disciplinati dal RUE e dagli eventuali PUA vigenti e avvengono di norma per intervento diretto, salvo casi specifici, in particolare nel caso di sostituzione di grandi insediamenti produttivi dismessi.

6. Parametri edilizi ed ambientali. Negli ambiti ASP, fatte salve le aree comprese in comparti in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano i parametri definiti dal rispettivo PUA, fino alla scadenza della relativa convenzione, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali da rispettare. Nel caso di interventi diretti di nuova costruzione o sostituzione (fatti salvi gli ampliamenti di edifici esistenti) i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti:

- UF max = 0,7 mq./mq.;

- SP min = 10% della SF.



7. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi collettivi.

8. Nelle unità edilizie a tipologia residenziale o ex-rurale che risultino inglobate negli ambiti specializzati per attività produttive, il RUE può prevedere interventi di cambiamento d'uso e sostituzione edilizia nella direzione dell'omogeneizzazione con le destinazioni d'uso dell'ambito; può inoltre consentire la permanenza e consolidamento di tali presenze purché non si incrementino le condizioni di conflittualità con il contesto produttivo.

9. Direttive al POC. In sede di POC è possibile prevedere e disciplinare specifici interventi di trasformazione o integrazione di particolare rilevanza, anche in deroga ai parametri definiti dal RUE per gli interventi diretti.

10. Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR). Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti in stabilimenti "a rischio di incidente rilevante" (RIR) che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati o ambiti per nuovi insediamenti urbani.

11. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m., questo dovrà assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento RIR, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente manifatturiere o logistiche o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC."

RUE

Il lotto di terreno oggetto di analisi è classificato dalla variante 1 al PSCRUE come:

"Comparti AUC_4 e ASP_3 in corso di attuazione (art.4.2.1 e 4.4.1 RUE)"

L'art. 4.4.1 meglio descrive i comparti ASP_3:

"c) ASP_3.1 e ASP_3.2. Descrizione: ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero o in corso di completamento;

Obiettivi: mantenere l' impianto progettuale e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni come stabiliti nel Piano Attuativo che ha generato l'insediamento."

Il lotto di terreno è classificato come comparto ASP_3.2:

" ASP_3_2 – Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere a maggiore compatibilità con la residenza frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero in corso di completamento" (art.4.4.4 RUE)."

Di cui:

"Art. 4.4.4 – Sub-ambiti ASP_3

Tipi di intervento edilizio ammessi: si danno i seguenti casi:



qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo o un permesso di costruire convenzionato, fino alla data di scadenza del Piano o della convenzione del PdC sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA o nel PdC.; questi possono essere sottoposti a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

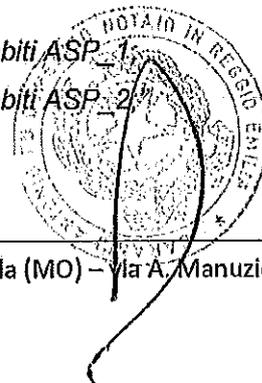
dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, fino al momento in cui le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D;

dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, D; è ammessa inoltre l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA.

Destinazioni d'uso e cambi d'uso:

-- negli ambiti ASP_3.1 valgono le stesse disposizioni degli ambiti ASP_1;

-- negli ambiti ASP_3.2 valgono le stesse disposizioni degli ambiti ASP_2;



Piano Particolareggiato di iniziativa privata, comparto "PP D1 via Bosco Sud"

Il lotto oggetto di analisi ricade all'interno del piano particolareggiato di iniziativa privata del comparto "PP Di via Bosco Sud", approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 126 del 25 luglio 2003. La convenzione è stata sottoscritta in data 7 maggio 2004 (Repertorio n. 45269; Raccolta 3722)

riguardo alla convenzione si riporta:

L'art. 30 comma 3bis del D. L. n. 69 del 21/06/2013, convertito con L. n. 98 del 09/08/2013, prevede che:

"il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al dicembre 2012, sono prorogati di tre anni".

Considerato la normale validità decennale della convenzione, nonostante la proroga suddetta, attualmente risultano scaduti i termini di validità della convenzione di lottizzazione.

Pertanto in base a quanto prescritto nel PSC e nel RUE vigenti:

" Negli ambiti ASP, fatte salve le aree comprese in comparti in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano i parametri definiti dal rispettivo PUA, fino alla scadenza della relativa convenzione, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali da rispettare. Nel caso di interventi diretti di nuova costruzione o sostituzione (fatti salvi gli ampliamenti di edifici esistenti) i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti:

- UF max = 0,7 mq./mq.;
- SP min = 10% della SF."

"dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, D; è ammessa inoltre l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA. "

L'edificazione dovrà attenersi pertanto alle specifiche prevista da convenzione:

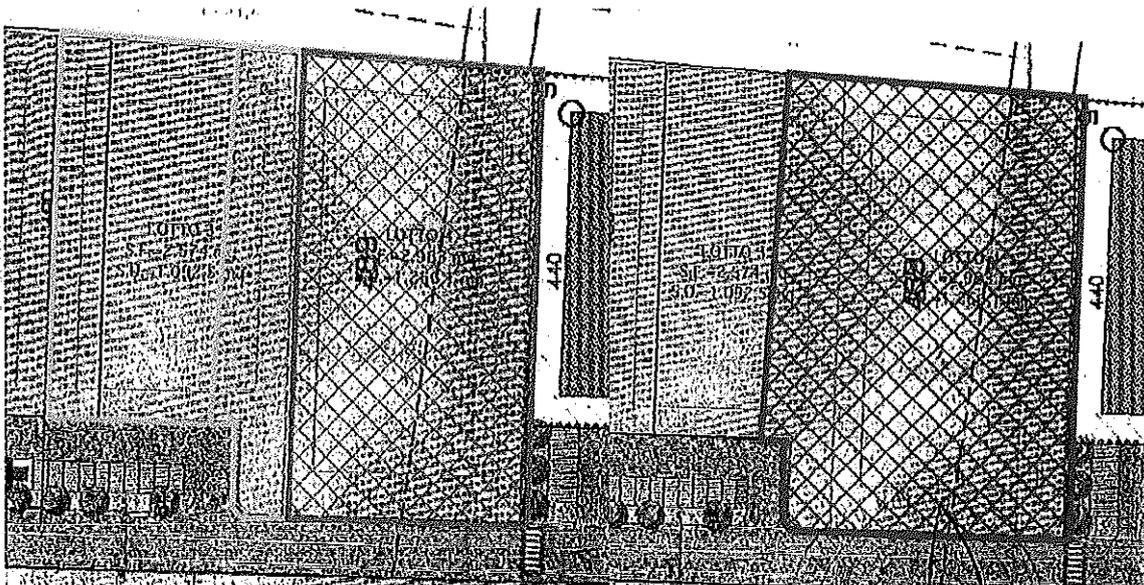
- "U.t. (utilizzazione territoriale): 4500 mq/ha;
- Sup. territoriale (St) 38.743,00 mq;
- Superficie Utile (50% della Su comparto originario) mq 14.528,50
- Superficie Fondiaria: come da previsione P.P. ;
- Superficie Strade: mq 3.322,00;
- Parcheggi di U2: 5/100 mq di Su;
- Superficie verde di U2 mq 1.453,00 (per la quale si chiede la monetizzazione)
- Altezza Massima: ml. 13;
- Visuale libera: 0,5" (art. 1 della convenzione urbanistica)

Capacità edificatoria

Nello schema geometrico planivolumetrico indicativo predisposto inizialmente ed allegato al piano particolareggiato era ipotizzata una lottizzazione divisa in 4 lotti, ciascuno riportante i dati specifici relativi alla superficie fondiaria e utile.

Diversamente da quanto urbanisticamente determinato inizialmente dal piano particolareggiato, la lottizzazione è stata nella realtà suddivisa in 3 lotti. Di tale variazione, rispetto alla configurazione iniziale, risulta informato il Comune di Mirandola, essendo oggi riportata negli elaborati grafici del regolamento urbanistico attualmente in vigore.

Il lotto oggetto di valutazione si compone dell'intero lotto 4 e di parte del lotto 3 come evidenziato graficamente di seguito (tramite proporzione grafica fra lo schema planivolumetrico e la mappa catastale)



La capacità edificatoria del mappale 489 si ricava da proporzione come segue

La superficie fondaria dei lotti 3 e 4 è 5.557,00 mq, mentre la loro capacità edificatoria è pari a 2.358,6 mq. Il mappale 489 ha un superficie di 3.879,00 mq

Tramite proporzione otteniamo la capacità edificatoria del mappale 489 :

$$2.358,6 : 5.557 = X : 3.879$$

$$X = 1.646,39 \text{ mq di SU}$$

Pertanto la superficie utile del lotto oggetto di valutazione è pari a 1646,39 mq

Contributo di Costruzione

Riguardo agli oneri relativi al contributo di costruzione si specifica che:

In data 8 maggio 2008 è stato sottoscritto l'atto di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria (Fg. 90, Part. 341 e 343) ricomprese nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per una superficie catastale di mq 4.224,00.

Nell'atto di compravendita (Rep 6450 Racc.4264 del 10 settembre 2009) del lotto oggetto di analisi si evince quanto segue:

"Le parti convengono al riguardo che l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e conseguenti obblighi previsti dalla citata convenzione rimangono ad esclusivo carico della parte venditrice la quale si impegna pertanto a realizzarli nei modi stabiliti in detta convenzione e a tenere indenne la parte acquirente da ogni onere e responsabilità relativa" .

Dalla convenzione si evince che:

*" A compensazione dell'esecuzione delle citate opere, il contributo di costruzione relativo all'onere di urbanizzazione secondaria dovuto dal richiedente il permesso di costruire per i singoli interventi edificatori, sarà scomputato della percentuale di seguito indicata e definita secondo l'incidenza parametrica di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 219/1998, di applicazione degli oneri di urbanizzazione, ai sensi delle deliberazioni del consiglio R.E.R. n. 3098 del 14 marzo 1990 e successive modifiche e integrazioni:
- parcheggi U2 12% (dodici per cento)"*

Pertanto in base alla DAL 186/2018 recepito dal comune di Mirandola con atto di Consiglio Comunale N° 99 del 16/09/2019 l'applicazione degli oneri si articola come segue:

1.5.8. Per l'attuazione di lotti ineditati facenti parte di preesistenti comparti subordinati a piani attuativi, in presenza di convenzione urbanistica scaduta, gli oneri da versare sono quelli stabiliti dalla convenzione stessa previo aggiornamento degli importi ai valori vigenti alla data di presentazione del titolo.

Infine sarà necessario richiedere nuovamente, salvo vi si fosse già provveduto, il certificato di destinazione urbanistica, essendo scaduto in data 31/07/2015.

3.5. Disponibilità attuale

Il terreno oggetto di analisi risulta attualmente non locato e privo di costruzioni.

M
12/11/2015



4. CONSISTENZA DEL BENE

4.1. Consistenza fondiaria

La consistenza fondiaria del terreno oggetto di analisi, come da visura catastale eseguita nell'ambito della presente analisi peritale, corrisponde a 3.879,00 mq.

4.2. Consistenza edilizia

La consistenza edilizia del terreno oggetto di analisi, risultante dalla proporzione riportata al precedente paragrafo 3.4, corrisponde a 1.646,30 mq di Superficie Utile.

Al fine di calcolare la superficie commerciale teorica ipotizzabile si è scelto di incrementare la SU di una percentuale pari al 10% in modo da considerare anche murature ed elementi costruttivi, non conteggiati dai regolamenti urbanistici relativi alla sola SU. Pertanto la superficie commerciale teorica ipotizzabile consiste in 1.810,93 mq

L'area cortiliva circostante, al netto della superficie lorda edificabile è quantificabile in 2.068,07 mq

5. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le principali aree industriali di Mirandola sono sviluppate a Nord lungo via delle Industrie, via Bosco e via 2 Giugno e a Sud nella frazione San Giacomo Roncole.

Il terreno edificabile oggetto di analisi sorge nell'area industriale a nord del centro cittadino, in via A. Manuzio, all'interno di un area di ultima lottizzazione ad uso industriale/artigianale, frammista ad edifici industriali esistenti. L'area è caratterizzata in prevalenza da edifici di nuova o recente realizzazione.

Come noto Mirandola è il centro principale di un distretto specializzato nel biomedicale; tuttavia sia gli eventi sismici (con tutte le loro conseguenze) che la lontananza dalle principali strade di grande comunicazione, non incidono oggi positivamente sul mercato immobiliare del settore industriale.

