

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI UBICATO NELLA LOCALITA' BOCCALEONE DI ARGENTA TRA SS16 E VIA VIAZZOLA, DENOMINATO "LOTTIZZAZIONE GARDENIA" - RINNOVO CON CONTESTUALE AUTORIZZAZIONE PER STRALCI E PRESA D'ATTO DEL 1° STRALCIO FUNZIONALE, AVENTE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA DI CUI ALL'ART. 28 COMMA 1 LETTERA C DEL D.Lgs. 163/2006 CODICE DEI CONTRATTI

L'anno in questo giorno di del mese di, a, nel mio studio sito in cn., avanti a me Dr. Notaio in ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di, si sono personalmente costituiti i Signori:

- 1. UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE**, con sede a Portomaggiore in Piazza Umberto I cn.5 (cf. 93084390389), rappresentata da Ing. Luisa Cesari in qualità di dirigente del *Settore Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente*, nel seguito del presente atto denominata come "*Unione*"
- 2. COMUNE DI ARGENTA**, con sede ad Argenta in Piazza Garibaldi n° 1 (C.F. 00315410381), rappresentato dall'Ing. CESARI LUISA in qualità di dirigente del *Settore Tecnico*, nel seguito del presente atto denominato come "*Comune*"
- 3. SOC. GARDENIA IMMOBILIARE CINQUE S.R.L.** (cod. fisc. n. 01636890384), avente sede a Pesaro in viale Gofferdo Mameli n° 42, in persona del legale rappresentante in carica sig. _____ nato a _____ il _____, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità nel seguito del presente atto con l'espressione "*Promotore*";

della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo io Notaio, (oppure: mi sono accertato mediante carta d'identità N.rilasciata dal Comune di..... in data....., in corso di validità)

In evasione ai precorsi accordi, a mezzo del presente atto la cui integrale compilazione viene personalmente redatta da me Notaio, indagata la volontà dei componenti,

SI PREMETTE

- che Luisa Ing. Cesari interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del *Settore Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente*, dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie in forza del Decreto Presidenziale **n. 6 del 09/06/2015** per dare esecuzione alla **Delibera della Giunta dell'Unione in data** n. (delibera di approvazione del "*Rinnovo con contestuale autorizzazione per stralci e presa d'atto del 1° stralcio funzionale*" del PUA in argomento), che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura datane da me Notaio ai componenti che dichiarano di approvare;
- che l'Ing. Cesari Luisa interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del settore "OO.PP. e Patrimonio" del Comune di Argenta, in forza della Decreto Sindacale del Comune di Argenta in data 28 giugno 2014 n. 10416, per dare esecuzione alla Delibera della Giunta dell'Unione sopra citata;
- che in questo atto la Soc. Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l. interviene come proprietaria e si assume tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, tutte le spese relative alla realizzazione della lottizzazione e conseguenti dalla presente Convenzione;
- che il Comune di Argenta ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 05.10.2009;
- che il Comune di Argenta ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 05.10.2009;

- che il Comune di Argenta ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 24.10.2011;
- che la Soc. Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l. è proprietaria di un terreno distinto al N.C.T. del Comune di Argenta al Foglio 88 mappali 431, 432, 433, 434, 437, 445, 498, 500 e 501, della superficie di mq. **5217** catastali, con ubicazione in Loc. Boccaleone di Argenta tra ss 16 e Via Viazzola;
- che l'area in oggetto era classificata dal PRG parte in zona "C1" *zona residenziale di espansione* e parte Area di Intervento Unitario (A.I.U.), da attuarsi attraverso l'approvazione di piano particolareggiato;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 29.09.2005 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui al punto precedente;
- che in data 03.11.2005 è stata stipulata la relativa Convenzione Urbanistica tra il Comune di Argenta e la Società Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l., atto del Segretario Generale del Comune di Argenta, Bertocchi Dott. Aldo, rep. 9706 registrato a Portomaggiore il 15.11.2005 n.243 mod.I.;
- che nella citata convenzione, punto 3), viene indicato quale obbligo del lottizzante il termine di 5 anni dall'approvazione del progetto per l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano particolareggiato di iniziativa privata, da realizzarsi *"anche a stralci, proporzionalmente agli insediamenti in corso"*;
- che detto Piano Particolareggiato risulta integralmente richiamato dagli strumenti urbanistici vigenti PSC/RUE/POC, giusto ambito *"ANS1(4) – Ambiti di nuovo insediamento in corso di urbanizzazione"*;
- che in data 25.02.2014 è stato sottoscritto dalla la Soc. Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l. e dal Comune di Argenta "Verbale di constatazione, in contraddittorio, dei lavori a tutto il 25.02.2014", al fine di verificare lo stato d'avanzamento dei lavori previsti nella convenzione sopra citata;
- che in data la Soc. Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l., ha presentato richiesta di rinnovo della convenzione urbanistica, stante la decadenza dei termini per l'attuazione del piano in argomento avvenuta in data 29.09.2010, con contestuale autorizzazione per la realizzazione del primo dei due sub-stralci funzionali individuati;
- che con **Delibera di Giunta Unione n. del** veniva accolta la suddetta richiesta di rinnovo con contestuale autorizzazione per la realizzazione del primo dei due sub-stralci funzionali individuati ed approvato il nuovo schema di convenzione urbanistica.

