

Comune di Maranello

Provincia di Modena

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 1,
LETTERA B) DELLA DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL
TERRITORIO 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI
AMPLIAMENTO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO FERRARI S.P.A.
Area compresa tra la Strada Provinciale 467 e via Musso,
a Maranello (MO)

LA COMMITTENZA

Ferrari



FERRARI S.p.A.
Via Abetone Inferiore 4
41053 Maranello (Mo)

Tel: +39 05 36 94 92 90
Fax: +39 05 36 24 14 76

SPAZIO PER PROTOCOLLO U.T.

PROGETTO INTEGRATO

Planning
Ingegneria e pianificazione

Ing. Stefano Neri

PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI
SY.TEC S.r.l.

Dott. Ing. Luciano Grulla

PROGETTAZIONE IMPIANTI MECCANICI
Studio INGCLIMA S.r.l.

Ing. Filippo Borrini

VALUTAZIONE STUDIO DEL TRAFFICO
Studio Righetti&Monte S.r.l.

Ing. Franco Righetti

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
Studio AIRIS S.r.l.

Dott. Geol. Valeriano Franchi

VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO
Studio Associato Ricerca e Progetto

Ing. Sergio Bottiglioni

RELAZIONE GEOLOGICA
Geo-Probe S.r.l.

Geol. Graziano Grimaldi

PROGETTO DEL VERDE
StudioSilva S.r.l.

Dott. Marco Sassatelli

ART. 53 L.R. 24/2017

TITOLO ELABORATO

SCHEMA RAPPRESENTATIVO DELLA CONVENZIONE

REV	DATA	DESCRIZIONE	REDAZIONE	CONTROLLATO	APPROVATO
00	18.10.2021	EMISSIONE			
01	11.03.2022	AGGIORNAMENTO			

SCALA

--

TAVOLA

PU.RT.04

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROCEDIMENTO UNICO DI VARIANTE URBANISTICA, RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO FERRARI DI MARANELLO, AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1 LETT. b) L.R. 24/2017

Il giorno.....il mese.....dell'anno....., in Maranello

Tradomiciliata per la carica presso il Comune di Maranello, la quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Maranello, con sede in Maranello, via....., Codice Fiscale e Partita Iva..... e ciò nella sua qualità di Dirigente del Servizio.....a questo atto autorizzata dall'atto del Sindaco del.....con atto P.G. n.....

e

Tra Amoretti Cristiano, nato a Treviso il 18.06.1971, il quale interviene in qualità di Procuratore Speciale della società Ferrari Spa autorizzato con procura rep. n. 64251 del 16/03/2016 a ministero notaio Tomaso Vezzi di Modena, con sede in Modena via Emilia Est 1163 e sede operativa in Maranello via Abetone Inferiore 4, Codice Fiscale e Partita Iva 00159560366, di seguito anche indicata come "Soggetto Attuatore" proprietario delle aree come più precisamente indicate al successivo art.2,

Le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che..... (a carico Comune)
- che(a carico Comune)
- che(a carico Comune)
- che in data 01/01/2018 è entrata in vigore la legge Regionale n. 24/2017 sulla tutela e uso del territorio a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017;
- che in particolare il Capo V della citata legge *"Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti"* disciplina all'articolo 53, comma 1, lettera b) il procedimento unico per *"interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa ovvero interventi di nuova ostruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività"*;
- che l'articolo 53 al comma 2 specifica altresì che *"L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente: a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque*

Comune di Maranello

FERRARI S.p.A. – Procedimento Unico art. 53 della L.R. 24/2017 – Nuova area Ferrari spa

SCHEMA DI CONVENZIONE

denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente; b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente; c) omissis"

- che in data.....la società Ferrari SpA ha inoltrato con PEC in atti al P.G. n.....e successive trasmissioni la richiesta di avvio del procedimento unico di cui all'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. 53 n. 24/2017 per ampliare il proprio stabilimento produttivo, in variante al PSC;