Inoltre i terreni edificabili ad uso industriale e i capannoni nuovi (o usati) attualmente in vendita presenti sul territorio di Mirandola e limitrofo superano la scarsa richiesta di mercato, peraltro influenzato e destabilizzato anche dalla presenza di numerose procedure coattive.

Una ricerca su immobili comparabili e presenti sul mercato immobiliare nella zona industriale di riferimento ha fornito i dati riportati di seguito.

POSIZIONE	DESCRIZIONE	STATO	MQ	PREZZO RICHIESTO	ATTINENZA	PREZZO €/MQ
Mirandola ZI Nord	capannone	di recente costruzione	3220	€ 1.199.000,00	3/5	€ 372,36
Mirandola ZI Nord	capannone	di recente costruzione	520	€ 265.000,00	2/5	€ 509,62
Mirandola ZI Nord	capannone	di recente costruzione	454	€ 228.750,00	2/5	€ 503,85

Si evince dalla ricerca di mercato che un capannone usato di recente costruzione (5-10 anni) a Mirandola nella zona industriale nord, ha un prezzo di vendita richiesto medio arrotondato di 460,00 €/mq

Capannoni industriali di nuova realizzazione e metrature similari, nelle zone industriali di Carpi, polo industriale di maggiore importanza e con migliori collegamenti infrastrutturali, hanno un prezzo di vendita medio richiesto di circa 750,00 €/mq.

Rispetto all'usato (comunque di recente costruzione), il nuovo ha un prezzo di vendita che mediamente si attesta con una maggiorazione fra il 25 e il 35%.

Pertanto a fronte dell'analisi del contesto e del mercato immobiliare si ritiene che a Mirandola attualmente il prezzo massimo ipotizzabile di vendita di un capannone di nuova costruzione, sia di 625,00 €/mq.



6. CRITERI DI VALUTAZIONE

la valutazione è stata eseguita seguendo i criteri valutativi di seguito illustrati:

Metodo Comparativo:

si basa sul confronto fra il bene oggetto di stima e altri beni comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Metodo della Trasformazione:

basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata. A tale Metodo è associabile un modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa) basato su un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili.

Si utilizza un' analisi costi / ricavi per individuare il Valore di Mercato della proprietà oggetto di indagine.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione:

- Le uscite sono costituite dal costo di costruzione, dagli oneri di urbanizzazione e di trattamento dei rifiuti, dal compenso tecnico per la progettazione e direzione lavori, da eventuali imprevisti, dal profitto del promotore immobiliare e dai costi di commercializzazione;
- Le entrate sono formate dal ricavi relativo alla vendita del bene realizzato;

Le uscite elencate in precedenza vengono così determinate:

- *Costo di costruzione* : stimato ipotetico in € 350/mq per il fabbricato e in € 20/mq per la sistemazione delle aree esterne (verde, accessi e parcheggi);
- *Oneri di urbanizzazione*: dalla documentazione fornita si evince come non siano dovuti oneri di urbanizzazione primaria; gli oneri di urbanizzazione secondaria sono stati aggiornati rispetto ai valori della tabella parametrica contenuta nell'atto di Consiglio Comunale N° 99 del 16/09/2019 di recepimento del DAL 186/2018 della R.E.R., in riferimento alle destinazione d'uso prevista. Si precisa che non sono stati considerate eventuali riduzioni di U1 e U2, come previsto nella normativa regionale, mantenendo il calcolo standard, perché effettivamente ipotizzabili solo in fase progettuale avanzata;

- *Contributi necessari per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S":* calcolati sulla base alle indicazioni contenute nell'atto di Consiglio Comunale N° 99 del 16/09/2019 di recepimento del DAL 186/2018 della R.E.R;

oneri D	TdxKdxSL		8692,944
Td	3,2	ridotti 80% (comune II Classe)	
Kd	1,5	coefficiente per attività industriali	
Sl	1811,03		

oneri S	TsxKsxSL		6519,708
Ts	2,4	ridotti 80% (comune II Classe)	
Ks	1,5	incremento superfici impermeabilizzate	
Sl	1811,03		



- *Compenso Tecnico per progettazione e direzione lavori:* vista la complessità "standard" per capannoni tipici dell'intervento edilizio si è stimato un importo pari al 5% dell'importo delle opere;
- *Imprevisti:* si è stimata un incidenza di imprevisti pari al 5% dell'importo del costo di costruzione diretto e del compenso del tecnico;
- *Costo di Commercializzazione:* sono stati stimati pari al 2% del prezzo di vendita dell'immobile;
- *Profitto del promotore immobiliare:* si è stimato pari al 10% del prezzo di vendita dell'immobile;

Le entrate elencate in precedenza vengono così determinate:

- *Prezzo di vendita dell'immobile:* il prezzo è stato ricavato dall'analisi del mercato immobiliare attivo nella zona di riferimento.

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa, al netto del profitto del promotore immobiliare, che vanno portati all'attualità con un opportuno tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale. Nel caso in esame si è ipotizzato un tasso di sconto per l'attualizzazione pari al 9%.



7. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

valore di trasformazione del fabbricato

MIRANDOLA M 489	tempo di realizzo 4 anni
	mq
Superficie fondiaria	3879,00
SU edificabile - da convenzione	1646,39
SU commerciale	1811,03
SU area cortiliva	2067,97
prezzo di vendita immobile (€ 625/mq)	€ 1.131.893,75
costo stimato costruzione € 350/mq	€ 633.860,50
costo sistemazione aree esterne (€ 20/mq)	€ 41.359,40
Oneri di urbanizzazione U1 (11,52)	non dovuti
Oneri di urbanizzazione U2 (2,96) scomputato del 12%	€ 4.873,31
Contributi D ed S	€ 15.212,65
compenso del tecnico per progettazione e D.L. (5%)	€ 31.693,03
imprevisti (5%)	€ 35.345,65
costi di commercializzazione (2%)	€ 22.637,88
profitto del promotore finanziario (10%)	€ 113.189,38
totale costi previsti	€ 898.171,79
valore di trasformazione del fabbricato	€ 165.574,53

Valore di stima finale MIRANDOLA	€ 165.574,53
----------------------------------	--------------

approssimabile a	€ 165.000,00
------------------	--------------

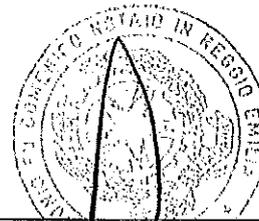
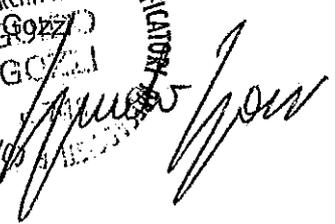
8. CONCLUSIONI

In base alle indagini preliminari compiute, al materiale fornito dalla proprietà, al metodo di valutazione applicato, alle considerazioni ed ipotesi valutative riportate in precedenza, si ritiene che al 05/01/2020 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, sia da esprimersi come di seguito:

MIRANDOLA M489	VALORE DI VENDITA
VALORE DI MERCATO	€ 165.000,00

Reggio Emilia, 05/01/2020

Il perito
Arch. Guido Gozzi
GOZZI
CONSERVATORI *
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI



9. ALLEGATI

- A - VISURA CATASTALE
- B - DOCUMENTAZIONE FORNITA DALLA PROPRIETA'
- C - ESTRATTO NORMATIVO URBANISTICO
- D - ANNUNCI IMMOBILIARI



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.26.58

Segue

Visura n.: T10923 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

Dati della richiesta	Comune di MIRANDOLA (Codice: F240) Provincia di MODENA
Catasto Terreni	Foglio: 90 Particella: 489

INTESTATO

1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASIELNOVO DI SOTTO	00125650358*	(1) Proprietà per 1/1
---	--	--------------	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 18/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito	Dominicale
1	90	489	-	-	FRUTTETO U	38 79	BQC; DOZR	Euro 112,58	Euro 42,07	FRAZIONAMENTO del 18/04/2014 protocollo n. MO0036993 in atti dal 18/04/2014 presentato il 17/04/2014 (n. 36993.1/2014)
Notifica				Partita						
Annotazioni				di immobile: sr						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 467

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 490

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E ONERI REALI
1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 18/04/2014 protocollo n. MO0036993 in atti dal 18/04/2014. Registrazione: presentato il 17/04/2014 (n. 36993.1/2014)		



ALLEGATO A



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.26.58

Visura n.: T10923 Pag: 2

Segue

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	90	467	-		FRUTTETO U	72 37	BQC; DO2R	Dominicale Euro 210,03	Agrario Euro 78,49	FRAZIONAMENTO del 30/07/2013 protocollo n. MO0099282 in atti dal 30/07/2013 presentato il 29/07/2013 (n. 99282.1/2013)
Notifica Annotazioni di immobile: sr										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 339

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 468

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/07/2013

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	FRAZIONAMENTO del 30/07/2013 protocollo n. MO0099282 in atti dal 30/07/2013-Registrazione: presentato il 29/07/2013 (n. 99282.1/2013)		
1				00125650358	(1) Proprietà per 1/1 fino al 18/04/2014

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 06/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	90	339	-		FRUTTETO U	1 10 47	BQC; DO2R	Dominicale Euro 320,60	Agrario Euro 119,81	FRAZIONAMENTO del 06/07/2006 protocollo n. MO0107274 in atti dal 06/07/2006 (n. 107274.1/2006)
Notifica Annotazioni sr										

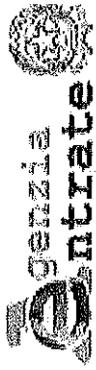
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 196

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 340 - foglio 90 particella 341 - foglio 90 particella 342 - foglio 90 particella 343

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.26.58

Segue

Visura n.: T10923 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 10/09/2009

N.	DAI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358	(1) Proprietà per 1/1 fino al 30/07/2013
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/09/2009 Repertorio n.: 6450 Rogante: MINGANTI, MICHELE Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21673.1/2009)			

Situazione degli intestati dal 06/07/2006

N.	DAI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SILINGARDI ENRICO S.P.A. con sede in SASSUOLO	00327530366	(1) Proprietà per 1/1 fino al 10/09/2009
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 06/07/2006 protocollo n. MO0107274 in atti dal 06/07/2006 Registrazione: (n. 107274.1/2006)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 20/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz	Reddito		
1	90	196		-	FRUTTETO U	3 28 70 ha are ca		Dominicale Euro 953,95	Agrario Euro 356,49	FRAZIONAMENTO del 20/06/2002 protocollo n. I44514 in atti dal 20/06/2002 (n. 45392.1/2002)
Notifica										
Annotazioni										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 190

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 197 - foglio 90 particella 198 - foglio 90 particella 199

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/07/2002

N.	DAI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SILINGARDI ENRICO S.P.A. con sede in SASSUOLO	00327530366	(1) Proprietà per 1/1 fino al 06/07/2006
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2002 Trascrizione in atti dal 01/08/2002 Repertorio n.: 40131 Rogante: MANELLA CLORINDA Sede: SASSUOLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17073.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 20/06/2002

N.	DAI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGRICOS SRL con sede in MIRANDOLA	02291280366	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 09/07/2002
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 20/06/2002 protocollo n. I44514 in atti dal 20/06/2002 Registrazione: (n. 45392.1/2002)			



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.26.58

Segue

Visura n.: T10923 Pag. 4

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 20/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	90	190	-	FRUTTETO U	6 45 71	BQC; DOZR	Dominicale Euro 1.873,97 Agrario Euro 700,31	Tabella di variazione del 20/06/2002 protocollo n. 144514 in atti dal 20/06/2002 (n. 45392.1/2002)
Notifica Ammortamenti: Parrita comprende le particelle: 191,192								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 191 - foglio 90 particella 192

Situazione dell'Immobile dal 25/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	90	190	-	FRUTTETO U	3 29 93	BQC; DOZR	Dominicale Euro 957,52 Agrario Euro 357,83	FRAZIONAMENTO del 25/02/2002 protocollo n. 26314 in atti dal 25/02/2002 (n. 43829.1/2002)
Notifica Parrita								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 175

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 191 - foglio 90 particella 192