Tutto ciò premesso e ratificato, fra le parti indicate come sopra, che di seguito enunciate rispettivamente "Unione", "Comune" e "Promotore"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione di seguito richiamata, anche se non materialmente allegata, ma sottoscritta dalle parti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto e di dispensare me ufficiale rogante dalla lettura, sono conservati agli atti dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie e formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il presente piano individua il 1° sub-stralcio funzionale del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Lottizzazione Gardenia", come individuato negli elaborati di progetto, che avrà validità pari a **3 anni** a partire dalla stipula della presente convenzione urbanistica, nel cui arco di efficacia dello stesso sarà possibile presentare la richiesta di autorizzazione per l'attuazione del 2° sub-stralcio funzionale.

La Convenzione Urbanistica di cui al 1° sub-stralcio funzionale del Piano Urbanistico Attuativo in argomento, di seguito denominato PUA, è costituito dai seguenti elaborati:

PRIMO SUB-STRALCIO	
Elenco elaborati	Allegati alla convenzione

1. Tav. 1 Inquadramento generale	A
2. Tav. 6 Planimetria di progetto: Sub-stralci con verde e parcheggi pubblici.	B
3. Tav. 9 bis Rete fognatura bianca e nera.	C
4. Tav. 10 bis Rete illuminazione pubblica.	D
5. Relazione tecnico illustrativa - tabella dati – Calcolo delle fognature.	E
6. Norme tecniche edificatorie.	F
7. Documentazione fotografica.	G
8. Computo metrico estimativo.	H
9. Bozza di convenzione.	I
	L
	M

Per i restanti elaborati tecnico-documentali si richiamano quelli approvati con Delibera C.C. del comune di Argenta n. 64 del 29.09.2005, oggetto del Permesso di Costruire n. n.2955 del 21.11.2005,

Detti elaborati vengono allegati al presente atto rispettivamente sotto le **lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M** debitamente firmati perché ne formino parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per concorde volontà delle parti che dichiarano di ben conoscerli ed accettarli, previa visione datane.

ART. 2 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

La destinazione urbanistica dell'area, attestata dal certificato di destinazione urbanistica, omissane la lettura per dispensa avutane dai componententi, che dichiarano di ben conoscere il contenuto ed approvarlo, è quella del POC vigente del Comune di Argenta e per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione si osserveranno quelle del presente piano.

ART. 3 - Opere di urbanizzazione

Il Promotore si obbliga per sè e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) **eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione** previste dal PUA, insistenti sulle aree descritte alla successiva lettera "b", complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. Le opere consistono in:

PRIMO SUB-STRALCIO

Il primo sub-stralcio funzionale consiste nella realizzazione/sistemazione delle seguenti opere come concordato tra il Comune di Argenta ed il Lottizzante:

- Reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione pubblica)
- Strada di penetrazione mq. 419,00
- Marciapiedi mq. 44,00
- Parcheggi pubblici mq. 125,00
- Verde pubblico attrezzato mq. 627,00

SECONDO STRALCIO

- Reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione pubblica)
- Strada mq. 243,50
- Marciapiedi mq. 156,00
- Parcheggi pubblici mq. 208,50
- Verde pubblico attrezzato mq. 75,00