- che in data..... con deliberazione consiliare ID.... n.si è preso atto della determinazione conclusiva espressa nel verbale della Conferenza dei Servizi e si è ratificato l'assenso prestato dal rappresentante del Comune di Maranello nella determinazione stessa in merito alla variante agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC) nell'ambito del procedimento unico ex art. 53 comma 1 lett. b) della L.R. 24/2017 riguardante il progetto di ampliamento dello stabilimento produttivo della società Ferrari Spa;

- che in dataè stato pubblicato sul BURERT l'avviso di avvenuta efficacia della suddetta variante e conclusione della conferenza servizi;

- che deve ora procedersi alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte della proprietà per l'attuazione della variante urbanistica e per il rilascio dei relativi PdC;

DATO ATTO

- che l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D. L. 159/2011 e successive modificazioni e integrazioni;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

La società Ferrari SpA ha presentato in data.....ottobre 2021 un'istanza di Procedimento Unico ai sensi dell'Art. 53 della L.R. 24/2017 finalizzata a costituire variante della strumentazione urbanistica comunale necessaria per consentirle l'ampliamento del proprio stabilimento produttivo su aree adiacenti allo stesso comprendenti anche alcuni sedimi stradali di proprietà comunale che, per effetto della suddetta variante, verranno sostituiti da nuova viabilità, così come dettagliato negli elaborati progettuali (PU.GEN.SDF.xx- PU.GEN.PRG.xx).

Il detto ampliamento dello stabilimento persegue le linee guida indicate nella legge regionale sopra richiamata e in particolare la riduzione di consumo di territorio prevedendo un'estensione verticale e non areale degli edifici industriali, la sostenibilità dell'intervento sotto diversi profili, il conseguimento di una forte attrattività territoriale in termini occupazionali come pure di qualità architettonica e ambientale degli edifici e delle dotazioni previste.

Sulle aree interessate dalla presente procedura di variante urbanistica il Soggetto Attuatore ha attivato le SCIA n.....che hanno consentito la demolizione di alcuni manufatti edilizi presenti all'interno delle aree medesime.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Costituisce oggetto della presente convenzione la disciplina degli adempimenti connessi al Procedimento Unico ex art. 53 L.R. 24/2017 richiamato al precedente Art.1 relativo all'intervento di Ristrutturazione Urbanistica necessario per l'ampliamento del complesso produttivo Ferrari di Maranello così come descritto negli elaborati tecnici allegati (PU.GEN.SDF.xx- PU.GEN.PR.G.xx).

L'ampliamento richiesto insiste su aree di proprietà o nella disponibilità del Soggetto Attuatore (allegato PU.RT.01) come pure su sedimi stradali di proprietà comunale per i quali viene disciplinata la cessione a Ferrari con le modalità previste al successivo art. 7.

ART. 3 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La presente convenzione, una volta sottoscritta, rimarrà valida fino al completamento da parte del Soggetto Attuatore di tutti gli interventi in essa contemplati nel rispetto delle complessive consistenze indicate al successivo art. 4.

Gli edifici e le opere previste verranno realizzate per successive fasi che il soggetto attuatore dovrà attivare, previo ritiro dei singoli permessi di costruire, prima dell'inizio lavori, in osservanza alle procedure edilizie di volta in volta cogenti.

Tali permessi di costruire riguarderanno le opere seguenti:

1. PERMESSO DI COSTRUIRE -1- : Parcheggio Multipiano;
2. PERMESSO DI COSTRUIRE -2- : Opere di Urbanizzazione Pubbliche;
3. PERMESSO DI COSTRUIRE -3- :
 - Opere di Urbanizzazione Private;
 - Edificio "A" - E-building;
 - Edifici minori ("C" – "D" – "E" – "G").
4. PERMESSO DI COSTRUIRE -4- :
 - Opere di Urbanizzazione Private;
 - Edificio "B" - Paintshop;

In particolare per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e di quelle extra-comparto esse dovranno essere realizzate entro tre anni dalla sottoscrizione della presente convenzione salvo eventuale proroga da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

Resta valida la possibilità per il Soggetto Attuatore di poter modificare anche in maniera sostanziale i progetti degli edifici prima dell'inizio dei lavori degli stessi, fatta salva la preventiva verifica degli enti preposti e i limiti di Superficie Complessiva stabiliti nella presente convenzione.