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
	AGRICOS SRL con sede in MIRANDOLA	FRAZIONAMENTO del 25/02/2002 protocollo n. 26314 in atti dal 25/02/2002 Registrazione: (n. 43829.1/2002)	
1	AGRICOS SRL con sede in MIRANDOLA	FRAZIONAMENTO del 25/02/2002 protocollo n. 26314 in atti dal 25/02/2002 Registrazione: (n. 43829.1/2002)	02291280366
DATI DERIVANTI DA			DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 20/06/2002



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.26.59

Visura n.: T10923 Pag: 5

Segue

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 25/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	90	175	-	FRUTTETO	U	6 45 71	BQC; DO2R	Dominicale Euro 1.875,97	Agrario Euro 700,31	Tabella di variazione del 25/02/2002 protocollo n. 26314 in atti dal 25/02/2002 (n. 43829.1/2002)
Notifica Annotazioni: comprende le particelle: 176										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 90 particella 176

Situazione dell'Immobile dal 30/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	90	175	-	FRUTTETO	U	3 88 00	BQC; DO2R	Dominicale Euro 1.126,04 L. 2.180,327	Agrario Euro 420,81 L. 814,800	FRAZIONAMENTO del 30/03/1999 in atti dal 30/03/1999 (n. 30999.1/1999)
Notifica Partita 18184										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 5

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 173 - foglio 90 particella 174 - foglio 90 particella 176 - foglio 90 particella 177 - foglio 90 particella 178

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI				DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	AGRICOS SRL con sede in MIRANDOLA				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
DATI DERIVANTI DA					02291280366		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 25/02/2002	
					ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1999 Voltura in atti dal 11/05/1999 Repertorio n.: 18.12 Rogante: PINI LORETTA Sede: MIRANDOLA		Registrazione: (n. 2299.1/1999)	

Situazione degli intestati dal 30/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI				DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SOCIETA SEMPLICE LA VILLA con sede in MIRANDOLA				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
DATI DERIVANTI DA					00294710363		fino al 15/04/1999	
					FRAZIONAMENTO del 30/03/1999 in atti dal 30/03/1999		Registrazione: (n. 30999.1/1999)	



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.26.59

Segue

Visura n.: T10923 Pag: 6

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha. are. ca.		Deduz		Reddito		
1	90	5	-	-	FRUTTIETO U	29	24	50	BQC; DO2R	Dominicale L. 16.433.935	Agrario L. 6.141.450	VARIAZIONE GEOMETRICA del 30/03/1999 in atti dal 30/03/1999 (n. 30999.1/1999)
Notifica Annotazioni Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 90 particella 2												

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha. are. ca.		Deduz		Reddito		
1	90	5	-	-	FRUTTIETO U	25	70	00	BQC; DO2R	Dominicale L. 14.441.858	Agrario L. 5.397.000	Impianto meccanografico del 10/07/1974
Notifica Annotazioni Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 90 particella 2												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/02/1977

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
	SOCIETA' SEMPLICE LA VILLA con sede in MIRANDOLA	DIRITTI E ONERI REALI	
1	SCRITTURA PRIVATA del 11/02/1977 Voltura in atti dal 17/01/1994 Repertorio n.: 39549 Rogante: MAROCCO A M	5567.1/1993	00294710363
DATI DERIVANTI DA fino al 30/03/1999 AP Sede: TORINO n: 3686 del 29/03/1977 (n.			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
	SOCIETA' SEMPLICE LA VILLA CON SEDE IN TORINO	DIRITTI E ONERI REALI	
1	Impianto meccanografico del 10/07/1974	5567.1/1993	00294710363
DATI DERIVANTI DA fino al 11/02/1977			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.26.59

Visura n.: T10923 Pag: 7

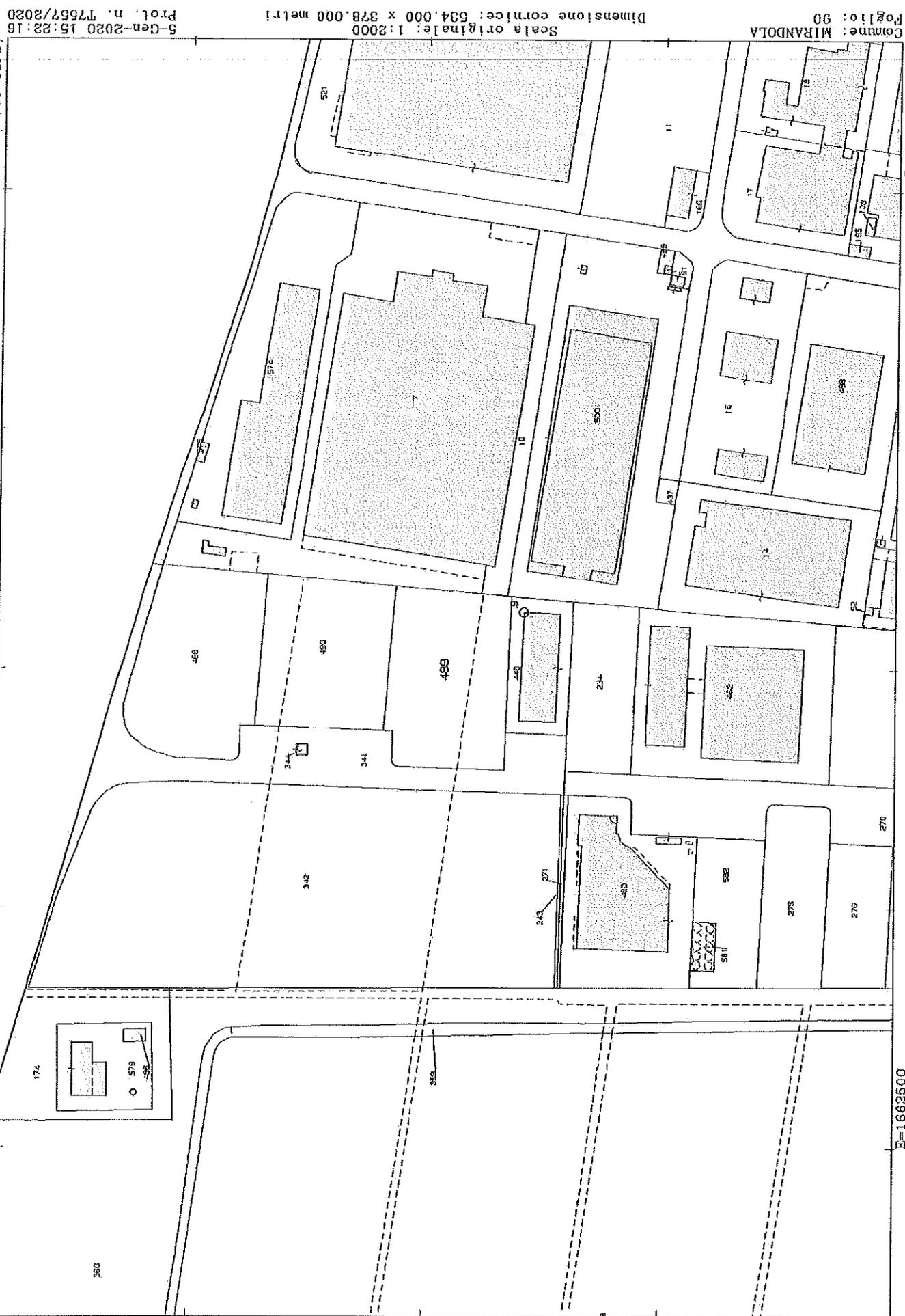
Fine

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. STEFANO ZONI

Vis. tel. (0.90 euro)



E=1662500

N=4973900

1 Particella: 489

Comune: MIRANDOLA

Foglio: 90

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

5-Gen-2020 16:22:16
Prof. n. T7557/2020

ALLEGATO B

ALLEGATO C II

SILINGARDI ENRICO S.p.A.
IMMOBILIARE
Via Sicilia, 2
41049 SASSUOLO (MO) - ITALY
Tel. 0536 998857 - Fax 0536 998857
P.IVA 00327630366

09/01/2020

REPERTORIO N. 45269 ----- RACCOLTA N. 3722 -----

--- PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL ---

----- COMPARTO "PP D1 VIA BOSCO SUD" -----

----- CONVENZIONE URBANISTICA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il giorno sette maggio duemilaquattro, in Mirandola (MO), in un ufficio della sede del Comune di Mirandola (MO) in Piazza Costituente n. 1, -----

----- 7 maggio 2004 -----

Avanti a me dott. CLORINDA MANELLA, Notaio in Sassuolo, iscritto presso il Collegio Notarile di Modena, -----

----- sono comparsi i signori: -----

-Rampolla dr. Adele, nata a Trapani il 28 maggio 1959, domiciliata per l'incarico presso la sede dell'ente di cui appresso, architetto, -----

la quale dichiara di intervenire ed agire nel presente Atto esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza del: -----

"COMUNE DI MIRANDOLA" (Provincia di Modena), con sede in Mirandola (MO), Piazza Costituente n. 1, Codice Fiscale :

00270570369, (Comune nel presente atto); -----

nella sua qualità di Dirigente del Settore 3° - Uso ed Assetto del

Territorio del Comune di Mirandola, tale nominato con provvedimento di conferimento di incarico dirigenziale del Sindaco del detto Comune in data 29 dicembre 2001 Prot. n. 27540. In forza dei poteri

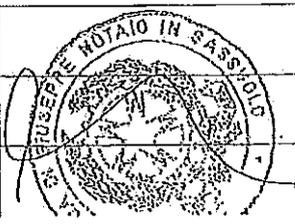
previsti dall'articolo 107, commi 2 e 3 del D.Lg. 18 agosto 2000, n.

267 - Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, dallo

ORDINE ARCHITETTI
ARCHITETTO
Via S. Rocco 102
DIP. INPS FABBRICATI
ARCHITETTO
SASSUOLO
744
SOTT. (REA)

REGISTRATO A SASSUOLO
il 26-05-2004
n. 524 serie 1
Esatti e 132,83

TPA SCRITTO
A MODENA
IL 1-06-2004
REG. GEN. N. 16397
REG. PART. N. 10366



mila virgola zerozero) interamente versato, durata fino al 31 dicembre 2050, (lottizzante nel presente Atto); -----

nella sua qualità di Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato in forza dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione della Società suddetta con delibera in data 29 marzo 2004, che, in estratto di verbale certificato conforme da me Notaio in data odierna Repertorio n. 45266, si allega al presente Atto sotto la lettera "C", per formarne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai Comparenti;

-Baraldi geom. Iures, nato a Mirandola (MO) il 3 novembre 1948, residente a Mirandola (MO), Via Papa Giovanni XXIII n. 9, domiciliato per la carica presso la sede della Società di cui appresso, libero professionista, -----

il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente Atto esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza della Società a responsabilità Limitata; -----

"AGRICOS - S.R.L.", con sede in Mirandola (MO), Via Voltorno n. 14/4, di nazionalità italiana, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena: 02291280366, numero Repertorio Economico Amministrativo: 279106, capitale sociale euro 56.000,00 (cinquantaseimila virgola zerozero) interamente versato, durata fino al 31 dicembre 2030, (lottizzante nel presente Atto); -----

nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Consigliere Delegato autorizzato al presente Atto dal Consiglio di

Amministrazione della Società suddetta in forza di delibera in data 7 ottobre 2003, che, in estratto di verbale certificato conforme da me Notaio in data odierna Repertorio n. 45267, si allega al presente Atto sotto la lettera "D", per formarne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai Componenti: -Bruschi Carlo, nato a Mirandola (MO) il 26 settembre 1967, residente a Mirandola (MO), Via Piemonte n. 4, domiciliato per la carica presso la sede della Società di cui appresso, imprenditore, -----/----- il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza della Società a Responsabilità Limitata: -----

"NICHEL CROMO S.R.L.", con sede in Mirandola (MO), Via Galvani n. 36, di nazionalità italiana, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena: 00155510365, numero Repertorio Economico Amministrativo: 98660, capitale sociale euro 15.000,00 (quindicimila virgola zerozero) interamente versato, durata fino al 31 dicembre 2050, (Lottizzante nel presente Atto); ----- nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante autorizzato al presente atto dal Consiglio di Amministrazione della Società suddetta in forza di delibera in data 2 febbraio 2000, che, in estratto di verbale certificato conforme da me Notaio in data odierna Repertorio n. 45268, si allega al presente atto sotto la lettera "E", per formarne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai Componenti. Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io



Notato sono certo, previa rinuncia tra loro d'accordo e col mio consenso all'assistenza dei testimoni.