- b) **cedere a titolo gratuito al Comune**, con le modalità indicate dal successivo art.9, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione sopra elencate, di circa mq 796,00 (Primo stralcio) e mq 602,00 (Secondo stralcio);
- c) **la strada di penetrazione con il marciapiede da realizzare nel primo sub-stralcio pari a circa mq. 419, rimarranno di proprietà privata a uso pubblico**, mentre **le altre opere di urbanizzazione** descritte alla precedente lettera a) **verranno cedute al Comune di Argenta**, senza alcun altro corrispettivo, se non lo scomuto di cui ai successivi punti. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art.9;
- d) si prende atto che a garanzia dei lavori **da realizzare nel primo sub-stralcio** il Tribunale di Ferrara, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, R.G. Es. 144/13, ha disposto in data 27/05/2014

il deposito di euro 40.000,00 a completo onere della Società Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l. presso il Custode Giudiziario;

- e) **realizzare** tali opere in due stralci funzionali secondo il progetto approvato con **delibera di G.U.** _____, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- f) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- g) **eseguire a propria cura e spese il collaudo** tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal successivo art. 7.

ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

Il progetto delle opere di urbanizzazione deve intendersi l'intero PUA ovvero il singolo sub-stralcio funzionale di intervento autonomo, così come individuato nella tav. **6** di progetto del PUA.

Le opere di urbanizzazione relative al primo stralcio funzionale elencate e descritte al precedente art. 3 non necessitano di titolo abilitativo alla loro realizzazione, in quanto il PUA stesso assume tale valore, ai sensi dell'art. IV.28 riguardante i "Piani Urbanistici Attuativi", comma 7, del RUE vigente del Comune.

I lavori dovranno iniziare entro un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione ed ultimati nell'arco di validità del titolo abilitativo (Permesso di Costruire), salvo proroga che potrà essere accordata per cause di forza maggiore.

Le opere di urbanizzazione eseguite per stralci funzionali dovranno comunque essere ultimate completamente entro la validità del piano particolareggiato, pari a **3 anni** dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 5 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, realizzate per **sub**-stralci funzionali, devono comunque essere ultimate entro il termine di validità del PUA.

La realizzazione per **sub**-stralci funzionali deve essere eseguita secondo la suddivisione approvata con **delibera di G.U. n. _____ del _____** la quale ha autorizzato l'individuazione di due **sub**-stralci funzionali come riportati nel precedente art. 3, lettera a).

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali e dell'*Unione* competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati durante l'esecuzione dei lavori.

L'esecuzione delle opere dovrà avvenire a perfetta regola d'arte e, nel corso dei lavori, il *Comune* potrà verificare la corrispondenza delle stesse ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti settori.

L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate è a completo carico del Promotore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al *Comune*. Saranno pure a carico del Promotore la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Il Promotore si obbliga inoltre a:

- **apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni** che i Servizi tecnici comunali e dell'*Unione* o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
- **assoggettarsi alle eventuali disposizioni impartite a seguito delle verifiche periodiche nel corso dei lavori** che il *Comune* potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

ART. 6 – Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione afferenti al primo sub-stralcio funzionale riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, così rilevate d'intesa tra il Promotore e i Servizi tecnici comunali o dell'*Unione*, costituiscono automatico aggiornamento del presente atto. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o dell'*Unione* o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

ART. 7 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

Il **Promotore** si impegna a dare comunicazione scritta all'*Unione* dell'avvenuta ultimazione delle opere riguardanti l'avvenuta ultimazione delle opere afferenti al primo sub-stralcio funzionale, allegando:

1. i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al *Comune* distinti fra verde pubblico, parcheggi ed ulteriori dotazioni territoriali ed ambientali;
2. le dichiarazioni di conformità e tutta la documentazione di legge delle opere necessarie per il successivo collaudo;
3. collaudi delle reti infrastrutturali redatti a cura degli enti gestori;
4. tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

L'Unione:

5. dovrà entro i successivi trenta giorni, predisporre una visita per constatare l'avvenuta ultimazione dei lavori. In caso di mancato accertamento, verrà riconosciuta come data di ultimazione lavori quella comunicata dal Promotore;
6. all'*Unione* spetta l'individuazione del collaudatore di tutte le opere, mentre gli oneri finanziari sono a carico del Promotore. *L'Unione* ha tempo tre (3) mesi a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori per procedere al collaudo delle opere stesse.