ART. 4 - DATI PROGETTUALI

ST Superficie Territoriale dell'Ambito (SF + DT)	mq 109.155
SF Superficie Fondiaria di proprietà del Soggetto attuatore	mq 99.855
DT Dotazioni Territoriali di proprietà Comunale al termine del progetto	mq 9.300
SUL Superficie Utile Lorda per il calcolo degli standard urbanistici	mq 89.830
SC Complessiva max dell'ambito	mq 98.294
SC Complessiva di progetto	mq 85.950
Superfici Extra Ambito da cedere	mq 1.600
Totale Dotazioni Territoriali da cedere (DT + Extra Ambito)	mq 10.900
Strade da acquisire di proprietà Comunale ante-operam	mq 8.312

ART. 5 - ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Con riferimento alle modalità di calcolo dei contributi di costruzione, in recepimento della DAL n. 186/2018 con le determinazioni comunali assunte con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 24/09/2019, gli oneri a carico del Soggetto Attuatore risultano così determinati:

U1 - Oneri di Urbanizzazione Primaria

(Coefficienti: - 0,35% per ristrutturazione urbanistica all'interno del territorio urbanizzato; - 0,15% Interventi di adeguamento sismico; - 0,10% interventi di efficientamento energetico)

$$U1 = (10,37 \times 89.830) \times 0,4 = 372.614,84 \text{ €}$$

Da tale importo verrà scomputato il costo di realizzazione della nuova viabilità pubblica di progetto che verrà realizzata dal Soggetto Attuatore

U2 – Oneri di Urbanizzazione Secondaria

(Coefficienti: - 0,35% Ristrutturazione Urbanistica all'interno del territorio urbanizzato; - 0,15% Interventi di adeguamento sismico; - 0,10% interventi di efficientamento energetico)

$$U2 = (3,02 \times 89.830) \times 0,40 = 108.514,64 \text{ €}$$

Contributo "D" (art.34 c.1 L.R. n. 15/2013)

(Coefficienti: Kd=1,5 (Attività industriali Parte I lett. C del D.M. 05/09/1994); Kd1=1 attività con SI superiore a 1.000 mq; - Interventi di adeguamento sismico – 0,15%; Interventi di efficientamento energetico -0,10%)

$$D = [(Td \times Kd \times Kd1 \times SL) \times 0,75] = [(2,88 \times 1,5 \times 1,0 \times 89.830) \times 0,75] = 291.049,20 \text{ €}$$

Contributo “S” (art.34 c.1 L.R. n. 15/2013)

(Coefficienti $T_s = 2,16$; $K_s=1$; Interventi di adeguamento sismico – 0,15%; Interventi di efficientamento energetico – 0,10%)

$$S = [(T_s \times K_s \times SL) \times 0,75] = [(2,16 \times 1,0 \times 89.830) \times 0,75] = 145.524,60 \text{ €}$$

Contributo Straordinario MVGT (vedi Allegato C).

I suddetti oneri verranno garantiti dal Soggetto Attuatore con le garanzie di cui al successivo Art. 9 e corrisposti dallo stesso per fasi e cioè al ritiro dei diversi permessi di costruire in proporzione all'entità delle Superfici Complessive dei diversi interventi via via rilasciati.

ART. 6 - ASSOLVIMENTO DELLE DOTAZIONI URBANISTICHE DI STANDARD

Parcheggi Pubblici U1 (5% x ST)

$$U1 = 0.05 \times 109.155 = 5.458 \text{ mq}$$

che il Soggetto Attuatore dovrà realizzare in area extra ambito indicata e concordata col Comune.