----- PREMESSO: -----

= Che il Comune di Mirandola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Modena n. 153 del 17 aprile 2001 e successiva variante approvata con atto di C.C. n. 144/2002;

= Che le Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a.", con sede in Sassuolo (MO), "AGRICOS - S.R.L.", con sede in Mirandola (MO) e "NICHEL CROMO S.R.L.", con sede in Mirandola (MO), sono proprietarie di un'area posta in Mirandola - Modena, Via Bosco Monastico, distinta catastalmente al Foglio 90 Mappali 196, 198 e 199, estesa per complessivi metri quadrati 38.743 (trentottomilasettecentoquarantatre), così ripartita:

-Foglio - 90 Mappale 196 della superficie di mq. 32.870 (trentaduemilaottocentesettanta), di proprietà della Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a.";

-Foglio - 90 Mappale 199 della superficie di mq. 768 (settecentosessantotto), di proprietà della Società "AGRICOS - S.R.L.";

- Foglio - 90 Mappale 198 della superficie di mq. 5.105 (cinquemilacentocinque), di proprietà della Società "NICHEL CROMO S.R.L.";

= Che la Società "NICHEL CROMO S.R.L.", domanda, per la propria quota, l'attuazione del comparto privato alla Società "AGRICOS - S.R.L." così come da accordi convenuti nell'atto di compravendita a rogito Notaro Mario Bulgarelli di Mirandola in data 2 luglio 2002



	Repertorio n. 257348/13249, registrato a Mirandola il 17 luglio 2002
	al n. 759 /1 Serie 1 V; -----
	= Che tale area è inserita in un comparto classificato dal vigente
	P.R.G. come "zona omogenea di tipo D1 a prevalente destinazione
	produttiva", assoggettato ad intervento urbanistico preventivo trami-
	le piano particolareggiato di iniziativa privata; -----
	= Che l'attuazione delle previsioni edificatorie è stata determinata
	con specifico accordo con il Comune di Mirandola approvato con at-
	to di C.C. n. 250 del 21 dicembre 2001, già esecutivo; -----
	= Che l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata all'av-
	venuta variazione delle previsioni di P.R.G. mediante variante spe-
	cifica con le procedure di cui all'art. 15 della Legge Regionale Emi-
	lia Romagna 7 dicembre 1978, n. 47, approvata con delibera del
	C.C. n. 144 del 25 luglio 2002, esecutiva; -----
	= Che tale comparto è inserito nel P.P.A. 2001/2004, approvato con
	atto di C.C. n. 145 del 23 luglio 2001, esecutivo ai sensi di legge; ---
	= Che con atto G.C. n. 15 del 17 gennaio 2002, esecutivo, il Comu-
	ne autorizzava la presentazione del piano particolareggiato; -----
	= Che, in data 4 febbraio 2003 prot. n. 1725 e successiva integra-
	zione in data 5 aprile 2003 prot. n. 6287, le Società "SILINGARDI
	ENRICO - S.p.a.", "AGRICOS - S.R.L." e "NICHEL CROMO S.R.L."
	hanno presentato il progetto di piano particolareggiato; -----
	= Che la Commissione Edilizia Integrata nella seduta n. 13 del 4
	giugno 2003 ha espresso parere favorevole nei confronti del detto
	progetto; -----

che il Consiglio Comunale ha approvato il piano particolareggiato con atto n. 126 del 25 luglio 2003, esecutivo ai sensi di legge, allegato alla presente convenzione;

che l'uso del suolo evidenziato alla tav. B1, tavola che, in copia conforme, si allega al presente Atto sotto la lettera "F", per formarne parte integrante e sostanziale omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai Componenti, salvo più esatta definizione in sede di frazionamento, è così ripartito:

- Superficie territoriale (St): mq. 38.743 trentottomilasettecentoquarantatre

- Superficie Fondiaria (Sf): mq. 34.030 (trentaquattromilatrenta)

- Superficie Utile massima (Su): mq. 14.528,5 (quattordicimilacinquecentoventotto virgola cinque) pari al 50% (cinquanta per cento) della Su del comparto originario di mq. 29.057 (ventinovemilacinquantasette);

- Parcheggi di U2: mq. 1.391 (milletrecentonovantuno) corrispondenti a minimo N° 29 (ventinove) posti auto;

- Superficie Verde di U2: mq. 1.453 (millequattrocentocinquante) superficie da monetizzarsi per intero

valore delle aree da monetizzare per i comparti produttivi Euro/mq 28,55 (ventotto virgola cinquantacinque) (delibera G.C. n. 281 del 12/12/02);

mq 1,453 x euro/mq 28,55 = euro 41.483,15 (quarantunmilaquattrocentoottantatre virgola quindici);

= Che si deve procedere alla traduzione in apposita scrittura degli accordi relativi al piano particolareggiato in oggetto per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto, già depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mirandola e così elencati:

Elab. A1- STATO DI FATTO: Estratto P.R.G., Estratto art. 51

N.T.A., Estratto di mappa catastale, Estratti di partita catastale, -----

Elab. A2- Rilievo planoaltimetrico, -----

Elab. A3- Documentazione fotografica, -----

Elab. A4- Sezioni e profili del terreno, -----

Elab. B1- STATO DI PROGETTO: Uso del suolo e aree di cessione,

Elab. B1a- Tavola eliminazione barriere architettoniche, -----

Elab. B2- Viabilità e segnaletica, -----

Elab. B3- Sezioni stradali, -----

Elab. B4- Schemi rete fognatura, -----

Elab. B5- Schema rete acqua e gas, -----

Elab. B6- Schema rete telefonica, -----

Elab. B7- Schema reti energia elettrica e illuminazione pubblica, -----

Elab. B8- Norme tecniche d'attuazione -----

Elab. C- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RELAZIONE DI SPESA, -----

Elab. D- SCHEMA DI CONVENZIONE, -----

Elab. E- RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA; -----

= Che i lottizzanti attuatori sono le Società "AGRICOS - S.R.L." e

"SILINGARDI ENRICO - S.p.a."; -----

= Che in base agli accordi i lottizzanti si obbligano a concorrere alla



realizzazione delle opere di comparto nella misura di: -----

84,51% (ottantaquattro virgola cinquantuno per cento) spettante alla

Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a." -----

15,49% (quindici virgola quarantanove per cento) spettante alla So-

cietà "AGRICOS - S.R.L."; -----

= Che la sostituzione dei conduttori nudi, con cavo schermato, della

linea aerea in media tensione da 15 (quindici) KW posta sul confine

EST del "COMPARTO D1" sarà ripartita nella misura del: -----

50% (cinquanta per cento) comparto privato (successivamente da

ripartirsi nella misura dell'84,51% ottantaquattro virgola cinquantuno

per cento alla Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a." e del 15,49%

quindici virgola quarantanove per cento alla Società "AGRICOS -

S.R.L."); -----

50% (cinquanta per cento) comparto P.I.P. (COMUNE DI MIRAN-

DOLA); -----

come risulta nel piano finanziario comparto P.I.P. approvato con at-

to C.C. n. 105/2003. -----

Visto: -----

- l'art. 25 della L.R. n. 47/78 e s.m.; -----

- l'art 9 e 51 delle NTA del P.R.G. vigente, -----

tutto ciò premesso e da considerarsi parte integrante e sostanziale

del presente Atto: -----

----- SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE -----

Art. 1 -----

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI -----



L'edificabilità dell'area di espansione di tipo D1, del comparto oggetto della presente convenzione, sarà attuata secondo i parametri fissati dalle norme di attuazione del P.R.G. e Piano Particolareggiato e di seguito riepilogati: -----

a) U.t. (utilizzazione territoriale): ----- 4.500 (quattromilacinquecento) mq/ha -----

b) Sup. territoriale: ----- mq. 38.743 (trentottomilasettecentoquarantatre) -----

c) Superficie utile (50% della Su comparto originario): mq. 14.528,5 (quattordicimilacinquecentoventotto virgola cinque) -----

- Sup. fondiaria: ----- come da previsione P.P. -----

d) Sup. strade: ----- mq. 3.322 (tremilatrecentoventidue) -----

e) Parcheggi di U2: ----- 5/100 (cinque/cento) mq di Su

f) Superficie verde di U2: ----- mq 1.453 (millequattrocentocinquantatre) per la quale si chiede la monetizzazione -----

g) Altezza massima: ----- ml. 13,00 (tredici virgola zerozero) -----

h) Visuale libera: ----- 0,5 (zero virgola cinque), -----

L'assetto urbanistico e le indicazioni dell'utilizzo del suolo riportati nella tav. B1 allegata al presente Atto potranno subire modifiche e/o varianti in conformità alle prescrizioni contenute nelle allegato norme di attuazione del P.P., in particolare fusione e/o frazionamento di lotti. -----

ART. 2 -----

COLLEGAMENTO AI SERVIZI ESISTENTI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'insediamento di cui al precedente art. 1 potrà usufruire di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti. Saranno a totale carico degli attuatori dell'intervento gli oneri di allacciamento ai servizi e reti pubbliche esistenti, nonché il contributo di costruzione di cui al Titolo V della L.R. 31/2002, od altri, se dovuti a termine di legge.

L'Amministrazione Comunale garantisce la disponibilità e l'utilizzo della viabilità esistente per i previsti accessi di servizio al comparto.

ART. 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli attuatori degli interventi, anche in nome e per conto di eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano e si obbligano a quanto segue:

a) Ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Aziende Interessate dalle opere di loro competenza alle quali spetta il collaudo finale delle opere.

Tali opere sono quelle previste dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847, come modificata dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché dagli artt. A-23 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e precisamente:

opere stradali

rete fognaria separata per acque bianche e nere;

rete energia elettrica; -----

illuminazione pubblica; -----

acquedotto; -----

gasdotto; -----

linee telefoniche, -----

E' inoltre facoltà del Comune: -----

- Di porre a carico parziale o totale dei lottizzanti la realizzazione degli allacciamenti alle preesistenti reti (fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica, acquedotto e gasdotto) o della chiusura delle maglie dei predetti servizi a rete che si rendesse necessaria per esigenze di servizio, anche mediante la realizzazione di opere poste al di fuori del perimetro di Piano Particolareggiato; -----

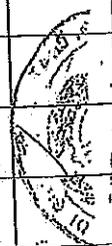
- Di richiedere l'anticipata esecuzione di talune opere che si rendessero necessarie per esigenze di servizio e/o comunque di utilità pubblica, emerse nel corso dei lavori. -----

- Autorizzare l'allacciamento alle opere primarie ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune ma in ogni caso successivamente al rilascio del collaudo. -----

ART. 4 -----

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE PRIMARIE

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto di Piano Particolareggiato, dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria



dalle disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalle aziende interessate a cui il richiedente deve rivolgersi per ottenere preventiva autorizzazione. -----

Eventuali modifiche ai percorsi e/o alle caratteristiche degli impianti, inseriti nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C., per motivi di carattere generale, per sopraggiunte nuove situazioni di P.R.G. o esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione e i lottizzanti si impegnano pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso; fermo restando il criterio di suddivisione dei relativi oneri definito in premessa. -----

Tutte le opere dovranno essere ultimate entro dieci anni dalla data di stipula della presente convenzione. -----

La realizzazione delle opere primarie, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà comunque essere correlata all'at-

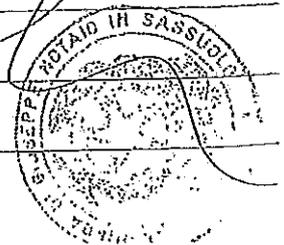
tuazione del programma edilizio nei seguenti termini: -----

1 Realizzare prima dell'inizio del programma edilizio: -----

a) picchettamento delle strade, degli spazi di sosta, di parcheggio e degli spazi a verde, mediante picchetti inamovibili la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche; -----

b) Costituzione della massicciata delle sedi stradali. -----

2 Opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 20% (venti



per cento) di Su edificabile: -----

a) rete fognaria con la predisposizione degli imbocchi per le singole
immissioni; -----

b) condutture di distribuzione dell'acqua e del gas; -----

c) rete di distribuzione dell'energia elettrica; -----

d) predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.