Trascorsi sei (6) mesi dall'ultimazione dei lavori senza che l'*Unione* abbia provveduto ad effettuare il predetto collaudo oppure non abbia dato comunicazione degli impedimenti ostativi alla acquisizione degli impianti, dei servizi e delle aree, gli stessi saranno ceduti al *Comune* dal Promotore.

L'approvazione del collaudo dovrà essere effettuata dall'*Unione* previo recepimento del parere favorevole del competente Servizio Lavori Pubblici del *Comune* ed il **Promotore si impegna ad eliminare difetti e/o difformità rispetto al progetto esecutivo eventualmente rilevati in sede di collaudo**, consapevole che, una volta trascorso il termine prescritto dal Servizio Pianificazione Urbanistica dell'*Unione* senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il *Comune* avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 10.

L'Unione ed il Comune si riservano la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico delle opere in c.a./acciaio favorevole. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate e collaudate dagli enti gestori, potranno essere prese in consegna dal *Comune*, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti. In tali ipotesi resta inteso che il completamento delle operazioni di collaudo resta a carico del Promotore che ne è responsabile ed il trasferimento di proprietà delle opere al *Comune* rimane condizionato al collaudo definitivo delle stesse.

Con il definitivo passaggio di proprietà viene trasferito al *Comune* anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sulla relativa esecuzione (art. 1669 Codice Civile).

In caso di ritardo nell'adempimento da parte del Promotore, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere e dei servizi e di quanto altro si renda necessario ai fini della definitiva acquisizione degli stessi, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo. In tale ipotesi l'*Unione* comunica al Promotore, mediante Raccomandata A/R, la diffida ad adempiere agli obblighi assunti con la presente convenzione, assegnandogli un termine per provvedere, non inferiore a due mesi dal ricevimento della stessa. In caso di inerzia del Promotore, alla scadenza del predetto termine, il *Comune* si potrà sostituire al medesimo nella realizzazione dei lavori, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10, sia per le spese di esecuzione, che per gli ulteriori maggiori oneri che il *Comune* abbia dovuto sopportare. E' fatto salvo il diritto del

Comune al risarcimento di eventuali maggiori danni da inadempimento o ritardo nell'adempimento ai sensi dell'art. 1218 codice civile.

ART. 8 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione riguardanti rimane a carico del Promotore sino all'avvenuta presa in carico da parte del *Comune*.

Relativamente alle aree destinate a verde pubblico, la manutenzione delle stesse sarà a carico del Promotore per ulteriori 12 mesi rispetto alla data di presa in carico delle stesse, al fine di garantire la buona esecuzione e l'attecchimento degli impianti erbacei, arborei ed arbustivi.

ART. 9 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

Le aree destinate alle infrastrutture e alle urbanizzazioni **dei due sub-stralci** funzionali, e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "a" e "b" del precedente articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura del Promotore, saranno cedute al *Comune* senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1 .

La cessione avviene mediante atto pubblico (o atto pubblico amministrativo) o scrittura privata con firme autenticate, da stipulare successivamente all'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici ed entro il termine procedurale di 3 mesi da tale espletamento. Le spese complessive restano interamente a carico del *Promotore*.

Resta salva la facoltà del Comune di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree. Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il *Comune* potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento dell'indennità di espropriazione, alla quale il *Proponente*, sottoscrivendo il presente atto, dichiara fin da ora di rinunciare, essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dal presente atto. A tal fine, il presente contratto costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni.

Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, oppure a corpo laddove non sia indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti di terreno si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero in caso di anticipata richiesta da parte del *Comune*, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.

Al momento della cessione il *Promotore* dovrà garantire la libertà del beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive, e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il *Comune* in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Con il definitivo passaggio di proprietà è trasferito al *Comune* anche l'onere di manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Resta ferma la garanzia decennale sull'esecuzione di cui all'art. 1669 c.c.

ART. 10 - Garanzie finanziarie

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione del PUA ammonta ad euro 71.123,06 (settantunomilacentotrenta virgola zero sei euro), comprensivo di IVA, come quantificato nel computo metrico estimativo.