Superfici di Permeabilità V1 (10% di ST)

$$V1 = 0,1 \times 109.155 = 10.916 \text{ mq}$$

che il soggetto attuatore dichiara di assolvere avendo previsto in progetto una permeabilità V1 pari a 11.345 mq ($SP/ST = 10.4 \% > 10\%$).

Parcheggi Pertinenziali P3 (1 posto auto ogni 65 mq di SC):

$$P3 = 85.950/65 = 1.322 \text{ posti auto}$$

che il soggetto attuatore dichiara di assolvere avendo previsto in progetto 1.400 – 78 posti auto all'interno della superficie territoriale complessiva. (Prima dell'agibilità dell'ultimo edificio realizzato saranno resi agibili anche i 78 posti auto realizzati all'ultimo livello del Parcheggio multipiano (PDC1) riportando il numero complessivo dei parcheggi disponibili a 1400).

ART. 7 – DISCIPLINA DI CESSIONE DELLE SEDI STRADALI PRIVATE E COMUNALI

Entro 180 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione il Soggetto Attuatore cederà il primo lotto (cosiddetta “Gronda nord”) della nuova viabilità all’Amministrazione Comunale la quale contestualmente cederà al Soggetto Attuatore le sedi stradali di via Musso-Trebbio-Nuvolari (mq 8.312) di cui il progetto ne prevede la dismissione con riferimento al valore di stima indicato in Allegato D.

ART. 8 – OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Opere Extra Comparto

Sono messe a carico del Soggetto Attuatore le seguenti opere di urbanizzazione, da realizzarsi a sua cura e spese, descritte negli elaborati di progetto di cui all’elenco costituente l’allegato A:

- Pista ciclabile di via Musso in connessione con quella di via Abetone Inferiore
- Pista ciclo-pedonale lato Pedemontana di connessione fra Parcheggio Pubblico Grizzaga e Pista ciclabile di via Musso.

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire entro la data di fine lavori delle opere di urbanizzazione esterne (Gronda) con le garanzie di cui al successivo Art. 9.

ART. 9 – GARANZIE FINANZIARIE

Il Soggetto Attuatore a garanzia dell’adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, in caso di ritiro per fasi dei diversi permessi di costruire, si obbliga a prestare al momento del ritiro del primo permesso di costruire fidejussione a garanzia dell’esatto pagamento dei contributi di costruzione relativi agli edifici di cui ancora non sono stati richiesti i relativi permessi di costruire.

La fidejussione dovrà essere rilasciata da una Banca o da una compagnia di assicurazioni di primario rilievo e di comprovata solidità, abilitate ai sensi di legge per la stipula del relativo contratto. Le fidejussioni bancarie devono essere rilasciate da aziende di credito di cui all’articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375 e successive modifiche ed integrazioni. In alternativa può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all’esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della legge 10 giugno 1982 n. 348.

A tali categorie di soggetti non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.

Nel contratto fideiussorio deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art. 1944 del C.C. in deroga all’art. 1957 del C.C.; l’Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l’obbligazione assunta alla prima richiesta del Comune con ogni eccezione rimossa in deroga all’art. 1945 del C.C.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione ed il Comune le abbia accettate dichiarando espressamente di liberare l’originario obbligato.

ART. 10 – CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

La garanzia finanziaria di cui all'articolo precedente verrà svincolata/ridotta con formale comunicazione del Comune, solo ad avvenuto pagamento di tutti gli oneri previsti a carico del Soggetto Attuatore dalla presente convenzione.

ART. 11 – RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt. 1453 e segg. C.C., si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

ART. 12 – CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione trovano applicazione le disposizioni della normativa vigente nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Per qualsiasi controversia all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Modena.

ART. 13 - ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dal Soggetto Attuatore che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s. m.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione relativo a quanto disciplinato al precedente art. 7 sono a carico del Soggetto Attuatore che invoca a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.