Tali opere dovranno comunque essere state realizzate, anche per
stralci funzionali, al momento della richiesta di abitabilità dei singoli
interventi edificatori. -----

3 Opere da realizzare al completamento del programma edilizio
generale: -----

a) pavimentazione delle sedi stradali; -----

b) impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori
e perfettamente funzionante. -----

ART. 5 -----

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA -----

Il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione
primaria è subordinato al versamento di una garanzia corrisponden-
te al 75% (settantacinque per cento) della spesa presunta per la
realizzazione delle opere suddette. La garanzia, dell'importo di Euro
362.514,82 (trecentosessantaduemilacinquecentoquattordici virgola
ottantadue) potrà essere costituita a mezzo fideiussione bancaria,
assicurativa od a mezzo di deposito in un istituto cittadino di titoli

olati garantiti dallo Stato, restando gli eventuali frutti a favore ed
a disposizione del lottizzante. -----

6 -----

TERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRI- ORARIA. -----

Il lottizzante dovrà comunicare il nominativo del direttore dei lavori e
il titolo delle ditte esecutrici delle singole opere, nonché la data di
inizio lavori al Comune ed agli Enti o Aziende preposti alla gestione
degli impianti, in particolare dovranno essere richiesti al Comune o
agli Enti e Aziende interessate sopralluoghi nei seguenti tempi: -----
al termine degli scavi di sbancamento, preventivamente alla realiz-
zazione della massicciata stradale; -----
preventivamente al riempimento di scavi relativi alle infrastrutture
reti, per eventuali collaudi parziali; -----
preventivamente alla realizzazione delle pavimentazioni stradali
per eventuali verifiche di quote e pendenze. -----

Le opere saranno eseguite sotto la sorveglianza degli Enti e/o
Aziende di cui sopra che avranno la facoltà di chiedere la sospen-
sione dei lavori nel caso di esecuzione delle stesse non in conformi-
tà ai progetti approvati; le ditte esecutrici dovranno essere edotte di
tale facoltà. -----

Il lottizzante si obbliga a comunicare la data di ultimazione degli
impianti eseguiti (rete di distribuzione, gas, acqua, illuminazione
pubblica); l'esecuzione completa e regolare delle singole opere do-

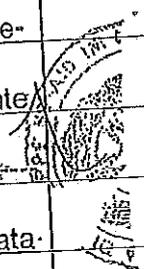
vrà risultare da apposito certificato rilasciato dal Comune o da altro Ente o Azienda competente. E' facoltà dei lottizzanti chiedere collaudi parziali finalizzati allo svincolo di quote proporzionali della garanzia fidejussoria, fermo restando che la presa in carico delle opere sarà effettuata al completamento delle stesse. La determinazione della accettabilità o meno delle opere dovrà essere notificata entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione scritta dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime completa di richiesta di rilascio di certificato di conformità e relativi allegati di legge. In caso di silenzio da parte del Comune, i lottizzanti sono tenuti a presentare apposita richiesta scritta al Comune, fissando un ulteriore termine di 90 (novanta) giorni per la determinazione dell'accettabilità, trascorso il quale le opere si considereranno accettate. -----

Su richiesta dei lottizzanti, il Comune libererà la garanzia e prenderà in carico le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3 punto a). -----

L'assunzione in carico delle singole opere è comunque subordinata alla loro completa esecuzione, al loro regolare collaudo in quanto presentano carattere di pubblica utilità per essere inserite fra le proprietà comunali. -----

I collaudi sulle singole opere di urbanizzazione primaria saranno effettuati da Tecnici incaricati dal Comune o dagli Enti e/o Aziende che prenderanno in gestione le opere stesse. -----

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete e comunque realizzate non oltre dieci anni dalla stipula



del presente atto; in caso contrario saranno concessi sei mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sul lottizzante l'eventuale maggiore spesa. Analogamente è riconosciuta all'Amministrazione Comunale, nel caso di diniego da parte del lottizzante o dei suoi successori o aventi causa, il diritto di fare uso della somma versata a garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione, (ai sensi del precedente art. 3 punto c).

ART. 7

CESSIONE DI AREE

I lottizzanti si impegnano:

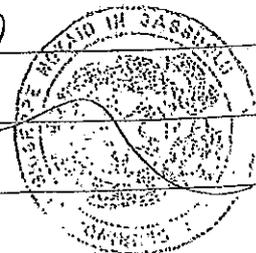
a) a cedere gratuitamente al Comune di Mirandola le aree necessarie alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria individuate nella tav. B1 e sotto specificate:

- strade mq. 3.322 (tremilatrecentoventidue)

b) a cedere gratuitamente al Comune le aree di urbanizzazione secondaria individuate nella tav. B1 o specificate:

- parcheggi di U2 mq. 1.391 (milletrecentonovantuno).

Lo standard a verde di U2 pari a mq 1.453 (millequattrocentocinquantequattro), viene reperito fuori comparto a cura dell'Amministrazione comunale mediante utilizzo della somma di monetizzazione



definita con atto di G.C. n. 281 del 12 dicembre 2002, pari ad euro 28,55 (ventotto virgola cinquantacinque)/mq per un totale complessivo di euro 41.483,15 (quarantunmllaquattrocentoottantatre virgola quindici); la monetizzazione delle aree a verde U2 avverrà per il 50% (cinquanta per cento) al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e il restante il 50% (cinquanta per cento) entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire stesso e dovrà essere garantita da garanzia fidejussoria per il solo 50% (cinquanta per cento) dell'importo da corrispondersi entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire (euro 20.741,58 ventimilasettecentoquarantuno virgola cinquantotto).

La cessione delle aree per urbanizzazioni avverrà successivamente alla presa in carico delle opere. Le superfici definitive delle aree da cedere saranno meglio definite con appositi frazionamenti.

ART. 8

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Al fine di garantire una migliore riuscita delle opere e l'unitarietà dei manufatti all'interno del comparto, i lottizzanti si impegnano inoltre: -

a) ad eseguire i parcheggi di urbanizzazione secondaria all'interno del comparto.

A compensazione dell'esecuzione delle citate opere, il contributo di costruzione relativo all'onere di urbanizzazione secondaria dovuto dal richiedente il permesso di costruire per i singoli interventi edificatori, sarà scomputato della percentuale di seguito indicata e defi-

...ta secondo l'incidenza parametrica di cui alla deliberazione di
consiglio comunale n. 219/1998, di applicazione degli oneri di urba-
nizzazione, ai sensi della deliberazione del Consiglio R.E.R. n.
3098 del 14 marzo 1990 e successive modifiche e integrazioni: -----
- parcheggi U2 12% (dodici per cento). -----

La realizzazione delle opere di cui al punto a) del presente articolo
dovrà avvenire nei termini e con le garanzie fissati per le opere di
urbanizzazione primaria (garanzia pari a euro 43.554,38 quaranta-
tremilacinquecentocinquantaquattro virgola trentotto) -----

ART. 9 -----

RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE -----

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'avvenuta
stipula del presente atto ed all'avvenuto ritiro del permesso di co-
struire relativo alle opere di urbanizzazione. -----

Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità dei singoli fabbricati sa-
rà subordinato all'esecuzione ed al perfetto funzionamento, anche
per stralci funzionali, delle reti fognanti, dell'acquedotto e delle linee
elettriche. -----

ART. 10 -----

SANZIONI -----

Le sanzioni di cui all'art. 22 della L.R. 47/78, relative alla inosser-
vanza dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione prima-
ria, sono fissate in euro 50,00 (cinquanta virgola zerozero) per ogni
giorno di ritardo, qualora tale ritardo non sia dovuto a cause di forza
maggiore e/o non risulti autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

Relativamente all'inosservanza delle destinazioni d'uso le sanzioni previste sono fissate in euro 50,00 (cinquanta virgola zerozero) per ogni mq di Su variata, oltre alle sanzioni penali previste dalle leggi vigenti, irrogate al titolare della concessione e/o proprietario dell'immobile irregolare. -----

ART. 11 -----

PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI -----

Patti generali: -----

a) il frazionamento delle aree da cedere gratuitamente al Comune di Mirandola, sarà effettuato a cura e spese del lottizzanti; -----

b) la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese dei lottizzanti fino al momento in cui le opere stesse passeranno in carico al Comune e/o Enti od aziende Interessate; -----

c) I lottizzanti si impegnano a rendere noti i patti della presente convenzione ed in particolare quelli relativi alle opere ed agli oneri di urbanizzazione agli acquirenti delle aree oggetto della lottizzazione. -----

In ogni caso per eventuali inadempimenti ai patti, i lottizzanti saranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti; -----

d) le spese di registrazione e di trascrizione, per quanto riguarda la cessione di aree a titolo gratuito, vengono assunte dal Comune di Mirandola, il quale richiede la applicazione dei benefici fiscali di cui alla Legge 666 del 28 giugno 1943, oltre l'applicazione di altri eventuali benefici successivi più favorevoli; -----

e) le spese e le competenze inerenti la stipula e la trascrizione della -----



presente convenzione, sono a carico dei lottizzanti che invocano le norme di agevolazione in vigore. -----

Ai fini della trascrizione del presente Atto si descrivono gli immobili siti in Comune di Mirandola (MO), Via Bosco Monastico, oggetto della presente convenzione: -----

=di proprietà della Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a.", con sede in Sassuolo (MO): -----

appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati trentaduemilaottocentosettanta, a confine con detta Via Bosco Monastico, ragioni Società "La Villa Società Semplice", ragioni "Agricos - S.r.l.", ragioni Comune di Mirandola, salvo altri; -----

censito nel Catasto Terreni come segue: -----

Comune di Mirandola -----

Foglio 90 -----

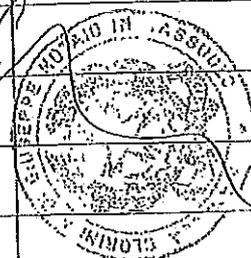
Mappale 196 di Ha: 3.28.70 frutteto Cl. U Reddito Dominicale euro 953,95 Reddito Agrario euro 356,49; -----

alla stessa pervenuto per acquisto fattone dalla Società "AGRICOS - S.R.L." con atto di compravendita a mio rogito in data 9 luglio 2002 Repertorio n. 40131/3126, registrato a Sassuolo il 26 luglio 2002 al n. 1025 Serie I V e trascritto a Modena il 31 luglio 2002 al n. 17073

particolare; -----

=di proprietà della Società "AGRICOS - S.R.L.", con sede in Mirandola (MO): -----

appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati settecentosessantotto, a confine con ragioni "Nichel Cromo S.r.l.", residue



ragioni "Agricos - S.r.l.", ragioni Comune di Mirandola, salvo se altri;

censito nel Catasto Terreni come segue: -----

Comune di Mirandola -----

Foglio 90 -----

Mappale 199 di Ha: 00.07.68 frutteto Cl. U Reddito Dominicale euro

22,29 Reddito Agrario euro 8,33; -----

alla stessa pervenuto per acquisto fattone dalla Società "La Villa -

Società Semplice", con sede in Mirandola (MO) con Atto di compra-

vendita a rogito dr. Loretta Pini, già Notaio in Mirandola, in data 15

aprile 1999 Repertorio n. 1812/229, registrato a Mirandola il 22 aprì-

le 1999 al n. 458 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria del

Registri Immobiliari di Modena in data 20 aprile 1999 al n. 5729 par-

ticolare; -----

di proprietà della Società "NICHEL CROMO S.R.L.", con sede in

Mirandola (MO); -----

appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati 5.105

(cinquemilacentocinque), a confine con ragioni "Agricos - S.r.l.", ra-

gioni "Nichel Cromo S.R.L.", ragioni Comune di Mirandola, salvo se

altri; -----

censito nel Catasto Terreni come segue: -----

Comune di Mirandola -----

Foglio 90 -----

Mappale 198 di Ha: 00.51.05 frutteto Cl. U Reddito Dominicale euro

148,16 Reddito Agrario euro 55,37; -----

alla stessa pervenuto per acquisto fattone dalla Società "AGRICOS

IL CONSIGLIO COMUNALE

emesso che:

il Comune di Mirandola è dotato di PRG variante generale, approvato con atto di Giunta Provinciale N° 153 del 17.4.2001, esecutivo;

con proprio atto N° 144 del 25.7.2002, è stata approvata variante al PRG modifica di perimetrazione del comparto suddetto al fine di individuare area relativa al P.P in oggetto;

considerato che la superficie territoriale di comparto e la superficie uti-attribuita allo stesso derivano da quanto definito nell'accordo preliminare per l'attuazione del comparto D1 denominato "P.P. D1 VIA BOSCO SUD" (individuazione zona PIP e zona privata) approvato con atto di C.C. n° 250 del 12/12/2001. Secondo le disposizioni di cui all'art. 51, comma 4, delle NTA al PRG vigente, nelle zone D1, individuate con apposita simbologia, il 50% della SU viene destinato a PIP e localizzato in sede di definizione dello strumento urbanistico;

con proprio atto di G.C. n. 15 del 17/01/2002 la società AGRICOS è stata autorizzata alla presentazione del piano particolareggiato di tipo D1 denominato "PP D1 VIA BOSCO SUD";

considerato altresì che la società AGRICOS, congiuntamente alla società Singardi Enrico s.p.a. e alla società Nichel-Cromo S.r.l., quali proprietari delle aree identificate catastalmente al foglio 90, mapp. 196/198/199 per una superficie di mq. 38743, in data 04/02/2003, prot. 1725 e successiva ingrandimento in data 05/04/2003 prot. 6287, ha presentato il piano particolareggiato in oggetto costituito dai seguenti elaborati:

- lab A1 - Estratto PRG, Estratto art 51, Estratto di mappa catastale;
- lab A2 - rilievo planaltometrico;
- lab A3 - documentazione fotografica;
- lab A4 - Sezioni e profili del terreno;
- lab B1 - Uso del suolo e aree di cessione;
- lab B1a- eliminazione barriere architettoniche;
- lab B2 - viabilità e segnaletica;
- lab B3 - sezioni stradali;
- lab B4 - schemi rete fognatura;
- lab B5 - schema rete acqua e gas;
- lab B6 - schema rete telefonica;
- lab B7 - Schema reti energia elettrica e illuminazione pubblica;
- lab B8 - Norme Tecniche di Attuazione;
- lab C - Relazione illustrativa e relazione di spesa;
- lab D - Schema di convenzione;
- lab E - relazione geologica-geotecnica.