I singoli importi lordi dei due stralci funzionali sono quelli di seguito riportati:

1. primo sub-stralcio euro 33.283,78
2. secondo sub-stralcio euro 42.348,49

Si prende atto che a garanzia dei lavori da realizzare nel primo sub-stralcio il Tribunale di Ferrara, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, R.G. Es. 144/13, ha disposto in data 27/05/2014 il deposito di euro 40.000,00 a completo onere della Società Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l. presso il Custode Giudiziario, come da lettera d) dell'art.3 sopra riportato.

Il *Comune* prenderà in carico le opere di urbanizzazione secondo le modalità dell'art. 9 della presente convenzione a condizione che esse siano completamente e regolarmente eseguite, come risulterà da certificato di collaudo.

ART. 11 - Permessi di costruire dei singoli edifici

La costruzione degli edifici deve avvenire con regolare richiesta di Permesso di Costruire che può essere rilasciato prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione dei singoli **sub-stralci**

funzionali, fermo restando che i certificati di conformità edilizia e agibilità dei locali non potranno essere rilasciati fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dell'*Unione*, previo parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici del *Comune*.

ART. 12 - Contributo per gli oneri di urbanizzazione

Il *Promotore* ai sensi dell'art. 3 della presente Convenzione assume a proprio carico per intero le spese relative alle opere di urbanizzazione **dei sub-stralci funzionali**.

I Permessi di Costruire per la costruzione degli edifici relativi ai lotti del comparto saranno liberi dalla corresponsione degli oneri di **urbanizzazione primaria U1**, intendendosi tale obbligo già assolto con l'esecuzione diretta delle opere stesse a spese dello stesso *Promotore*, così pure per quanto riguarda l'onere delle opere di urbanizzazione secondarie relative alla realizzazione degli spazi pubblici (verde e parcheggi pubblici).

L'onere relativo alla quota delle opere di **urbanizzazione secondaria U2** (attrezzature di interesse comune e per istruzione pubblica) ed ogni altro onere derivante dalla Legge 31/02 e successive modifiche ed integrazioni, non assolto dal *Promotore*, graveranno sul richiedente il Permesso di Costruire relativo ad ogni singolo lotto.

ART. 13 - Trasferimento dei lotti ed obblighi a carico dei singoli acquirenti

Il *Promotore* si obbliga a trasferire ed a inserire negli atti dei singoli lotti i seguenti impegni ed obblighi che dovranno essere trascritti negli atti di trasferimento, a carico di ciascun acquirente, pena il mancato rilascio del permesso di costruire:

- a) a riconoscere di essere a conoscenza di tutte le clausole della presente Convenzione, accettandole con i relativi effetti formali e sostanziali;
- b) a riconoscere che i certificati di conformità edilizia e agibilità dei locali non potranno essere rilasciati fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione relative a ciascun **sub-stralcio** funzionale da parte dell'*Unione* previo parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici del *Comune*;
- c) di accettare e riconoscere che il terreno è trasferito con il vincolo di destinazione residenziale ed attività ad essa strettamente compatibili;
- d) a provvedere allo sfalcio dell'erba ed alla manutenzione periodica dei lotti.

ART. 14 – Manutenzione dei lotti non edificati

I proprietari dei lotti non edificati dovranno mantenere a propria cura e spese le aree non edificate, in modo decoroso al fine di evitare problemi di natura igienico-sanitaria.

ART. 15 - Controversie

La risoluzione di eventuali controversie relative all'osservanza degli obblighi della presente Convenzione dovrà essere rimessa all'Autorità giudiziaria di Ferrara. Resta pertanto esclusa la competenza arbitrale.

ART. 16 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali l'*Unione* ed il *Comune* devono essere rilevati completamente indenni, sia da parte del *Promotore* che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto unilaterale d'obbligo.

ART. 17 - Trascrizioni spese e benefici fiscali

La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura e spese del *Promotore*.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del *Promotore* che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalla Legge vigente e di future emanazioni, in quanto applicabili nella specie con riserva, ove occorra, di farne domanda nelle sedi competenti.

Saranno a carico del *Promotore* o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al *Comune* e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

Il presente atto previa lettura e conferma, viene sottoscritto dagli intervenuti.