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede la realizzazione di una strada che serve N° 10 lotti distribuiti ai lati della stessa; a ovest vi è un'ampia zona adibita a parcheggio, previsto in autobloccante forato e riempito con ghiaietto per avere la massima permeabilità. La strada e il parcheggio risultano sempre affiancati da alberature in filare sia pubbliche che private da realizzarsi secondo le indicazioni di cui all'art. 29 delle NTA al PRG vigente. Dette alberature che si collegano senza soluzione di continuità con il già progettato ed approvato "PIP D1 Via Bosco Sud".
È ritenuto che il piano particolareggiato sia da approvare con le seguenti modifiche di tipo normativi:

30 GEN. 2004
Franco Pallanti

- S.R.L." con atto di compravendita a rogito Notaio Mario Bulgarelli
di Mirandola in data 2 luglio 2002 Repertorio n. 257348/13249, regi-
strato a Mirandola il 17 luglio 2002 al n. 759 /1 Serie 1 V e trascritto
a Modena il 26 luglio 2002 al n. 16713 particolare. -----

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente Atto, che ho letto ai
Comparenti, i quali dichiarano di approvarlo e con me Notaio lo sot-
toscrivono nei modi di legge. -----

L'Atto scritto a macchina con nastro indelebile da persona di mia fi-
ducia e completato a mano da me Notaio su questi sette fogli, oc-
cupa venticinque facciate per intero e quanto della presente. -----

F.to Adele Rampolla -----

F.to Luca Silingardi -----

F.to Baraldi Iures -----

F.to Bruschi Carlo -----

F.to Clorinda Manella Notaio (impronta del sigillo) -----

tabile e finanziaria;

eri che si allegano al presente atto, per formarne parte integrante.

E' presente l'Assessore Gino Mantovani

voti favorevoli n. 11, astenuti n. 2 consiglieri sigg.ri Zagnoli (Polo
Mirandola: A.N.) e Neri (Lista Civica per Mirandola), nessun voto contra-
ri, resi per alzata di mano, proclamati dal Presidente;

D E L I B E R A:

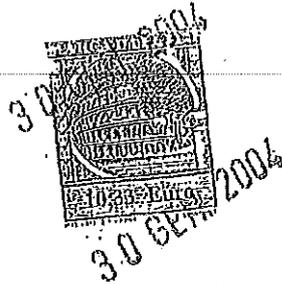
di approvare, ai sensi dell'art 25 della L.R. 47/78 e s.m., il piano Par-
solareggiato di Iniziativa Privata "P.P. DI VIA BOSCO SUD", secondo gli
elaborati di progetto citati in premessa come modificati ed integrati con il
presente atto. Detti elaborati sono allegati alla presente deliberazione qua-
parte integrale e sostanziale e depositati nella raccolta degli allegati
presso la Segreteria Generale;

di dare atto che il rilascio del permesso di costruire per le opere di ur-
banizzazione è subordinato alla:
approvazione degli accordi tra lottizzanti e AIMAG per la realizzazione
delle opere di urbanizzazione fuori comparto;
stipula della convenzione;

presentazione delle garanzie fidejussorie di euro 362.514,82 (U1) ; euro
1.554,38 (U2), euro 20.741,58 (50% dell'importo di monetizzazione);
progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione comprendenti la segnaletica
orizzontale e verticale, il progetto del verde pubblico dei parcheggi;

di dare atto altresì che entro 60 giorni dall'approvazione, ai sensi del
comma dell'art. 3 della L.R. 46/88 e s.m., il presente piano viene invia-
to, per conoscenza, alla Provincia di Modena e alla Giunta Regionale.

30 GEN. 2004
Franco Belloni



UFFICIO URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.R. 47/78 E S.M. DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "P.P.DI VIA BOSCO SUD" - MIRANDOLA

PARERE AI SENSI DELL'ART. 49 comma 1° D.LGS 18/08/00 N.267

✓ Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

) Si esprime parere non favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, per le seguenti motivazioni:

DATA 21-7-03

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Non si esprime alcun parere sulla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto, in quanto la stessa è priva di rilevanza contabile e finanziaria.

() Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

() Si esprime parere non favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto, per le seguenti motivazioni:

IL DIRIGENTE SETTORE 2° ECONOMICO FINANZIARIO

DATA 24-7-03

ALLEGATO ALLA DELIB.NE CONS.RE/ DELLA G.C. N. 126 DEL 25-7-03

IL SEGRETARIO GENERALE



30 SET 2004
France Pallott

(omissis)

IL PRESIDENTE
Valente Gianni

IL SEGRETARIO GENERALE
Primavera Dr. Alessio

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune in data 1 AGO. 2003, e per gg. 15 consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE
Primavera Dr. Alessio

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 11 AGO. 2003 ai sensi dell'art. 134 comma 3°, del D.Lgs.vo 18/08/00 n. 267.

Mirandola, li 11 AGO. 2003

IL SEGRETARIO GENERALE

Allegato n° 25

Anno 2003

COMUNE DI MIRANDOLA - Provincia di Modena
Servizio Segreteria Generale

Al sensi dell'art. 18 c.2. del D.P.R. n. 475/2000, io sottoscritto capo del Servizio, ATTESTO che la presente deliberazione, composta da n° 6 fascicoli, è conforme all'originale depositato presso questo Servizio.

Mirandola 10 GEN. 2004 Il funzionario addetto

Francesca Pelloni



elaborato B1: correggere la dicitura "Vp superficie verde privato da monetizzare" con "V.U2 superficie verde pubblico da monetizzare", in quanto il verde privato pari al 30% della S.fondiararia deve essere reperito all'interno del lotto in fase di progettazione dell'intervento edilizio.

oltre nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere individuati i posti bici-moto previsti al comma 6° dell'art. 66 NTA;

elaborato C: al fine di conteggiare le garanzie fidejussorie è necessario proporre le opere di U1 da quelle di U2 realizzate (parcheggi alberati). I importi delle opere di U1 sono pari a euro 483.353,09 e gli U2 sono pari a euro 58.072,50;

elaborato D: togliere la parte di testo contenuta nelle premesse relative alle opere fuori comparto in quanto non pertinente e perchè la definizione degli obblighi di realizzazione di dette opere coinvolge AIMAG, diversi soggetti attuatori e più comparti attuativi ed è in corso di definizione tra le parti in collaborazione con AIMAG. Relativamente alla sostituzione della linea aerea da 15 KW ad est del comparto, precisare che l'importo a carico del Comune di Mirandola è previsto nella relazione finanziaria di accompagnamento del PTP D1 di Via Bosco sud approvata con atto di C.C. N°105 del 16.2.2003. Integrare l'articolo 5 con l'importo della garanzia fidejussoria delle opere di U1 che risulta essere pari a euro 362.514,82 e all'articolo 5 la garanzia per le opere di U2 che risulta essere pari a euro 58.072,50. L'art. 7 dovrà essere integrato con la previsione di una garanzia fidejussoria pari all'importo del 50% della monetizzazione da corrispondersi al momento del rilascio del PDC.

Considerato che:

il piano è stato posto in deposito e durante il periodo di deposito e nei giorni successivi, non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni.

Per i pareri:

Commissione cons. re "programmazione ed assetto del territorio, sviluppo economico e tutela ambientale nella seduta N° 9 del 26/06/2003;

Commissione Edilizia Integrata seduta n°13 del 04/06/2002;

BL prot. 1542/D2/Ip in data 14/05/2003;

RPA prot. 4703/R in data 05/05/2003

sulla osta AIMAG in data 10/07/2002 prot 5927;

sulla osta ENEL in data 18/09/2002 prot ERN/P2002835529;

sulla osta TELECOM in data 11/07/2002 prot 15587;

eri tutti acquisiti agli atti dell'ufficio urbanistica;

proposta della Giunta;

so atto della seguente relazione illustrativa dell'Assessore all'Urbanistica Dr.ssa Anna Greco;

to lo schema di proposta predisposto dal Responsabile del Procedimento, h. Adele Rampolla;

to che, ai sensi dell'art.49 - comma 1° - del D.Lgs. 18.8.00 n.267, il Dirigente del Settore 3° arch. Adele Rampolla, in data 21.7.03, ha espresso parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in atto;

to che, ai sensi dell'art.49 - comma 1° - del D. Lgs. 18.8.00 n.267, il Dirigente del Settore 2° Economico Finanziario Bruschi Dr. Mirko, in data 21.7.03, non ha espresso alcun parere sulla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto, in quanto la stessa è priva di rilevanza

30 GEN. 2004
Franca R. Berta

COMUNE DI MIRANDOLA

PROVINCIA DI MODENA



29

29 APR 2004

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

Allegato alla pratica

CONTINUA...

ALLEGATO	"B"
N. 45269	REPERTORIO
N. 3722	RACCOLTA

N. 6282 in data 5-4-03

SCHEMA DI CONVENZIONE



ab: D

2003

colata modificata con integrazioni
comunicazione del 20/02/03)

SPAZIO RISERVATO U.T.

PROPRIETA':

-Agricos s.r.l.
Via Voltumo 14/4 - 41037 Mirandola (MO)

"AGRICOS S.R.L."
Sede: Mirandola (MO) Via Voltumo, 14/4
Capitale sociale Euro 10.000,00 int. vers.
iscritta al n. 02291280366 Reg. Imprese
di Modena - REA di Modena n. 279106
C.F. 02291280366 - P. IVA 021200366

-Silingardi Enrico S.p.A.
Via Radici in Piano 667 - 41049 Sassuolo (MO) S.P.A.
CERAMICHE
Via Radici in Piano, 667
41049 SASSUOLO - MO
PART. S.V.A. N° 00327530366

-Nichel Cromo s.r.l.
Via Galvani 36- 41037 Mirandola (MO)

NICHEL CROMO s.r.l.
MIRANDOLA (MO)

PROGETTO:

Architetto Renzo Baraldi
Via G. Matteotti 174 - 46025 Poggio Rusco (MN)
Tel. 0386 740103 - E-mail: renzo.baraldi@libero.it



29 APR. 2004

Francesca Bellotti

ALLEGATO ALLA DELIB. NE C.C. / C.C. N. 126 DEL 25-7-03

SI COMPONE DI N. 14 (QUATTORDICI) FACCIE

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. ALESSIO PRIMAVERA



Comune di Mirandola
Provincia di Modena

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL
COMPARTO "PP DI VIA BOSCO SUD"

CONVENZIONE URBANISTICA

Tra

il COMUNE di MIRANDOLA, con sede in Mirandola, piazza Costituente n.1, c.f. 00270570369, qui rappresentato dal Dirigente del _____ nato a _____ il _____, la quale agisce nel presente atto ai sensi del terzo comma dell'art 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 N° 267 per conto e nell'interesse del Comune di Mirandola (C.F. 00270570369) in esecuzione alla delibera di Consiglio Comunale N° _____ (Comune nel presente atto)

- la Società SILINGARDI ENRICO SPA con sede in SASSUOLO Modena Via Radici in Piano n. 667, numero di iscrizione al registro delle imprese di Modena e codice fiscale 00327530366, rappresentata dal Sig. Silingardi Dott Luca in qualità di Amministratore delegato, con i poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione del 26/09/2002, (Lottizzante nel presente atto)

- la Società AGRICOS s.r.l. con sede in MIRANDOLA Modena Via Volturmo n. 14/4, numero di iscrizione al registro delle imprese di Modena e codice fiscale 02291280366, rappresentata dal sig. Baraldi Geom. Jures in qualità di _____, con i poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione del _____, (Lottizzante nel presente atto)

- la Società NICHEL CROMO s.r.l. con sede in MIRANDOLA Modena Via Galvani, n. 36, numero di iscrizione al registro delle imprese di Modena e Codice Fiscale 00155510365, rappresentata dal Sig. Bruschi Carlo in qualità di _____, con i poteri conferitigli con delibera del _____

29 APR. 2004

Francesco Palloni



Consiglio di Amministrazione del _____ (Lottizzante nel
presente atto)

emesso;

Che il Comune di Mirandola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato in deliberazione della Giunta Provinciale di Modena n. 153 del 17/04/2001 e successiva variante approvata con atto di C.C. N° 144/2002;

Che le Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a.", "AGRICOS s.r.l." e "NICHEL CROMO s.r.l." sono proprietarie di un'area posta in MIRANDOLA - Modena, Via Bosco Monastico, distinta catastalmente al Fg. 90 Mappali 196, 198, e 199; estesa per complessivi mq. 38.743 così ripartite:

- FG-90 mappale 196 della superficie di mq. 32.870, di proprietà della Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a.";

- FG-90 mappale 199 della superficie di mq. 768, di proprietà della Società "AGRICOS s.r.l.";

- FG-90 mappale 198 della superficie di mq. 5.105, di proprietà della Società "NICHEL CROMO s.r.l.";

Che la Società "NICHEL CROMO s.r.l.", domanda, per la propria quota, l'attuazione del comparto privato alla Società "AGRICOS s.r.l." così come stabilito nell'atto di compravendita Notaio MARIO BULGARELLI in data 02/07/2002 REP. 257348/13249 registrato in data 17/07/02 presso l'Ufficio del Registro di Mirandola al n. 759/1;

Che tale area è inserita in un comparto classificato dal vigente P.R.G. come "zona omogenea di tipo D1 a prevalente destinazione produttiva", assoggettato ad intervento urbanistico preventivo tramite piano particolareggiato di iniziativa privata;

Che l'attuazione delle previsioni edificatorie è stata determinata con specifico accordo con il Comune di Mirandola approvato con atto di C.C. N. 250 DEL 21/12/2001 già esecutivo;

Che l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata all'avvenuta variazione delle previsioni di P.R.G. mediante variante specifica con le

29 APR. 2002
Franca Pelloni

procedure di cui all'art. 15 ex L.R. 47/78, approvata con delibera del C.C.
 n. 144 del 25.7.2002, esecutiva;
 Che tale comparto è inserito nel P.P.A. 2001/2004, approvato con atto di
 C.C. n. 145 del 23.07.2001, esecutivo ai sensi di legge;
 Che con atto G.C. n. 15 del 17 Gennaio 2002, esecutivo, il Comune
 autorizzava la presentazione del piano particolareggiato;
 Che in data 04/02/03, prot. 1725, le Società "SILINGARDI
 ENRICO s.p.a.", "AGRICOS s.r.l." e "NICHEL CROMO s.r.l.", hanno
 presentato il progetto di piano particolareggiato; *
 Che la Commissione Edilizia nella seduta del _____ ha espresso parere
 favorevole nei confronti di detto progetto;
 Che il Consiglio Comunale ha approvato il piano particolareggiato con
 atto n. _____ del _____ esecutivo ai sensi di legge, allegato alla presente
 convenzione;

*: integrato in
 data 05-04-03
 prot. 6287-

Che l'uso del suolo, evidenziato alla tav. B1, salvo più esatta definizione in
 sede di frazionamento, è così ripartito:

- Superficie territoriale (St): mq. 38.743
- Superficie Fondiaria (Sf): mq. 34.030
- Superficie Utile massima (SU): mq. 14.528,5 pari al 50% della
 su del comparto originario di mq. 29.057;
- Parcheggi di U2: mq. 1.391 corrispondenti a
 minimo N° 29 posti auto
- Superficie Verde di U2: mq. 1.453 superficie da
 monetizzarsi per intero

valore delle aree da monetizzare per i comparti produttivi Euro/mq
 28,55 (delibera G.C. n. 281 del 12/12/02): mq 1.453 x euro/mq 28,55 =
euro 41.483,15

Che si deve procedere alla traduzione in apposita scrittura degli accordi
 relativi al piano particolareggiato in oggetto per il quale si fa espresso
 richiamo agli elaborati grafici di progetto, già depositati presso l'Ufficio
 Urbanistica del Comune di Mirandola e così elencati:

29 APR. 2004

Francesca Pallozzi





A1- STATO DI FATTO:

Estratto P.R.G., Estratto art. 51 N.T.A., Estratto di mappa catastale, Estratti di partita catastale,

A2-

Rilievo planaltimetrico,

A3-

Documentazione fotografica,

A4-

Sezioni e profili del terreno,

B1- STATO DI PROGETTO:

Uso del suolo e aree di cessione,

B1a-

Tavola eliminazione barriere architettoniche,

B2-

Viabilità e segnaletica,

B3-

Sezioni stradali,

B4-

Schema rete fognatura,

B5-

Schema rete acqua e gas,

B6-

Schema rete telefonica,

B7-

Schema reti energia elettrica e illuminazione pubblica,

B8-

Norme tecniche d'attuazione

C- RELAZIONE ILLUSTRATIVA e RELAZIONE DI SPESA,

D- SCHEMA DI CONVENZIONE,

E- RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA,

i lottizzanti attuatori sono le Società "AGRICOS s.r.l." e "SILINGARDI CO s.p.a."

e in base agli accordi i lottizzanti si obbligano a concorrere alla realizzazione delle opere di comparto nella misura del:

% spettante alla Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a."

% spettante alla Società "AGRICOS s.r.l."

le opere fuori comparto, di recapito della fognatura acque bianche al QUARANTOLI e le opere di potenziamento della rete fognaria acque (impianto di sollevamento e tratto fognario in pressione), opere da farsi per i due comparti, privato e P.I.P., saranno ripartite nella misura



29 APR. 2004

Provincia Palermo

comparto privato (successivamente da ripartirsi nella misura del 84,51 % Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a." e del 15,49% alla Società "GRICOS s.r.l."),

comparto P.I.P. (COMUNE DI MIRANDOLA);

e la sostituzione dei conduttori nudi, con cavo schermato, della linea in media tensione da 15 KW posta sul confine EST del "COMPARTO" sarà ripartita nella misura del:

comparto privato (successivamente da ripartirsi nella misura del 84,51 % Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a." e del 15,49% alla Società "GRICOS s.r.l."),

comparto P.I.P. (COMUNE DI MIRANDOLA);

che in base agli accordi i sottoscrittanti si obbligano a concorrere alla lizzazione delle opere fuori comparto quali reti gas in media pressione e predotto nella misura del:

comparto privato (successivamente da ripartirsi nella misura del 84,51 % a Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a." e del 15,49% alla Società "GRICOS s.r.l."),

comparto P.I.P. (COMUNE DI MIRANDOLA).

is to:

l'art. 25 della L.R. n. 47/78 e s.m.;

l'art. 9 e 51 delle NTA del P.R.G. vigente,

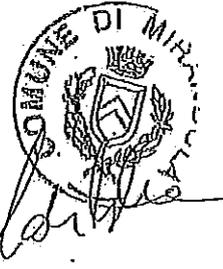
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

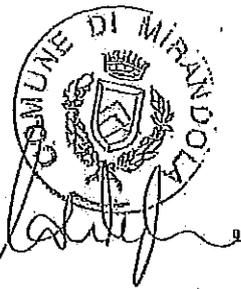
PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

L'edificabilità dell'area di espansione di tipo D1, del comparto oggetto della presente convenzione, sarà attuata secondo i parametri fissati dalle norme di attuazione del P.R.G. e Piano Particolareggiato e di seguito riepilogati:

- | | |
|--|-------------------------|
| U.t. (utilizzazione territoriale): | 4,500 mq/ha |
| Sup. territoriale | mq. 38.743 |
| (superficie utile (50% della Su comparto originario) | mq. 14.528,5 |
| Sup. fondiaria | come da previsione P.P. |
| Sup. strade | mq. 3.322 |



PIANO FINANZIARIO
COMPARTO PIP
APPROVATO CSU
ATTO C.C.
12/05/2003



29 APR. 2004
Franca Bellotti

heggi di U2
rficie verde di U2
le la monetizzazione
zza massima
uale libera

5/100 mq di Su
mq 1.453 per la quale
ml. 13,00
0,5

atto urbanistico e le indicazioni dell'utilizzo del suolo riportati nella tavola dovranno subire modifiche e/o varianti in conformità alle prescrizioni contenute nelle allegate norme di attuazione del P.P., in particolare fusione e/o accorpamento di lotti.

2

LEGAMENTO AI SERVIZI ESISTENTI ED ONERI DI CONCESSIONE

Il proprietario di cui al precedente art. 1 potrà usufruire di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti. Saranno a totale carico degli interessati dell'intervento gli oneri di allacciamento ai servizi e reti pubbliche esistenti, nonché gli oneri di concessione di cui alla Legge 10 del 28/01/77, od analoghe, se dovuti a termine di legge.

L'Amministrazione Comunale garantisce la disponibilità e l'utilizzo della capacità esistente per i previsti accessi di servizio al comparto.

T. 3

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I titolari degli interventi, anche in nome e per conto di eventuali aventi diritto, a qualsiasi titolo, si impegnano e si obbligano a quanto segue:

Ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Aziende interessate, e le opere di loro competenza alle quali spetta il collaudo finale delle opere. Le opere sono quelle previste dall'art. 4 della Legge 847 del 1964, nonché dall'art. 31 della L.R. 47/78, e precisamente:

Opere stradali

Acquedotto fognario separata per acque bianche e nere;

Linee di energia elettrica;

Acquedotto di pubblica utilità;

Acquedotto;

Acquedotto;

29 APR. 2004
Franca Pallarini



nee telefoniche.

inoltre facoltà del Comune:

di porre a carico parziale o totale dei lottizzanti la realizzazione degli allacciamenti alle preesistenti reti (fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica, acquedotto e gasdotto) o della chiusura delle maglie dei predetti servizi a rete che si rendesse necessaria per esigenze di servizio; anche mediante la realizzazione di opere poste al di fuori del perimetro di Piano Particolareggiato;

Di richiedere l'anticipata esecuzione di talune opere che si rendessero necessarie per esigenze di servizio e/o comunque di utilità pubblica, emerse nel corso dei lavori.

Autorizzare l'allacciamento alle opere primarie ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune ma in ogni caso successivamente al rilascio del collaudo.

ART. 4

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE PRIMARIE

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto di Piano Particolareggiato, dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e dalle disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalle Aziende interessate a cui il richiedente deve rivolgersi per ottenere preventiva autorizzazione.

Eventuali modifiche ai percorsi e/o alle caratteristiche degli impianti, inseriti nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C., per motivi di carattere generale, per sopraggiunte nuove situazioni di P.R.G. o esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione e i lottizzanti si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso; fermo restando il criterio di suddivisione dei relativi oneri definito in premessa.

29 APR. 2004
Francesca Pelloni



29 APR 2004

e opere dovranno essere ultimante entro dieci anni dalla data di stipula
resente convenzione.

lizzazione delle opere primarie, fermi restando i termini tassativi per la
ultimazione, dovrà comunque essere correlata all'attuazione del
programma edilizio nei seguenti termini:

Realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:
- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta, di parcheggio e degli spazi
verde, mediante picchetti inamovibili la cui successiva individuazione in
campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una
planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni
planimetriche e altimetriche;

- sostituzione della massicciata delle sedi stradali,
- opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 20% di Su edificabile:
- rete fognaria con la predisposizione degli imbocchi per le singole
immissioni;

- condutture di distribuzione dell'acqua e del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.
Le opere dovranno comunque essere state realizzate, anche per stralci
parziali, al momento della richiesta di abitabilità dei singoli interventi
edificatori.

Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:
- pavimentazione delle sedi stradali;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e
perfettamente funzionante;

Art. 5

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA
REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria è
ordinato al versamento di una garanzia corrispondente al 75% della spesa
prevista per la realizzazione delle opere suddette. La garanzia, dell'importo di
L. 3.625.148,20 potrà essere costituita a mezzo fidejussione bancaria,



29 APR. 2004
Francesca Belloni

assicurativa od a mezzo di deposito in un istituto cittadino di titoli vincolati garantiti dallo Stato, restando gli eventuali frutti a favore ed a disposizione del lottizzante.

ART. 6

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

Il lottizzante dovrà comunicare il nominativo del direttore dei lavori e quello delle ditte esecutrici delle singole opere, nonché la data di inizio lavori al Comune ed agli Enti o Aziende preposti alla gestione degli impianti, in particolare dovranno essere richiesti al Comune o agli Enti e Aziende interessate sopralluoghi nei seguenti tempi:

- al termine degli scavi di sbancamento, preventivamente alla realizzazione della massicciata stradale;
- preventivamente al riempimento di scavi relativi alle infrastrutture a rete, per eventuali collaudi parziali;
- preventivamente alla realizzazione delle pavimentazioni stradali per eventuali verifiche di quote e pendenze.

Le opere saranno eseguite sotto la sorveglianza degli Enti e/o Aziende di cui sopra che avranno la facoltà di chiedere la sospensione dei lavori nel caso di esecuzione delle stesse non in conformità ai progetti approvati; le ditte esecutrici dovranno essere edotte di tale facoltà.

I lottizzanti si obbligano a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione, gas, acqua, illuminazione pubblica); l'esecuzione completa e regolare delle singole opere dovrà risultare da apposito certificato rilasciato dal Comune o da altro Ente o Azienda competente. E' facoltà dei lottizzanti chiedere collaudi parziali finalizzati allo svincolo di quote proporzionali della garanzia fidejussoria, fermo restando che la presa in carico delle opere sarà effettuata al completamento delle stesse. La determinazione della accettabilità o meno delle opere dovrà essere notificata entro 90 giorni dalla comunicazione scritta dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime completa di richiesta di rilascio di certificato di conformità e relativi allegati di legge. In caso di silenzio da parte del Comune, i lottizzanti sono tenuti a

29 APR. 2004
Franco Pelleri



presentare apposita richiesta scritta al Comune, fissando un ulteriore termine di 30 giorni per la determinazione dell'accettabilità, trascorso il quale le opere si considereranno accettate.

Sulla richiesta dei lottizzanti, il Comune libererà la garanzia e prenderà in carico le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3 punto a).

L'assunzione in carico delle singole opere è comunque subordinata alla loro completa esecuzione, al loro regolare collaudo in quanto presentano carattere di pubblica utilità per essere inserite fra le proprietà comunali.

I collaudi sulle singole opere di urbanizzazione primaria saranno effettuati da Tecnici incaricati dal Comune o dagli Enti e/o Aziende che prenderanno in gestione le opere stesse.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete e comunque realizzate non oltre dieci anni dalla stipula del presente atto; in caso contrario saranno concessi sei mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare, sul lottizzante l'eventuale maggiore spesa. Analogamente è riconosciuta all'Amministrazione Comunale, nel caso di diniego da parte del lottizzante o dei suoi successori o aventi causa, il diritto di fare uso della somma versata a garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione, (ai sensi del precedente art. 3 punto c).

ART. 7

CESSIONE DI AREE

I Lottizzanti si impegnano:

a) a cedere gratuitamente al Comune di Mirandola le aree necessarie alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria individuate nella tav. B1 e sotto specificate:

- strade

mq. 3.322

b) a cedere gratuitamente al Comune le aree di urbanizzazione secondaria individuate nella tav. B1 o specificate:

29 APR. 2004

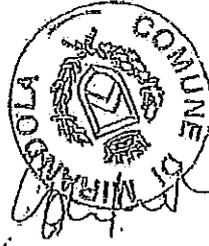
Francesco Pallottini



parcheggi di U2

mq. 1.391

standard a verde di U2 pari a mq. 1.453, viene reperito fuori comparto a
ra dell'Amministrazione comunale mediante utilizzo della somma di
monetizzazione definita con atto di G.C. N° 281 del 12.12.2002, pari a euro
3,55/mq per un totale complessivo di euro 41.483,15; la monetizzazione
delle aree a verde U2 avverrà per il 50 % al rilascio del permesso di costruire
per le opere di urbanizzazione e il restante 50 % entro tre anni dal rilascio del
permesso di costruire stesso. **E DOVRA' ESSERE GARANTITA DA:**
La cessione delle aree per urbanizzazioni avverrà successivamente alla presa in
carico delle opere. Le superfici definitive delle aree da cedere saranno meglio
definite con appositi frazionamenti.



GARANZIA
FIDEJUSSORIA PER
IL 50% DELL'IMPORTO
DA CORRISPONDERE
ENTRO TRE ANNI
DAL RILASCIO PDC
(€ 20.741,58)

ART. 8

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Al fine di garantire una migliore riuscita delle opere e l'unitarietà dei manufatti
all'interno del comparto, i lottizzanti si impegnano inoltre:
ad eseguire i parcheggi di urbanizzazione secondaria all'interno del
comparto;

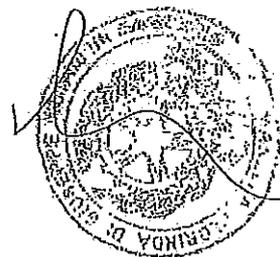
compensazione dell'esecuzione delle citate opere, il contributo concessorio
relativo all'onere di urbanizzazione secondaria dovuto dal richiedente il
permesso di costruire per i singoli interventi edificatori, sarà scomputato della
percentuale di seguito indicata e definita secondo l'incidenza parametrica di cui
alla deliberazione di consiglio comunale N° 219/1998, di applicazione degli
oneri di urbanizzazione, ai sensi della deliberazione del Consiglio R.E.R. n.
1098 del 14/03/1990 e successive modifiche e integrazioni):
parcheggi U2 12 %

la realizzazione delle opere di cui al punto a) del presente articolo dovrà
avvenire nei termini e con le garanzie fissati per le opere di urbanizzazione
primaria. **(GARANZIA PARI A € 43554,38)**



29 APR. 2004

Giuseppe Paltanieri





2004

29

ART. 9

RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'avvenuta stipula del presente atto ed all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità dei singoli fabbricati sarà subordinato all'esecuzione ed al perfetto funzionamento, anche per stralci funzionali, delle reti fognanti, dell'acquedotto e delle linee elettriche.

ART. 10

SANZIONI

Le sanzioni di cui all'art. 22 della L.R. 47/78, relative alla inosservanza dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, sono fissate in Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, qualora tale ritardo non sia dovuto a cause di forza maggiore e/o non risulti autorizzato dall'Amministrazione Comunale. Relativamente all'inosservanza delle destinazioni d'uso le sanzioni previste sono fissate in Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni mq di Su variata, oltre alle sanzioni penali previste dalle leggi vigenti, irrogate al titolare della concessione e/o proprietario dell'immobile irregolare.

ART. 11

PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

Patti generali:

- a) il frazionamento delle aree da cedere gratuitamente al Comune di Mirandola, sarà effettuato a cura e spese dei lottizzanti;
- b) la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese dei lottizzanti fino al momento in cui le opere stesse passeranno in carico al Comune e/o Enti od aziende interessate;

29 APR 1981
Francesca Pelloni



- c) i lottizzanti si impegnano a rendere noti i patti della presente convenzione ed in particolare quelli relativi alle opere ed agli oneri di urbanizzazione agli acquirenti delle aree oggetto della lottizzazione. In ogni caso per eventuali inadempimenti ai patti, i lottizzanti saranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti;
- d) le spese di registrazione e di trascrizione, per quanto riguarda la cessione di aree a titolo gratuito, vengono assunte dal Comune di Mirandola, il quale richiede la applicazione dei benefici fiscali di cui alla Legge 666 del 28/06/1943, oltre l'applicazione di altri eventuali benefici successivi più favorevoli;
- e) le spese e le competenze inerenti la stipula e la trascrizione della presente convenzione, sono a carico dei lottizzanti.

Mirandola, li

I LOTTIZZANTI

COMUNE di MIRANDOLA

COMUNE DI MIRANDOLA - Funzione di Mirandola
 Servizio Segreteria Comunale

Ai sensi dell'art. 18 c.2. del D.P.R. n. 445/2000, lo sottoscritto dipendente comunale, ATTESTO che la presente fotocopia, composta da n° 14 fogli, è conforme all'originale depositato presso questo Servizio.

Mirandola, 29 APR. 2004 Il funzionario addetto
Frauca Polenta



VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



L'anno 2004, il giorno 29 del mese di Marzo, alle ore 15,30, presso la sede sociale in Sassuolo (MO) - Via Radici in Piano n. 667, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società "SILINGARDI ENRICO SPA" per discutere e deliberare sul seguente

ALLEGATO ^{VC}
N. 45269 REPERTORIO
N. 3722 RACCOLTA

- ordine del giorno:*
- 1) delega al Vice-Presidente ad intervenire alla stipula di una convenzione con il Comune di Mirandola;
 - 2) varie ed eventuali.



Sono presenti i Consiglieri Signori Boni Valeria, Silingardi Luca e Silingardi Enrico nonché i sindaci effettivi Signori Gilbertini Amadea, Leone Lorenzo e Prodi Rina.

Assume la presidenza la Sig.ra Boni Valeria che constata e fa constatare la validità della riunione e chiama a fungere da segretario il Sig. Silingardi Luca che accetta.



Il Presidente quindi inizia la trattazione del primo punto all'ordine del giorno illustrando ai convenuti che occorre stipulare con il Comune di Mirandola (MO) la convenzione per l'utilizzazione edificatoria dell'area di proprietà identificata catastalmente al NCT del comune di Mirandola (MO) al Foglio 90 mapp. 196 e che pertanto occorre una delega di poteri.

Dopo l'illustrazione dei punti salienti della convenzione si apre la discussione alla quale partecipano i convenuti.

Al termine della discussione il Consiglio d'Amministrazione all'unanimità



Claw no le 100



delibera

di autorizzare il Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Silingardi Luca ad intervenire, in rappresentanza e nell'interesse della società, all'atto di stipula con il Comune di Mirandola (MO) della convenzione per la utilizzazione edificatoria dell'area di proprietà della società posta in Comune di Mirandola ed identificata catastalmente al NCT del comune di Mirandola (MO) al Foglio 90 mapp. 196, con ogni e più ampia facoltà, nessuna esclusa, compresa quella di rilasciare fideiussione bancaria o assicurativa o le altre eventuali garanzie richieste per l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla suddetta convenzione, di obbligarsi a cedere gratuitamente al comune le aree destinate a strade e parcheggio nonché tutte le altre clausole di uso o del caso che, comunque, venissero richieste dal Comune per il perfezionamento della suddetta Convenzione, di fare insomma tutto quanto riterrà opportuno e necessario per il buon fine della operazione senza che ad esso possa opporsi carenza di mandato e considerando fin da ora il suo operato come rato e valido.

Dopo di che null'altro essendovi da deliberare e nessuno più prendendo la parola alle varie, la seduta viene tolta alle ore 16.20 previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale che viene sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

Il Segretario

(Silingardi Luca)

Il Presidente

(Boni Valeria)

Repertorio n.45266

Io sottoscritto dr. CLORINDA MANELLA, Notaio in Sassuolo, iscritto presso il Collegio Notarile di Modena, certifico che il presente estratto, in copia fotostatica, composto da due facciate è conforme a quanto trovasi scritto alle pagine 67 (sessantasette) e 68 (sessantotto) del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a.", con sede in Sassuolo (MO), Via Radici in Piano n. 667, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena: 00327530366, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo di Modena al n. 158855; libro numerato, bollato e vidimato inizialmente a norma di legge da me Notaio in data 4 dicembre 1998 Rep.n. 25833.

Il presente estratto si rilascia a richiesta della Società suddetta per gli usi consentiti dalla Legge.

Mirandola, Piazza Costituente n. 1, oggi 7 (sette) maggio 2004 (duemilaquattro)

Clorinda Manella

